

N á j o m n á z m l u v a

uzavretá v zmysle ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ:

Názov: Obec Kameničná
Sídlo : 946 01 Kameničná č. 790, Slovenská republika
Zastúpený : Dezider Pataki, starostom obce
IČO: 00 306 495
bankové spojenie: Prima banka a.s.
IBAN - číslo účtu: SK65 5600 0000 0038 0253 2002

(ďalej ako „ prenájomca “)

a

Nájomca: Jaroslav Galbavý rod. Galbavý
nar.:

trvale bytom:

Štátny občan: SR

a

Angelika Galbavá rod. Csicsóová

nar.:

r.č.:

trvale bytom :

Štátny občan: SR

(ďalej ako „ nájomca “)

uzatvárajú nasledovnú nájomnú zmluvu:

Článok 1 **Úvodné ustanovenia**

Zmluvné strany uzatvárajú túto nájomnú zmluvu za účelom úpravy ich vzájomných práv povinností v súvislosti s realizáciou záväzkového vzťahu (nájomného vzťahu), ktorého predmetom je odplatné prenechanie nájmu uvedeného v ustanovení článku II. tejto nájomnej zmluvy nájomcovi, aby ho nájomca za odplatu dočasne užíval.

Článok 2 **Predmet a rozsah zmluvy**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom polyfunkčného objektu so súpisným číslom 790, popis stavby - garzónka, č. dverí 2, nachádzajúci sa na prízemí bytového domu nachádzajúceho sa v Kameničnej. Predmetný polyfunkčný objekt je vedený Okresným úradom Komárno, katastrálny odbor, evidovanej na LV č.1046 ako polyfunkčná objekt

postavený na pozemku s parcelným číslom 196/11, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, ktorý sa nachádza v katastrálnom území Kameničná. (ďalej ako „predmet nájmu“)

2. Prenajímateľ za podmienok, dohodnutých v tejto zmluve, prenecháva nájomcovi do užívania byt výlučne za účelom uspokojovania bytových potrieb nájomcu a osôb, špecifikovaných v bode 7 tohto článku zmluvy.
3. Byt, špecifikovaný v bode 1. tohto článku zmluvy, pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva, ktorým sú:

a) predsieň o výmere	7,25 m ²
b) obývacia izba + kuchyňa o výmere	26,87 m ²
c) kúpeľňa o výmere	5,78 m ²

Zabudované zariadenie bytu tvorí kuchynská linka, digestor, vaňa, umývadlo, WC – misa. Technické vybavenie bytu je tvorené ústredným kúrením, rozvodom teplej a studenej vody a elektrického prúdu, kanalizačným potrubím, poštovou schránkou, elektrickým zvončekom a domácim telefónom. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 39,90 m².
4. Nájomcovia podpismi tejto zmluvy potvrdzujú, že byt preberajú v stave spôsobilom na užívanie spoločne s príslušenstvom a vybavením. Nájomcovia súčasne prehlasujú, že by ani jeho príslušenstvo a vybavenie, nemá v čase prebratia žiadne vady. Nájomca sa zaväzuje, že neumožní bez písomnej dohody s prenajímateľom žiadnym iným osobám užívať predmet nájmu.
5. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
6. V súvislosti s užívaním predmetu nájmu v zmysle tejto zmluvy sa prenajímateľ zaväzuje nájomcovi zabezpečovať poskytovanie služieb, umožňujúcich riadne užívanie predmetu nájmu: dodávka elektrickej energie do spoločných priestorov a spoločných zariadení domu, dodávka vody a odvedenie odpadovej vody (stočné), odvoz komunálneho odpadu.“
7. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu:
 1. Jaroslav Galbavý rod. Galbavý
 2. Angelika Galbavá rod. Csicsóová

Článok 3 Doba nájmu

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 01.02.2025 do 31.01.2026**.
2. Nájomca je povinný, v prípade záujmu o pokračovanie nájmu po skončení doby nájmu podať žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy najmenej 2 mesiace pred uplynutím doby nájmu.
3. Nájomca má prednostné právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu na 1 rok, prípadne predĺženie doby nájmu o ďalší 1 rok za súčasného splnenia nasledujúcich podmienok:
 - a) nájomca okrem nájmu bytu, ktorý je predmetom zmluvy naďalej spĺňa všetky podmienky pre pridelenie nájmu bytu podľa príslušných právnych predpisov,
 - b) počas doby nájmu nedošlo k porušeniu povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto nájomnej zmluvy a príslušných právnych predpisov,
 - c) počas doby nájmu nedošlo k uplatneniu ustanovení Občianskeho zákonníka pre ukončenie nájmu.

