

Nájomná zmluva č.4/2025 – 6 BJ
Uzavretá podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení
neskorších právnych predpisov.
(6-BJ)

Čl. I
Zmluvné strany

1/ Prenajímateľ: Obec Pukanec, so sídlom 935 05 Pukanec, Námestie mieru 11,
IČO:00307416

zastúpená starostom obce: Ing. Jánom Rievajom
bankové spojenie: 0221610750/0900

a

2/ Nájomcovia: Jozef Szabo, nar. [redacted]
Božena Szabová, nar. [redacted]

v ďalšom texte zmluvy obaja len ako nájomcovia.

Členovia domácnosti v čase uzatvorenia nájomnej zmluvy:
Dcéra: Lenka Szabová

Čl. II
Predmet zmluvy

Predmetom nájmu je jednoizbový byt č. 4, nachádzajúci sa na prízemí v bytovom dome, na ulici Prieložná cesta č. 67, s.č. 1127 v obci Pukanec, katastrálne územie Pukanec, zapísaný na LV č. 1 vedený Správou katastra Levice. Byt je vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa.

- 1 izbový byt s kuchyňou a príslušenstvom s celkovou podlahovou plochou 34,185 m²
z toho pripadá

16,40 m ²	izba
11,07 m ²	kuchyňa
4,165 m ²	príslušenstvo (kúpeľňa, WC)
2,55 m ²	ostatné

Čl. III

Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt uvedený v článku II zmluvy na účely bývania s účinnosťou od 01.01. 2025.

2. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 31.12.2025.

3. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve.

4. Jeden mesiac pred ukončením nájomnej zmluvy je nájomca oprávnený požiadať prenajímateľa o predĺženie nájomnej zmluvy.

Čl. IV

Vybavenie a zariadenie bytu

Rozsah vybavenia a zariadenia bytu, ako i jeho stav odsúhlasujú zmluvné strany nasledovne:

a) vybavenie bytu – v súlade so zápisnicou o prevzatí bytu

b) technický stav bytu – v súlade so zápisnicou o prevzatí bytu

Zápisnica o prevzatí bytu je súčasťou tejto zmluvy.

Čl. V

Výška nájomného

1. Výška nájomného a úhrad za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu je stanovená v súlade s dohodou rešpektujúcou všeobecne platné cenové predpisy a Smernicu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 2/2004.

Mesačná úhrada nájomného za byt činí 34,76 €

V rámci nájomného pomeru v obytnom dome sa nájomcovi poskytujú nasledovné služby, za ktoré sa určujú nasledovné zálohové platby:

- mesačná záloha na vodu 15,00 €
- mesačná záloha na osvetlenie spoločných priestorov 7,00 €

- Mesačná úhrada celkom za mesiac (nájomné + zálohové platby) spolu. 56,76 €.

Iné služby spojené s užívaním bytu (elektrika, plyn, TKO) si zabezpečí nájomca sám prostredníctvom ich poskytovateľov.

2. Nájomca sa zaväzuje, že nájomné spolu so zálohou za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu zaplatí prenajímateľovi vždy do 22. dňa bežného mesiaca spôsobom:

prevodom z účtu v peňažnom ústave na účet obce Pukanec v SLSP, a.s., pobočka Levice, č. účtu 0221610750/0900, alebo v hotovosti do pokladne Obce Pukanec.

3. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačnú zálohu na úhradu za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu do piatich dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť **prenajímateľovi poplatok z omeškania 0,5 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.** Zároveň sa nájomca vystavuje nebezpečenstvu výpovede nájmu podľa § 711 ods. 1 písm.d/ Občianskeho zákonníka.

4. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu za predchádzajúci rok, najneskôr do 31. 5. nasledujúceho roka.

5. Preplatok skutočných nákladov za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu za predchádzajúci rok prenajímateľ započíta na prípadný dlh nájomcu ku dňu 31.5.roku. V prípade, že nájomca nemá voči prenajímateľovi dlh, preplatok prenajímateľ vráti nájomcovi do 15 dní od vyúčtovania služieb.

