

NÁJOMNÁ ZMLUVA

číslo 8/196/2024

uzavretá v súlade s ust. § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov v nadväznosti na zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní znení neskorších predpisov a všeobecne záväzného nariadenia (VZN) č. 5/2023 a jeho príloh obce Žihárec zo dňa 15.10.2023 o podmienkach nájmu nájomných bytov v obci Žihárec

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: Obec Žihárec
IČO: 00306347
so sídlom: 925 83 Žihárec s. č. 599
v zastúpení: Peter Jónas – starosta obce
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s.
Číslo účtu v tvare IBAN: SK61 5600 0000 0038 4849 3002
ďalej len ako „prenajímateľ“ na strane jednej

a

Nájomca: Kristián Nyeso, rod. Nyeso
nar. r. č.
trvalým bytom Žihárec 731
štátny občan Slovenskej republiky
a
Ing. arch. Michaela Kotásková, rod. Kotásková
nar. r. č.
trvalým bytom Štúrovo, Kossuthova 3517/28A
štátny občan Slovenskej republiky
ďalej len ako „nájomca“ na strane druhej

Článok I.

Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je prenechanie bytu č. 8 (trojizbový byt) nachádzajúceho sa v bytovom dome s. č. 196, ktorý je postavený v k. ú. Žihárec, parc. č. 89/18 o výmere 199 m², zapísaný na LV č. 1, vedený Okresným úradom Šaľa – katastrálny odbor, ktorý pozostáva z 8 bytových jednotiek (ďalej len „bytový dom“) do odplatného užívania nájomcovi.

Zoznam osôb žijúcich v byte s nájomcom:

2. Predmetný byt pozostáva z obývacej izby + kuchyne, 2 izieb, kúpeľne a chodby. Celková úžitková plocha bytu je 77,97 m². V obývacej izbe + kuchyni, v izbách a na chodbe predmetného bytu sú zabudované laminátové podlahy a v kúpeľni je dlažba. Na chodbe je telefón a bytová elektrická rozvodnica. V obývacej izbe + kuchyni je kuchynská linka, kuchynský drez + drezová batéria, elektrický sporák, elektrický digestor a dva oceľovo-panelové radiátory. V 1. izbe je radiátor a v 2. izbe je radiátor. V kúpeľni je vaňa + vodovodná batéria, umývadlo + vodovodná batéria, plynový kotol na vykurovanie a ohrev vody, radiátor, prívod vody na pripojenie automatickej práčky, WC, vodomer a svietidlo. Vstupné dvere bytu sú bezpečnostné dvere. V hlavnom vchode je hlavný spínač elektriny, zásuvka na 380 W a poštové schránky. V schodisku a na chodbách sú umiestnené

svietidlá 6 ks, núdzové svietidlá 5 ks, senzory a 2 požiarne hydranty. Pri hlavnom vchode sú bytové zvončeky a svietidlo. Príslušenstvom bytu je vodomér.

3. Výlučným vlastníkom bytového domu je prenajímateľ.
4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi vyššie uvedený byt bez závad v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzujú sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv.
5. Nájomcovia prenajatých bytových jednotiek sa zaväzujú vytvoriť združenie spolu so stanovami, kde nájomcovia predmetných bytových jednotiek sa dohodnú na čistení spoločných priestorov ako aj na úhrade prípadných vzniknutých spoločných nákladov.
6. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

Článok II.

Doba platnosti a zánik zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 26.08.2024 do 31.12.2024.
2. Nájomca sa zaväzuje, že uplynutím doby nájmu (v prípade, ak nájomná zmluva nebude na základe obojstrannej dohody predĺžená), najneskôr v deň ukončenia nájmu v zmysle tejto nájomnej zmluvy byt vyprázdni a vráti prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania resp. v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
3. Nájom bytu sa môže ukončiť v zmysle ust. § 676 a ďalších ustanovení Občianskeho zákonníka:
 - a) uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý,
 - b) písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
 - c) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu hlavne tým, že nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace za seba nasledovné povinné mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - d) ak nájomca v rozpore s touto zmluvou užíva byt na iný účel ako na bývanie.
4. Počas doby trvania nájmu je prenajímateľ oprávnený vypovedať nájom bytu len z dôvodov uvedených v ust. § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Nájomca je oprávnený vypovedať nájom bytu z akéhokoľvek dôvodu alebo bez uvedenia dôvodu.
5. Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej strane.
6. Nájomca sa zaväzuje, že bezprostredne po skončení doby nájmu byt vyprace a vráti prenajímateľovi v stave, ktorý zodpovedá bežnému opotrebeniu.
7. V prípade, ak nájomca predmetný byt po skončení doby nájmu nevyprace, nájomca splnomocňuje týmto prenajímateľa na jeho vypratanie.
8. Ku dňu odovzdania bytu nájomcovi bude spísaný preberací protokol k bytu, podpísaný oboma zmluvnými stranami a obsahujúci údaje o technickom stave bytu a stave meračov elektrickej energie, plynu a vody.