Článok 4

Výška a splatnosť nájomného a úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu

1. Výška nájomného je stanovená podľa Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 zo dňa 23.04.2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení Opatrenia MF SR č. 02/R/2008 zo dňa 25.09.2008 a Opatrenia MF SR č. 01/R/2011 zo dňa 01.12.2011.
2. Nájomné vrátane služieb poskytovaných s užívaním bytu sa platí mesačne, najneskôr do 25. dňa bežného mesiaca. Platba sa považuje za uhradenú dňom jej pripísania na účet prenajímateľa. **Výška nájmu je mesačne 108,-- EUR.**
3. V rámci starostlivosti o nájomný byt tvorí prenajímateľ podľa §18 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z.z. fond prevádzky, údržby a opráv.
4. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že počas doby trvania nájmu bude nájomca okrem nájmu uhrádzať i príspevky do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške **11,-- EUR** a zálohové platby **96,-- €** spolu nájomca uhradí na účet uvedený v záhlaví tejto nájomnej zmluvy **vo výške 215,-- EUR.**
5. Nájomca je povinný uhrádzať miestny poplatok na komunálny odpad a to vo výške a v dobe splatnosti stanovenej príslušným všeobecne záväzným nariadením obce v hotovosti do pokladne alebo na účet Prenajímateľa SK65 5600 0000 0038 0253 2002, vedeného v Prima Banke.
6. Nájomca je povinný uhrádzať platbu za elektrickú energiu priamo dodávateľovi na základe zmluvy o dodávke.
7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy je **Evidenčný list bytu**, ktorý obsahuje výpočet nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu. Evidenčný list vyhotovuje prenajímateľ a to v súlade s platnou právnou úpravou.
8. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu vyúčtuje podľa skutočných nákladov prenajímateľ. Podľa výsledkov vyúčtovania:
 - a) preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania
 - b) nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania
9. Zvýšenie alebo zníženie preddavku na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu (vodné, stočné, kúrenie, el.energia v spoloč.miestn.) môže nájomca žiadať 1x ročne.
10. Prenajímateľ má právo bez súhlasu nájomcu upraviť výšku nájmu a zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu, ak to ustanovuje osobitný predpis (inflácia, zmena zákonov). O zmene nájomného alebo zálohových platieb prenajímateľ písomne vyrozumie nájomcu. V oznámení prenajímateľ uvedie sumu zvýšeného nájomného alebo zálohových platieb a zvýšenie odôvodní. Oznámenie sa stáva neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Povinnosť nájomcu platiť upravené nájomné alebo upravené zálohové platby vzniká prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bol nájomca o zmene písomne upovedomený.
11. Ak nájomca nezaplatí nájomné, alebo úhradu za služby poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý deň z omeškania platenia dlžnej sumy, najmenej však 0,83€ za každý i začatý mesiac omeškania. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť v prípade omeškania platenia mesačného nájomného zmluvnú pokutu vo výške 10% dlžného nájomného.

Článok 5

Finančná zábezpeka

1. Nájomca je povinný platiť zábezpeku podľa § 4 ods. 2 na základe VZN Obce Kameničná č. 2/2009.
2. Nájomca na zabezpečenie splácania nájomného a úhrady za prípadné poškodenia bytu je povinný zaplatiť prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške 6 mesačného nájmu. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad s užívaním nájomného bytu a nepoškodenia užívaného nájomného bytu.
3. Po odstúpení od zmluvy prenajímateľom z dôvodu nesplnenia si povinností zo strany nájomcu na základe čl. 4 tejto zmluvy, 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.
4. Kedykoľvek za trvania nájomného vzťahu je nájomca oprávnený písomne požiadať prenajímateľa o informáciu o aktuálnej výške zloženej zábezpeky, ktorú povinnosť sa prenajímateľ zaväzuje splatiť v lehote 5 dní odo dňa doručenia písomnej žiadosti nájomcu.
5. 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.
6. 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, a jednorazové náklady.

Článok 6

Drobné opravy a údržby

1. Drobné opravy a údržby v byt a náklady spojené s drobnými opravami a údržbami si zabezpečuje a hradí nájomca z vlastných prostriedkov. Pojem drobných opráv a náklady spojené s bežnou opravou a údržbou stanovuje Nariadenie vlády č. 87/1995 Z.z. v znení zmien a doplnení a je pre účastníkov záväzný.