6. Nedoplatok skutočných nákladov nájomca uhradí v lehote uvedenej vo vyúčtovaní.

7. Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku nájomného ako aj zálohových platieb za služby v prípade zmeny príslušných predpisov resp. v náväznosti na skutočnú spotrebu. O úprave nájomného doručí nájomcovi výpočtový list.

Čl. VI

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu, spoločných častí a spoločného zariadenia najmä tým, že včas odstráni závady brániace riadnemu užívaniu bytu spoločných častí a spoločného zariadenia.

2. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte zabezpečí na vlastné náklady. Nájomca je povinný zabezpečiť vykurovanie (temperovanie) bytu počas vykurovacej sezóny za účelom predchádzania vzniku poškodenia na vykurovacích telesách a vykurovacích rozvodoch v byte ako aj zabránenia vzniku nadmernej vlhkosti v byte. Nájomca týmto zároveň vyhlasuje, že bol oboznámený so stavebno-technickým stavom bytu zo strany prenajímateľa.

3. Nájomca a osoby, ktoré bývajú s ním v spoločnej domácnosti, majú popri práve 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, zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv.

5. Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v byte spôsobí, alebo ktoré spôsobia tí, ktorí s nimi bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení škody odstrániť a požadovať od nájomcu finančnú náhradu.

6. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad.

7. Nájomca je povinný 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.

8. Nájomca nie je oprávnený akokoľvek nakladať a disponovať s predmetom nájmu (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

9. Nájomca je povinný, ak dôjde k zmene okolností ovplyvňujúcich výšku úhrad za služby tieto bezodkladne oznámiť prenajímateľovi, najmä je povinný oznámiť zmenu údajov potrebných k uzatvoreniu nájomnej zmluvy. Výška úhrad za služby sa v tomto prípade zmení od 1. dňa mesiaca, ktorý nasleduje po príslušnej zmene.

10. Nájomca alebo osoby zdržiavajúce sa v byte sú povinní umožniť prenajímateľovi a ním poverenej osobe prístup do bytu za účelom kontroly technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.

11. Po uplynutí nájomnej doby je nájomca povinný sa z bytu vysťahovať bez nároku na bytovú náhradu.

12. Nájomca je povinný po zániku nájmu bytu, byt bezodkladne odovzdať prenajímateľovi vypratý a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebenie.

13. Prenajímateľ si vyhradzuje právo povoliť alebo nepovoliť trvalý pobyt ďalším osobám ktoré nie sú členmi domácnosti k času uzatvorenia nájomnej zmluvy.

Čl. VII

Zánik nájmu

1. Túto zmluvu môže prenajímateľ vypovedať formou písomnej výpovede nájmu bytu z dôvodov taxatívne vymenovaných v § 711 Občianskeho zákonníka. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, najmä ak:

a) nájomca alebo ten, kto je členom ich domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,

b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,

c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,

d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

2. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

3. Nájom bytu môže zaniknúť písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom. Nájom tiež zaniká uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý, ak sa nevykoná právo dohodnuté v článku III. bod 3 a 4.

Čl. VIII Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami.
2. Zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným očíslovaným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.
3. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne právnymi predpismi.
4. Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých prenajímateľ a nájomcovia prevezmú po jednom exemplári.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje, že po uplynutí 30-ročnej lehoty na splatenie úveru na výstavbu bytu má nájomca predkupné právo na prevod bytu do osobného vlastníctva.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a proti jej obsahu nemajú žiadne námietky a výhrady a na znak svojho súhlasu s touto zmluvou ju vlastnoručne podpisujú. Osoby, ktoré zmluvu podpisujú vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony a vyhlasujú, že túto zmluvu neuzatvárajú v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok pre niektorú zo zmluvných strán.

V Pukanci, dňa 30.12.2024


.....
nájomcovia


.....
prenajímateľ

Prílohy k zmluve:

- zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu
- evidenčný list
- výpočet nájmu a služieb