

N á j o m n á z m l u v a
(zmluva o nájme bytu uzatvorená v zmysle § 685 Občianskeho zákonníka)

Čl. 1
Zmluvné strany

Prenajímateľ:

OBEC HORNÉ SALIBY

zastúpená starostom obce, Ing. Pavlom Dobosym

IČO: 00305952

DIČ: 2021153563

Bankové spojenie: ČSOB, a.s.

Číslo účtu:

a

Nájomca:

Ľubomír Karkus

r.č.

OP č.:

Viktória Flasková

r.č.

OP č.:

/ďalej len nájomca /

Čl. 2
Predmet zmluvy

1. Obec Horné Saliby ako prenajímateľ je výlučným vlastníkom obytného domu s. č. 1252, ktorý je zapísaný na LV č. 1661 na parc. 267/45.
2. Predmetom zmluvy je prenájom bytových a nebytových priestorov.
3. Prenajímateľ prenecháva bytové priestory označené v čl. 2 bod 1 do nájmu nájomcovi a prenecháva mu ich na dočasné užívanie v súlade s dohodnutým účelom nájmu.
4. Byt **E5** sa nachádza na parcele č. 267/45 v kat. území Obce Horné Saliby s. č. 1252 a je klasifikovaný ako trojizbový byt.
5. Byt je vybavený plynovým kotlom o výkone 24 kW, kuchynskou linkou, digestorom, a plynovým sporákom, s WC misou, umývadlom, vaňou, radiátormi.

Čl. 3 Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje prenajímané priestory užívať výlučne na bývanie.

Čl. 4 Doba platnosti a ukončenie nájmu

1. Bytové a nebytové priestory sa prenajímajú na dobu určitú, a to na 3 roky t.j. **od 01.12.2023 do 30.11.2026.**

Nájomný vzťah dojednaný touto zmluvou sa končí:

- a) uplynutím času, na ktorý bol prenájom dojednaný
 - b) dohodou zmluvných strán
 - c) výpoveďou zo strany:
 - prenajímateľa - z dôvodov uvedených v tejto zmluve
 - nájomcu - z dôvodov uvedených v tejto zmluve.
2. V prípade výpovede platí lehota **tri mesiace**, ktorá začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej strane, končí **posledným dňom tretieho mesiaca**. Počas uplynutia lehoty sú strany povinné riadne dodržiavať ustanovenia OZ a všeobecne záväzné predpisy.
 3. Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených vo VZN obce Horné Saliby o podmienkach nájmu bytov postavených s podporou štátu v Bytových domoch obce
 4. ***O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.***
 5. V prípade ukončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom uvedených v tejto zmluve ***je nájomca povinný vrátiť bytové priestory v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonávaným so súhlasom prenajímateľa a je povinný posledný deň nájmu dobrovoľne vydať prenajaté priestory prázdne, čisté a zbavené odpadkov, vrátane kľúčov a inventárneho zariadenia.*** V prípade, že nájomca v takto určený deň bytové priestory nevyprace, ***je prenajímateľ oprávnený tieto vypratať na náklady nájomcu, a to v prvý deň, nasledujúci po skončení nájmu.*** V tomto prípade ***je prenajímateľ povinný vypratané veci nájomcu skladovať*** na účet nájomcu ***po dobu jedného mesiaca.***
 6. Po uplynutí skladovacej lehoty ***jedného mesiaca je prenajímateľ oprávnený veci nájomcu predat'*** a z výťažku verejnej dražby uspokojiť svoje splatné pohľadávky voči nájomcovi, vzniknuté z titulu nájmu a s tým súvisiacich služieb poskytnutých nájomcovi. Prípadný zvyšok, prevyšujúci pohľadávku prenajímateľa, je tento povinný vydať nájomcovi po odpočítaní nákladov za vypratanie a skladovanie. K vyššie uvedenému postupu prenajímateľa nájomca udeľuje podpisom tejto zmluvy svoj výslovný súhlas a plnú moc.