Článok 7

Evidencia príslušníkov domácnosti

1. V nájomnej zmluve je uvedený počet osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti a ich vzťah k nájomcovi v čase uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy.
2. Pri zvýšení alebo znížení počtu osôb podľa odseku 1, nájomca túto skutočnosť najneskôr do 30 dní odo dňa jej vzniku oznámi prenajímateľovi. Podmienkou akceptácie oznámenia je príslušný písomný overený doklad (rodný list, rozsudok súdu, sobášny list, úmrtný list), potvrdenie o odhlásení z doteraz užívaného bytu, prípadne prejav vôle osoby, ktorá trvalo opúšťa spoločnú domácnosť.
3. Pri znížení počtu osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti trvajúcim dlhšie ako tri po sebe idúce kalendárne mesiace alebo v prípade, ak nájomca nebude môcť sám byt po rovnakú dobu užívať (dlhodobý pobyt v zdravotníckom zariadení, dlhodobé liečenie, dlhodobý študijný pobyt, väzba alebo výkon trestu odňatia slobody), je túto skutočnosť povinný písomne najneskôr do 30 dní od jej vzniku oznámiť prenajímateľovi. V prípade nesplnenia tejto povinnosti, ako aj povinnosti uvedenej v odseku 2 tohto článku vzťahujúcej sa k zníženiu počtu osôb, nebude prenajímateľ pri vyhotovovaní vyúčtovania služieb za

príslušný rok na dočasné zníženie počtu osôb v byte alebo dočasnú nemožnosť užívania bytu nájomcom prihliadať.

Článok 8

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia Občianskym zákonníkom pokiaľ z legislatívy platnej pre tento druh bytov a VZN obce nevyplýva niečo iné.
2. Pre nájom bytu podľa tejto nájomnej zmluvy neplatia ustanovenia § 703 až 708 Občianskeho zákonníka upravujúce spoločný nájom bytu manželmi a prechod nájmu bytu
3. Prenajímateľ:
 - sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu a nájomca sa zaväzuje v tomto stave ho udržiavať
 - sa zaväzuje zabezpečovať služby, umožňujúce riadne užívanie predmetu nájmu, k zabezpečeniu ktorých sa touto zmluvou zaviazal: dodávka elektrickej energie do spoločných priestorov a spoločných zariadení domu, odvoz komunálneho odpadu
 - má právo vstupu do predmetu nájmu, a to hlavne za účelom vykonania opravy a údržby, za účelom odstránenia nedostatkov zistených kontrolou bezpečnosti technického zariadenia alebo za účelom montáže a údržby zariadení na meranie vody v byte a odpočtu nameraných hodnôt; v prípade neumožnenia prístupu do bytu, resp. neumožnenia odstránenia zistených nedostatkov v zmysle uvedeného, je nájomca povinný znášať všetky škody a dodatočné náklady v súvislosti s tým vzniknuté,
 - má právo kontroly nakladania s predmetom nájmu nájomcom a osobami, ktoré predmet nájmu užívajú spoločne s nájomcom, počas celej doby nájmu, a to po predchádzajúcom oznámení termínu vstupu a kontroly nájomcovi; kontrola musí byť vykonávaná v súlade s dobrými mravmi.
4. Nájomca
 - sa zaväzuje, že počas doby trvania nájmu zachová predmet nájmu a jeho vybavenia v stave, ktorý je primeraný opotrebovaniu
 - je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, súvisiacich s poškodením stavebnej konštrukcie bytu, s poruchami dodávky elektrickej energie, vody, resp. tepla, prípadne bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi iné hroziace alebo vzniknuté poruchy alebo škody, ktoré zistí; inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením uvedených povinností vznikla,
 - je povinný uhrádzať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou; 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 požadovať od neho náhradu,
 - 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 a požadovať od nájomcu náhradu,
 - je povinný podieľať sa v dome na vytváraní prostredia, zabezpečujúceho ostatným nájomcom nerušený výkon ich práv; v súvislosti s nájomom v zmysle tejto zmluvy preberá na seba všetku zodpovednosť za konanie osôb, ktoré s ním spoločne užívajú predmet nájmu v zmysle článku I, bod 4 tejto zmluvy.