9. Po ukončení nájmu na základe tejto zmluvy nevzniká prenajímateľovi povinnosť poskytnúť nájomcovi náhradné ubytovanie, s čím nájomca súhlasí.
10. V prípade, ak sa podstatným spôsobom zmení legislatíva upravujúca podmienky sociálneho bývania, či už zmenou legislatívy, zmenou VZN o prideľovaní nájomných bytov vo vlastníctve obce Žihárec, VZN o podmienkach nájmu obecných bytov, o podmienkach nájmu obecných nájomných bytov bežného a nižšieho štandardu, zmenou VZN o tvorbe a použití fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov a pod., má prenajímateľ právo vyzvať nájomcu na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy, resp. dodatku, ktoré budú v súlade s platnou legislatívou.

Článok III.

Výška nájomného a úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné vo výške 178,58 €, fond opráv vo výške 45,93 € a poistné vo výške 4,98 €, čo spolu činí mesačne 229,49 €, slovom dvestodvadsaťdeväť eur a štyridsaťdeväť centov a ročne 2.753,88 €, slovom dvetisíc sedemstopäťdesiattri eur a osemdesiatosem centov.
2. Nájomné sa platí odo dňa prevzatia bytu.
3. Cena nájmu bude splatná v hotovosti alebo na bankový účet prenajímateľa:
Bankové spojenie: Prima Banka
Číslo účtu: SK61 5600 0000 0038 4849 3002
Cena nájmu musí byť zaplatená vždy do 20. dňa bežného kalendárneho mesiaca.
4. Nájomca platí spolu s mesačným nájomným preddavok na vodné a stočné v sume 30 € a preddavok za spotrebu elektrickej energie v spoločných priestoroch v sume 2 €.
5. Nájomca je povinný ročne nahlásiť na obecný úrad skutočnú spotrebu vody podľa stavu bytového vodomera.
6. Vodomery bytových jednotiek sú informatívne, konečné vyúčtovanie sa uskutoční podľa stavu hlavného vodomera, na základe ktorého sa uskutočňuje fakturácia Západoslovenskou vodárenskou spoločnosťou a. s.. Spotreba vody a poplatok za stočné rozrátené podľa skutočnej spotreby vody sa budú uhrádzať po vystavení faktúry, resp. predpisu prenajímateľovi.
7. Nájomca súhlasí s tým, aby prenajímateľ preplatok z vyúčtovania preddavkov za úhrady služieb spojených s užívaním bytu za predchádzajúce obdobie si ponechal na úhradu svojej pohľadávky, ktorú má voči nájomcovi z titulu skôr neuhradených poplatkov za omeškanie vypočítaných z dlhu na predpise záloh aj v prípade, že dlžná istina bola už nájomcom v prospech prenajímateľa uhradená. V prípade preplatku na úhradách za uvedené služby zisteného pri vyúčtovaní za užívanie bytu v súlade s výsledkami objektívneho merania prenajímateľ nájomcovi tento preplatok v celom rozsahu vráti do 60 dní odo dňa vyúčtovania.
8. V prípade, ak nájomca nezaplatí nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v maximálnej výške stanovenej všeobecne záväzným právnym predpisom (ust. § 4 Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka) z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania.
9. Súčasťou úhrady za nájom bytu nie sú služby spojené s užívaním bytu:
 - a) náklady za spotrebu elektrickej energie,
 - b) náklady za spotrebu plynu – vykurovanie,

- c) odvoz tuhého komunálneho odpadu,
- d) miestne poplatky,
- e) čistenie odpadových potrubí.