7. Od zmluvy možno odstúpiť okamžite, **a to v lehote 3 pracovných dní**, v prípade ak prenajímateľ zistí, že nájomca **neužíva** prenajaté priestory v rozsahu určenom touto zmluvou.
V takom prípade sa **doručí písomná výpoveď s okamžitým ukončením nájomného vzťahu** doporučeným listom a nájomný **vzťah sa končí deň** po doručení okamžitej výpovede.
8. V prípade ak nájomca **zmarí doručenie tejto výpovede, alebo bezdôvodne odoprel písomnosť prijať**, prenajímateľ je oprávnený na náklady nájomcu priestory vyprázdniť a veci uložiť štvrtý deň **od doručenia na jeden mesiac**. Dôvodom pre okamžité zrušenie nájmu je aj **neplatenie nájmu dlhšie ako tri mesiace nasledujúce po sebe** v zmysle § 711 písm. d OZ.
9. V prípade, ak bude nutné riešiť niektoré vzťahy upravené touto zmluvou formou dodatku k zmluve, nepodpísanie dodatku zo strany nájomcu je dôvodom vypovedania nájomnej zmluvy aj pred uplynutím doby, na ktorú bola nájomná zmluva uzavretá.
10. Výpovedná lehota v takom prípade **je jednomesačná a začína plynúť dňom, keď zo strany nájomcu nebol podpísaný dodatok**.
11. Odovzdanie a prevzatie bytových priestorov strany potvrdia **písomným protokolom** o odovzdaní a prevzatí bytových priestorov, kde zmluvné strany môžu uviesť svoje pripomienky.

Čl. 5

Výška a splatnosť nájomného

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného nasledovne:
 - a. Nájomné za užívanie bytových priestorov podľa čl.2 bod 4

v celkovej výmere 192,52 €/mesiac
 - b. Všetky náklady za služby spojené s užívaním bytových a nebytových priestorov v plnom rozsahu hradí nájomca, t.j. elektrická energia, poplatok za plyn, poplatok za užívanie internetu, vodné a stočné.
 - c. Nájomca a prenajímateľ sa ďalej dohodli, že nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a prevzatí bytu ročne raz platby za elektrickú energiu v spoločných priestoroch. Vyúčtovacia faktúra bude vystavená nájomcovi po uplynutí zúčtovacieho obdobia.
2. Nájomca sa zaväzuje pravidelne každý mesiac, vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca **poukazovať na účet prenajímateľa vedený v ČSOB, a. s., č. účtu**,
IBAN: **mesačne nájomné** vo výške uvedeného v Čl. 5, bod 1.
3.
 - a Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zmeny cien za nájom, v prípade aj mierou inflácie prekračujúcou v medziročnom období **hranicu 4%**, pristúpia na podnet prenajímateľa k zmene ustanovení tejto zmluvy vo forme písomného dodatku.
 - b V prípade nesúhlasu nájomcu s takto zvýšeným nájomným, je prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť.

c Odstúpenie od zmluvy sa stáva účinným dňom doručenia nájomcovi, ktorý sa zaväzuje vypratať bytové priestory do 15 dní od doručenia odstúpenia od zmluvy.

d Nájomca sa ***zaväzuje uhradiť prípadné zvýšené náklady, ktoré nepresahujú 4%-nú hranicu, bez písomného dodatku.***

4. V prípade, že nájomca neuhradí včas nájomné ***je povinný zaplatiť penále vo výške 0,05% splatnej sumy neuhradenej v termíne uvedenom v nájomnej zmluve za každý deň omeškania.***
5. Prenajímateľ sa zaväzuje, že pri dodržaní všetkých zmluvných podmienok zo strany nájomcu, výšku nájomného nezvýši do troch rokov.

Čl. 6 Peňažná istina

1. Nájomca je povinný ***zložiť peňažnú istinu (kauciu)*** vo výške ***1.155,12 €***, do depozitu na účet prenajímateľa vedený v ***ČSOB, a. s.*** pobočka Galanta, ***IBAN*** , ktorou dáva záruku, že podmienky dohodnuté v zmluve budú splnené, resp. z kaucie budú uhradené záväzky, ktoré po prípadnom nesplnení zmluvných podmienok vzniknú prenajímateľovi.
2. ***Prenajímateľ môže upozorniť nájomcu písomne na čerpanie*** z finančných prostriedkov z kaucie, kde uvedie výšku čerpaných finančných prostriedkov a dátum čerpania.
3. Prenajímateľ ***je povinný počas trvania nájomného vzťahu po písomnej výzve nájomcu*** informovať ho o stave depozitných prostriedkov.