- je povinný pred vykonaním montáže technických zariadení klimatizácie, prístrešky nad balkón, vyžiadať písomný súhlas prenajímateľa,
- je povinný zdržať sa konania, ktorým by prenechal byt alebo jeho časť do podnájmu inej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa; porušenie tejto povinnosti je zákonným dôvodom pre vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa,
- nesmie predmet nájmu užívať na iný účel ako na účel bývania,
- je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda; je povinný dať predmet nájmu na vlastné náklady poistiť proti poškodeniu, zničeniu, odcudzeniu alebo strate v rozsahu, v akom predmet nájmu užíva v zmysle tejto zmluvy, a to do výšky poistnej sumy
- je povinný včas zmluvne zabezpečiť s prenajímateľom v zmysle článku I, bod 4 tejto zmluvy všetky zmeny v počte, príp. v zložení osôb, užívajúcich predmet nájmu v zmysle tejto zmluvy, ako aj zmluvne zabezpečiť iné skutočnosti, ovplyvňujúce výšku nájomného a mesačných záloh za plnenia poskytované s užívaním bytu
- je povinný prenajímateľovi riadne a včas platiť aktuálne nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu ako aj riadne a včas uhradiť prípadný nedoplatok, vykázaný prenajímateľom pri ročnom vyúčtovaní skutočných nákladov za poskytnuté služby
- je povinný si včas prihlásiť odber služieb u ostatných dodávateľov služieb, ktorých poskytovanie nie je zabezpečené prenajímateľom v zmysle tejto zmluvy, na svoje meno a adresu bytu a po zániku nájmu je povinný všetky odbery služieb včas odhlásiť
- je povinný v plnom rozsahu zabezpečiť dodržiavanie predpisov ochrany pred požiarom a predpisov bezpečnosti práce,
- nesmie v predmete nájmu vykonávať podnikateľskú činnosť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa
- je povinný v prípade zániku nájmu vrátiť najneskôr v posledný deň nájmu uvoľnený a vypratý predmet nájmu v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Za vzniknuté škody na predmete nájmu zodpovedá v plnom rozsahu nájomca, ktorý si je okrem toho vedomý skutočnosti, že v prípade neuvoľnenia a nevypratania predmetu nájmu v zmysle vyššie uvedeného zabezpečí vypratanie predmetu nájmu prenajímateľ, a to na náklady nájomcu
- berie na vedomie a súhlasí s tým, že:
 - predmet nájmu nemôže byť predmetom výmeny bytov,
 - predmet nájmu nemôže byť predmetom prevodu vlastníctva na nájomcu a ani na tretie osoby do okamihu splatenia investičného úveru, poskytnutého na výstavbu bytového domu, špecifikovaného v článku 2, bod 7, tejto zmluvy.
- nemá nárok na pridelenie bytovej náhrady pri zániku nájmu uplynutím dohodnutej doby;
- práva a povinnosti nájomcu, vyplývajúce z nájomného vzťahu založeného touto zmluvou, sa v rovnakom rozsahu vzťahujú na osoby, uvedené v článku 2, bod 7 tejto zmluvy a z toho titulu, ak sa v texte zmluvy uvádza povinnosť alebo právo nájomcu, táto povinnosť alebo právo prináležia obdobne aj týmto osobám.

Článok 9

Zánik nájomnej zmluvy

1. Nájom bytu zanikne:
 - a. uplynutím doby nájmu, ak nebola doba nájmu podľa tohto VZN predĺžená,
 - b. písomnou dohodou medzi obcou Kameničná a nájomcom,
 - c. písomnou výpoveďou zo strany nájomcu,

- d. písomnou výpoveďou zo strany obce Kameničná, ak nájomca:
- A. nespĺňa podmienky podľa tohto VZN, (pri podaní žiadosti uviedol nepravdivé údaje
 - B. alebo zatajil skutočnosti ovplyvňujúce pridelenie nájomného),
 - C. 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 3 mesiace,
 - D. prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu,
 - E. nájomca alebo ten, kto s ním býva v spoločnej domácnosti, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a zariadenia v dome,
 - F. využíva byt na iné účely ako na bývanie,
 - G. neužíva byt bez vážnych dôvodov,
 - H. nájomca alebo ten, kto s ním býva v spoločnej domácnosti sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - I. ubytuje v byte osoby, ktoré nie sú uvedené v nájomnej zmluve.

Článok 10 **Záverečné a prechodné ustanovenia**

1. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, nájomný vzťah upravujú ustanovenia § 685 – § 719 Občianskeho zákonníka.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy budú riadne dodržiavať. Zmluvné strany budú všetky spory, ktoré sa týkajú nájmu bytu, prednostne riešiť vzájomnou dohodou.
3. Zmluvné strany berú na vedomie, že nejde o pridelenie fyzicky voľného bytu, ale o vydanie novej nájomnej zmluvy po uplynutí doby nájmu.
4. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa osobitného predpisu.
6. Nájomná zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých jeden dostane nájomca a dva prenajímateľ.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy riadne porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Kameničnej , dňa:28.01.2025

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Obec Kameničná
Dezider Pataki
starosta obce Kameničná

.....
Jaroslav Galbavý

Nájomca:

.....
Angelika Galbavá