10. Výdavky spojené s užívaním bytu uvedené v bode 9 hradí v plnej výške nájomca.

Článok IV. Finančná zábezpeka

1. Nájomca na zabezpečenie splácania nájomného, zabezpečenie opráv a revízií spotrebičov a úhrady za prípadné poškodenie bytu poskytol prenajímateľovi finančnú zábezpeku 1 376,94 € slovom tisíctristosedemdesiatšesť eur a deväťdesiatštyri centov. Finančná zábezpeka predstavuje výšku šesťmesačného nájomného a slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.
2. V prípade nesplnenia si povinností zo strany nájomcu na platenie nájomného, na zabezpečenie opráv a revízií spotrebičov ako aj v prípade poškodenia bytu, bytového domu alebo spoločných priestranstiev, budú tieto záväzky nájomcu uhradené zo zábezpeky. Prenajímateľ písomne upozorní nájomcu na čerpanie peňažných prostriedkov zo zábezpeky tak, že uvedie výšku čerpaných peňažných prostriedkov, účel ich použitia a dátum čerpania.
3. Nájomca je v prípade čerpania zábezpeky povinný doplatiť zábezpeku do pôvodnej výšky do 15 dní od obdržania písomného upozornenia podľa predchádzajúceho bodu.
4. Po ukončení nájomného vzťahu je prenajímateľ oprávnený čerpať peňažné prostriedky zo zábezpeky, ak nájomca za trvania nájomného vzťahu spôsobil prenajímateľovi na predmete nájmu škodu na základe tohto právneho úkonu má voči nájomcovi iné splatné pohľadávky. O čerpaní týchto peňažných prostriedkov je prenajímateľ povinný vystaviť nájomcovi potvrdenie spolu s dôvodom ich čerpania.
5. Po ukončení nájomného vzťahu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi zloženú zábezpeku, zníženú o peňažné prostriedky čerpané na základe ods. 2 a 4 tohto článku zmluvy v lehote do 30 dní.

Článok V. Práva a povinnosti účastníkov

1. Prenajímateľ je povinný:
 - a) Odo dňa účinnosti zmluvy umožniť nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu, a to počas celej doby nájmu.
 - b) Odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie.
 - c) Prijatť predmet nájmu späť od nájomcu po skončení doby nájmu.
2. Nájomca je povinný:
 - a) Užívať predmet nájmu riadne a v súlade s účelom dohodnutým v zmluve a umožniť prenajímateľovi prístup k predmetu nájmu za účelom jeho kontroly.
 - b) Užívať predmet nájmu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
 - c) Uhrádzať riadne a včas na základe ust. čl. III. ods. 1 a 4 tejto zmluvy nájomné a náklady spojené s užívaním bytu.
 - d) Pri výkone svojho práva dbať, aby sa v byte vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

- e) Oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
 - f) Odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
 - g) Uhrádzať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním.
 - h) Zabezpečiť pravidelné ročné servisné prehliadky a revízie zabudovaných spotrebičov, kotla resp. zdroja teplej úžitkovej vody.
 - i) Starat' sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda.
 - j) Po skončení doby nájmu vrátiť predmet nájmu v stave minimálne porovnateľnom, v akom ho prevzal nájomca od prenajímateľa, a to hygienicky vybielený s prihliadnutím na bežnú amortizáciu.
 - k) Dodržiavať domový poriadok.
 - l) Podieľať sa na vytváraní obytného prostredia a udržiavaní bezprostredného okolia bytového domu.
 - m) Podieľať sa na nákladoch opráv a údržby spoločných priestorov a zariadení bytového domu.
3. Za škodu spôsobenú pri užívaní spoločných priestorov a zariadení zodpovedajú nájomníci domu v rovnakom pomere medzi sebou navzájom, s výnimkou prípadov, v ktorých sa preukáže jej zavinenie treťou osobou.
4. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom predmetu nájmu a že v takom stave ho preberá.
5. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu na užívanie (do podnájmu) tretím osobám.
6. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu prenajímateľovi oznámiť zmenu skutočností rozhodujúcich pre určenie nájomného a záloh na plnenie poskytované s užívaním bytu a zároveň súhlasí s tým, aby sa uskutočnila zmena výšky úhrady v dôsledku zmien uvedených skutočností od prvého dňa nasledujúceho mesiaca.
Rovnako sa bude postupovať v prípadoch, ak sa zmení výška úhrady nájomného a služieb s ním spojených na základe právnych predpisov.
7. Bez súhlasu prenajímateľa je zakázané v byte držať zvieratá (psa, mačku a pod.).
8. V prípade ukončenia nájmu z dôvodov uvedených v ustanovení § 711 ods. 1 písm. c) Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (hrubé poškodenie bytu a jeho príslušenstva) je nájomca povinný uhradiť vzniknutú škodu po výzve prenajímateľa bez zbytočného odkladu, resp. prenajímateľ bytu je oprávnený finančnú čiastku vynaloženú na náklady čerpať z finančnej zábezpeky nájomcu.