Čl. 7 Právna povinnosť zmluvných strán

1. Nájomca sa ***zaväzuje uhrádzať všetky*** úpravy bytových a nebytových priestorov súvisiace s ich užívaním a náklady spojené s obvyklým užívaním.
2. Nájomca ***je povinný bezodkladne*** na vlastné náklady odstrániť všetky závady a poškodenia, ktoré v prenajatých objektoch spôsobil vlastnou činnosťou, resp. činnosťou osôb, ktoré plnili jeho príkazy.
3. Nájomca bytu a nebytových priestorov a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú vedľa práva užívať byt aj právo užívať spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.
4. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zaisťujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv.
5. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte a nebytových priestoroch vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

6. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratany a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu.
7. Nájomca berie na vedomie, že jeho vlastný hnutel'ný majetok a zásoby je povinný poistiť na vlastné náklady.
8. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadnú stratu, resp. zničenie hnutel'ného majetku a za zásoby nájomcu.
9. Prenajímateľ sa zaväzuje primerane zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu.
10. Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas nájomca môže odoprieť iba z vážnych dôvodov. Ak takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonávať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje, že ich vykonanie bezodkladne umožní.

Čl. 8 Osobitné dojednania

1. Nájomca ***je povinný oznámiť prenajímateľovi v čase trvania nájmu*** všetky zmeny ohľadom svojej osoby (napr. zmena trvalého bydliska) a to písomne v lehote do 5 dní od obdržania dokladu o zmene od príslušného orgánu.
2. Na právne vzťahy, výslovne neupravené touto zmluvou sa inak vzťahujú príslušné ustanovenia OZ a ďalšie všeobecne záväzné právne predpisy.
3. Nájomca ***nie je oprávnený prenajať prenajaté priestory*** do nájmu alebo podnájmu, alebo výpožičky inému resp. iných osôb.
4. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca ***sa zaväzuje umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa prekontrolovať si užívané priestory***, či sú použité na účely, ktoré určí táto zmluva.
6. Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
7. Prenajímateľ je po predchádzajúcim upozornení oprávnený k vstupe do prenajatých priestorov ***s výnimkou havarijných situáciách***, kedy nie je potrebné predchádzajúce upozornenie a je oprávnený vykonať kedykoľvek kontrolu v súvislosti s riadnym užívaním prenajatých vecí.
8. Nájomca v zmluve prehlásil, že bol oboznámený s technickým stavom bytových priestorov a že v takomto stave od prenajímateľa prevzal.

9. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť adekvátne časť finančných prostriedkov, ktoré boli zaplatené ako kaucia pred začatím užívania bytu nájomcovi v prípade ukončenia nájomných vzťahov do 6 mesiacov od skončenia nájomných vzťahov.
10. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočňovať **len písomnou formou** a len so súhlasom zmluvných strán.
11. Ak počas trvania nájomného vzťahu legislatívne zmeny umožnia prenajímateľovi predať predmet zmluvy, nájomca bude mať predkupné právo k predmetu zmluvy, ak počas trvania nájomného vzťahu splnil všetky zmluvné podmienky.
12. Ak sa nájomná zmluva uzavrie na 30 rokov, nájomca po ukončení nájomného vzťahu bude mať predkupné právo, ak počas trvania nájomného vzťahu splnil všetky zmluvné podmienky.
13. Ak nájomca splní všetky zmluvné podmienky, nájomná zmluva sa predlžuje maximálne na 3 roky.

Čl. 9

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
2. Túto zmluvu možno zmeniť a dopĺňať písomným dodatkom oboma zmluvnými stranami.
3. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia obecným zastupiteľstvom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
4. Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých prenajímateľ obdrží jeden exemplár.
5. Spory vzniknuté medzi účastníkmi zmluvy prislúchajú na rozhodnutie príslušnému súdu.

V Horných Salibách, dňa 28.11.2023

prenajímateľ

Ing. Pavol Dobosy
starosta obce

nájomca

Príloha č. 1 k nájomnej zmluve

Zoznam osôb - byt č. E5 č. 1252

Číslo	Meno a priezvisko	dátum narodenia
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Dátum: _____

Beriem na vedomie, že som povinný/á nahlásiť zmeny do 8 dní prenajímateľovi!

Ja dolu podpísaný/á čestne vyhlasujem, že všetky vyššie uvedené informácie sú úplné a pravdivé.

podpis