

N Á J O M N Á Z M L U V A

č. 1/2023/282/1

uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka
v Brestovci medzi účastníkmi:

Prenajímateľ:	OBEC BRESTOVEC	Peter Tóth
	Zastúpená starostom obce:	946 17 Brestovec č. 86
	so sídlom:	00306380
	IČO:	2021014721
	DIČ:	Československá obchodná banka, a.s.
	bankové spojenie:	SK61 7500 0000 0040 3039 1434
	účet IBAN:	

Nájomca:	Meno a priezvisko:	Michal Sváb
	Rodné číslo:	
	Bydlisko:	946 17 Brestovec 282/1
	a manželka	
	Meno a priezvisko:	Denisa Sváb Domin
	Rodné číslo:	
	Bydlisko:	946 17 Brestovec 282/1

I.

1. Prenajímateľ je vlastníkom rodinného domu na adrese Brestovec č. 282, parcela registra „C“ č. 411/33 vedený na Správe katastra v Komárne na LV č. 302, pre okres Komárno, obec Brestovec, kat. územie Brestovec.
2. Predmetný rodinný dom pozostáva z 2 bytových jednotiek.
3. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do dočasného užívania
 - byt č. **282/1**
 - počet izieb v byte: 3
 - príslušenstvo bytu: kuchyňa, kúpeľňa s WC, chodba, zádverie.
 - celková výmera podlahovej plochy bytu je 59,83 m².
4. Presný opis bytu a príslušenstva bytu sa nachádza v prílohe č.2, ktorou je protokol o prevzatí bytu a v prílohe č. 3, ktorou je evidenčný list s tým, že obe prílohy sú súčasťou nájomnej zmluvy.

II.

1. Nájomca je oprávnený prenajatý byt užívať len na bývanie.
2. Nájomca berie na vedomie, že počas doby trvania nájomného vzťahu ohľadne bytu nie je možné uzatvoriť podnájomnú zmluvu a je neprípustné prevádzať vlastnícke práva k bytu na nájomcu.

III.

1. Nájomná zmluva sa uzatvára **na dobu určitú od 01.12.2023 do 01.12.2026**

2. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o najme bytu určitú za podmienok určených v zákone č. 443/2010 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení, vo Všeobecnom záväznom nariadení obce Brestove č. 9/2013 - Zásady prideľovania obecných bytov a prenájmu nebytových priestorov v obci Brestovec a za podmienok stanovených v tejto zmluve za predpokladu, že nájomca počas trvania nájomného pomeru bude riadne a včas splniť všetky svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy ako i v príslušných ustanoveniach Občianskeho zákonníka upravujúcich nájom bytu.

3. Prenajímateľ informuje nájomcu o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy minimálne 3 mesiace pred skončením doby nájmu.

4. Nájomca je povinný požiadať písomne o predĺženie doby nájmu prenajímateľa najneskôr v lehote 60 dní pred skončením doby nájmu, inak nárok na predĺženie zaniká. Žiadosť sa považuje za doručenie v lehote, pokiaľ je doručená do podateľne prenajímateľa poštou alebo osobne.

IV.

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

2. V prílohe nájomnej zmluvy č. 3 /evidenčnom liste/ je uvedený počet a zoznam osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti a ich vzťah k nájomcovi v čase uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy. Evidenčný list tvorí súčasť tejto zmluvy.

3. Nájomca bytu a osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti majú právo užívať byt a spoločné priestory a zariadenia domu a požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

4. Nájomca je povinný riadne užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu a požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Je povinný hradiť drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou.

5. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a považovať od neho náhradu.

6. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť na náklady nájomcu.

7. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu opráv v byte, ktoré znáša prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedná za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

8. Prevádzkové náklady za spotrebu elektrickej energie, plynu a vody je nájomca povinný uhrádzať priamo dodávateľovi, resp. obci (voda).

V.

1. Výška nájomného je stanovená v súlade s Opatrením MF SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia MF SR z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008 a opatrenia MF SR z 1. decembra 2011 č. 01/R/2011 (ďalej ako „Opatrenie MF SR č. 01/R/2008“) a to na sumu vo výške **160 EUR** /mesačne (118,54 EUR nájomné + 41,46 EUR Fond prev., údržby a opráv)

2. Nájomca je povinný okrem nájomného uhrádzať prenajímateľovi aj platby za plnenia poskytované s užívaním bytu a to vo forme zálohových platieb (ďalej ako „zálohové platby“). Plnenia poskytované s užívaním bytu ako aj výška zálohových platieb sú uvedené v evidenčnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

3. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné spolu so zálohovými platbami mesačne vopred a to vždy do 25-teho dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa **nájomné** hradí na bankový účet prenajímateľa, vedený v ČSOB, a.s., **IBAN: SK61 7500 0000 0040 3039 1434**, čiastku **160 EUR** (118,54 EUR nájomné + 41,46 EUR Fond prev., údržby a opráv),

variabilný symbol : číslo bytu

a **zálohové platby za vodné a odvádzanie odpadovej vody** na bankový účet prenajímateľa, vedený v ČSOB, a.s., **IBAN: SK12 7500 0000 0040 3039 1346**, čiastku **30 EUR**,

variabilný symbol: číslo bytu

4. Zálohové platby sú predmetom ročného vyúčtovania podľa skutočných nákladov. Prenajímateľ je povinný vyúčtovať ich najneskôr do 31. mája za predchádzajúci rok. Nedoplatok z vyúčtovania zálohových platieb je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi v lehote pätnásť dní od doručenia vyúčtovania. V rovnakej lehote je povinný prenajímateľ vrátiť vyúčtovaný preplatok nájomcovi.