Článok VI. Osobitné dojednanie

1. V prípade, ak nájomca v priebehu trvania nájomného vzťahu na základe tejto zmluvy splní riadne všetky svoje povinnosti uvedené v čl. V. ods. 2 tejto zmluvy a splní podmienky uvedené v Zákone č. 443/2010 Z. z. prenajímateľ môže uzatvoriť s nájomcom novú nájomnú zmluvu s dobou nájmu najviac tri roky. Žiadosť o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy je nájomca povinný podať najneskôr 6 mesiacov pred skončením platnej nájomnej zmluvy. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu o podmienkach uzavretia nájomnej zmluvy.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomníkom rozdelené parcely medzi novými bytovými jednotkami budú využívať na skrášľovanie okolia bytového domu v súlade s uzneseniami starostu obce a obecného zastupiteľstva.
3. Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom prenajímateľa. Ak prenajímateľ vykonáva úpravy bytu na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, sú nájomcovia povinní umožniť ich vykonanie, inak zodpovedajú za škodu, ktorá v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti vznikla.
4. Prenajímateľ má právo na úhradu nákladov tých opráv a údržby bytu, o ktorých vykonanie sa nájomcovia nepostarali včas.
5. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie opráv v byte, pravidelné odčítavanie vodomeroch a obhliadku príslušenstva bytu ako sú plynové a elektrické spotrebiče, ističe a meranie, vykurovacie telesá a rozvody k nim, vodovodné rozvody a pod., za ktorým účelom sa zaväzuje pracovníkom prenajímateľa zabezpečiť prístup do bytu. V prípade, že tento záväzok porušia, sú si vedomí zodpovednosti za škody, ktoré nesplnením tejto povinnosti alebo záväzku vzniknú.
6. Nájomca v zmysle Vyhlášky Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny SR č. 508/2009 Z. z. v znení neskorších predpisov, ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za výhradné technické zariadenia, zabezpečuje prehliadky a skúšky resp. revízie nachádzajúcich sa v bytovom dome.
7. Nájomca v zmysle Vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 401/2007 Z. z. o technických podmienkach a požiadavkách na protipožiarnu bezpečnosť pri inštalácii a prevádzkovaní palivového, elektrotepeľného spotrebiča a zariadenia ústredného vykurovania a pri výstavbe a používaní komína a dymovodu a o lehotách ich čistenia a vykonávania kontrol zabezpečuje v súlade s touto vyhláškou.
8. Nájomca v súlade s nariadením vlády Slovenskej republiky č. 87/2005 Z. z. prílohy číslo 1, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka číslo 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov zabezpečuje na vlastné náklady drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním.
9. Nájomca je povinný po dobu najmenej 30 rokov umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.

Článok VII. Spoločné ustanovenia

1. Účastníci tejto zmluvy prehlasujú, že majú plnú spôsobilosť na právne úkony, že túto zmluvu uzatvárajú pri plnom vedomí, slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni, zmluvu si prečítali, porozumeli jej, čo potvrdzujú svojím podpisom.
2. Oprávnenou osobou na preberanie písomností sú výlučne len účastníci tejto zmluvy. Pri neprevzatí doporučenej zásielky je dňom doručenia deň uloženia zásielky na pošte. Písomnosti je zmluvná strana povinná doručiť druhej zmluvnej strane prostredníctvom Slovenskej pošty, a. s. alebo jej právneho nástupcu (ďalej len „pošta“) na jej poslednú adresu, ktorá je tej ktorej zmluvnej strane známa, ako doporučenú zásielku s doručenkou. Ak sa vráti zásielka ako nedoručená alebo nedoručiteľná, považuje sa za doručenie dňom, v ktorom pošta vykonala jej doručovanie (usilovala sa o doručenie v mieste uvedenom na obálke predmetnej zásielky).

3. Podľa nájomnej zmluvy je nájomca povinný:
 - a. plniť a dodržiavať požiaro-bezpečnostné predpisy,
 - b. udržiavať poriadok a čistotu v byte a v okolí bytu,
 - c. po ukončení nájomného vzťahu odovzdať predmet nájmu vypratáný, čistý a hygienicky vybielený v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok VIII. Prechodné a záverečné ustanovenie

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a po splnení podmienok bodu 5 čl. VIII. tejto nájomnej zmluvy.
2. Pre práva a povinnosti zmluvných strán sú rozhodné ustanovenia tejto zmluvy, v ďalšom platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
3. Zmeny a dodatky tejto nájomnej zmluvy vyžadujú k svojej platnosti písomnú formu a podpisy oboch zmluvných strán.
4. Zmluva bola vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých po jednom vyhotovení obdrží nájomca, jedno prenajímateľ a dve vyhotovenia notár za účelom vyhotovenia notárskej zápisnice.
5. Zmluvné strany sa dohodli na vyhotovení notárskej zápisnice na plnenie a vypratanie bytu exekučný titul podľa ustanovení § 45 ods. 2 písm. c.) zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov, kde všetky týmto spojené výdaje bude hradíť nájomca.
6. Túto zmluvu uzavreli jej účastníci slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, teda tak, aby v budúcnosti nevzbudzovala žiadne pochybnosti o tom, čo chceli jej obsahom prejavíť.
Na znak súhlasu s obsahom tejto zmluvy pripájajú účastníci zmluvy svoje vlastnoručné podpisy.

V Žihárci dňa 28.08.2024

V Žihárci dňa 28.08.2024

Nájomca:

Kristián Nyeso

.....

Ing. arch. Michaela Kotásková

.....

Prenajímateľ:

Obec Žihárec
Peter Jónás - starosta obce

.....