5. Ak nájomca nezaplatí nájomné a zálohy na služby s nájomom spojené v lehote do 5 dní odo dňa ich splatnosti, je povinný uhradiť prenajímateľovi tiež poplatok z omeškania vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

6. Nájomca je oprávnený užívať predmetný byt spolu so spoločnými priestormi nachádzajúcimi sa v rodinnom dome a v jeho okolí.

7. V prípade zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo zmeniť výšku nájomného.

VI.

1. Nájomca sa zaväzuje:

a) za účelom zabezpečenia všetkých jeho budúcich záväzkov s príslušenstvami vznikajúcich na základe tejto zmluvy, sa zaväzuje zložiť na osobitný účet obce Brestovec vedený v ČSOB, a.s., **IBAN: SK61 7500 0000 0040 3039 1434**, uhradiť finančnú zábezpeku pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu vo výške 6 mesačných splátok nájomného najneskôr v deň podpísania nájomnej zmluvy vo výške **711,24,- EUR**;

b) uhradiť prenajímateľovi nedoplatok z ročného vyúčtovania služieb s nájomom spojených viažuce sa k predmetnému bytu do 1 mesiaca od doručenia vyúčtovania;

c) nahlásiť najneskôr do 30 dní skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky záloh na služby poskytnuté v súvislosti s prenajímaným bytom, najmä zmenu počtu osôb žijúcich v predmetnom byte;

d) neuzatvárať s tretími osobami žiadne zmluvy týkajúce sa predmetného bytu, najmä nesmie dať byt do podnájmu inej osobe;

e) nevykonávať žiadne stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa;

f) umožniť vstup do bytu zamestnancom ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

g) **Drobné opravy v byte** (identifikované na konci zmluvy) a náklady spojené s bežnou údržbou bytu bude hradíť nájomca v zmysle Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka

2. Prenajímateľ sa zaväzuje:

a) odovzdať nájomcovi predmetný byt v stave spôsobilom na riadne užívanie;

b) na základe písomnej žiadosti nájomcu vrátiť finančnú zábezpeku nájomcovi pri ukončení doby nájmu, po kontrole bytu prenajímateľom, zníženú o sumu v prípade nutných opráv uhradených z tejto sumy;

c) oznámiť všetky dôležité skutočnosti týkajúce sa predmetného bytu.

VII.

1. Nájomca sa zaväzuje v zmysle čl. 4 ods.6 Všeobecného záväzného nariadenia č. 9/2013 Zásady pridelovania nájomných bytov v obci Brestovec **prihlásiť sa k trvalému pobytu v obci Brestovec**.

2. Nájomca sa zaväzuje v prípade skončenia nájmu odovzdať predmetný byt v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie. V prípade, že na byte spôsobí nájomca alebo osoby s ním žijúce akúkoľvek škodu, je povinný nahradiť škodu prenajímateľovi v plnej výške.
3. Nájom končí uplynutím dohodnutej doby alebo písomnou dohodou oboch zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou.
4. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Nájomca je oprávnený vypovedať zmluvu i bez udania dôvodu. Výpoveď sa riadi príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je 3 mesačná a začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po jej doručení.
5. Prenajímateľ nie je povinný uhradiť nájomcovi pri skončení nájmu náklady na stavebné úpravy, ktoré nájomca v byte vykonal.
6. Nájomca nemá v prípade ukončenia nájmu nárok na náhradný byt ani žiadne iné ubytovanie. Nájomca je povinný uvoľniť byt v prípade skončenia nájmu najneskôr v posledný deň doby nájmu.

VIII.

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. Účastníci zmluvy prehlasujú, že sa na tomto právnom úkone dohodli dobrovoľne, prejav ich vôle bol slobodný a vážny a keďže znenie tejto zmluvy je v súlade s prejavom ich vôle, túto na znak súhlasu vlastnoručne podpísali.
2. Nájomná zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých jeden obdrží nájomca a dva vyhotovenia prenajímateľ.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je zoznam drobných opráv v byte súvisiace s jeho užívaním, evidenčný list, protokol o prevzatí bytu.

Prenajímateľ:
Peter Tóth starosta obce

Nájomca:

V Brestovci dňa 01. decembra 2023

Prílohy:

1. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním
2. Protokol o prevzatí bytu
3. Evidenčný list