

Zmluva o nájme bytu č. 145/ 6 /2025

uzavretá podľa ustanovení § 12 zákona č. 443/2010 Z.z. o rozvoji bývania a o sociálnom bývaní, Vyhlášky č. 281/2024 Z.z. o rozvoji bývania a o sociálnom bývaní a podľa ustanovení Všeobecne záväzného nariadenia obce Horné Dubové č. 1/2025 zo dňa 12.03.2025

Prenajímateľ: Obec Horné Dubové

zastúpená: Jánom Hrčkom, starostom

Obecný úrad 919 65 Horné Dubové č. 97

IČO: 00312525

DIČ: 2021133774

bankové spojenie: PRIMA banka Slovensko a.s.

číslo účtu: IBAN SK64 5600 0000 0063 9677 5001

Nájomcovia: Okál Tomáš

trvale bytom PSČ

rodné číslo: Číslo OP:

v ďalšom texte uvádzaní len ako „nájomca“

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu

Článok I.

PREDMET A ÚČEL NÁJMU

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – bytového domu súpisné číslo 145 nachádzajúceho sa v obci Horné Dubové, kat. úz. Horné Dubové na parcelách č. 172/1, 172/17 a 6/1.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. 6 nachádzajúci sa v Hornom Dubovom v bytovom dome súpisné číslo 145 na prvom poschodí. Byt č. 6 pozostáva z 2 obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je zariadený kuchynský kút, predsieň, kúpeľňa s WC, balkón a sklad. Podlahová plocha bytu je 53,7 m². Podrobný popis bytu a jeho vybavenosť sú uvedené v EVIDENČNOM LISTE č. 145/6/2025, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt, vrátane jeho príslušenstva a zariadení v stave spôsobilom na riadne užívanie. Nájomca sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil a dňom 01.05.2022 byt bez závad prevzal do svojho užívania spoločne s osobami uvedenými v evidenčnom liste č. 145/6/2022.

4. Nájomca a osoby uvedené v evidenčnom liste majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
5. Nájomca sa zaviazal, že prenajatý byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením bude užívať za účelom bývania.

Článok II.

DOBA PRENÁJMU

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú – 3 roky. Nájomný pomer vzniká dňom podpísania tejto zmluvy, teda dňom 01.05.2025 a končí dňom 30.04.2028.
2. Nájomca má prednostné právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme vyššie popísaného bytu, a to iba v prípade, že dodržiavajú ustanovenia tejto zmluvy, Všeobecne záväzného nariadenia obce Horné Dubové č. 1/2025 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov (ďalej len VZN) a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace vopred pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Nájomca minimálne 60 dní pred skončením nájmu musí písomne požiadať prenajímateľa o uzatvorenie opakovanej nájomnej zmluvy. Podmienky v opakovanej nájomnej zmluve môžu byť dohodnuté inak, ako sú ustanovené v tejto zmluve.
3. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu v akom ho nájomca prevzal.
4. Nájomca nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

Článok III.

NÁJOMNÉ A OSTATNÉ ÚHRADY ZA PLNENIA SPOJENÉ S UŽÍVANÍM BYTU

1. Podľa Vyhlášky č. 281/2024 Z.Z. a podľa ustanovení Všeobecne záväzného nariadenia obce Horné Dubové č. 1/2025, schváleného uznesenia č. 3/2025 zo dňa 12.03.2025 upravujeme výšku nájomného od 01.04.2025. Nájomca je povinný spoločne a nerozdielne platiť prenajímateľovi za užívanie bytu mesačné nájomné vo výške **127,34 €** a mesačný príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške **41,66 €**. Prenajímateľ má právo výšku príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv každoročne upraviť o mieru inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
2. Nájomca je tiež povinný platiť poplatky podľa VZN obce Horné Dubové platné v aktuálnom období a úhrady za dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory. Prepočet spotreby elektrickej energie na domácnosť je prenajímateľ povinný vykonať na základe faktúry predloženej dodávateľom.

3. Nájomné je splatné mesačne vopred, najneskôr k 25. dňu predchádzajúceho mesiaca.
4. Nájomné je možné uhrádzať bezhotovostným bankovým prevodom na číslo účtu **IBAN SK64 5600 0000 0063 9677 5001**, variabilný symbol **14506**, alebo poštovou Poukážkou na uvedený účet, alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
5. Prenajímateľ má právo zvýšiť výšku nájomného, ako aj výšku poplatkov za služby spojené s užívaním bytu, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny osobitných predpisov, alebo z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nájomného. Zmenu výšky nájomného môže prenajímateľ realizovať od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Nájomca musí byť na túto zmenu písomne upozornený.
6. Finančná čiastka **636,72 €**, ktorá bude použitá ako finančná záruka na splácanie nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu bola zaplatená pri podpise nájomnej zmluvy 145/6/2022 nájomcom Tomášom Okálom.
V prípade ukončenia nájmu po uplynutí doby nájmu, ak nebude táto predĺžená, alebo pred jej uplynutím pri ukončení nájmu dohodou zmluvných strán, prenajímateľ do 30 dní od skončenia nájmu vráti alikvotnú časť finančnej záruky bývalému nájomcovi, po odpočítaní neuhradených nedoplatkov na nájomnom, alebo ostatných úhradách za užívanie bytu, respektíve po odpočítaní úhrad za prípadné poškodenie bytu.

Článok IV.

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

Prenajímateľ sa zaväzuje:

1. Zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. Byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením udržiavať počas trvania nájomného vzťahu na svoje náklady v stave spôsobilom na jeho obvyklé používanie.

Nájomca sa zaväzuje:

1. Byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením, spoločné priestory a zariadenia domu budú riadne užívať.
2. Riadne a včas platiť nájomné a odplaty za služby a plnenia spojené s nájmom bytu.
3. Vykonávať drobné opravy bytu na svoje náklady a uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou bytu.
4. Po skončení nájmu bytu, tento vrátiť spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave, v akom ho prevzali s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
5. Vykonať zmeny v prenajatom byte, jeho príslušenstve a zariadeniach len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
6. Prenechať byt do nájmu tretím osobám len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

7. Umožniť vstup prenajímateľa do bytu, za účelom kontroly bytu, opráv a údržby bytu, spoločných častí a spoločných zariadení domu a to po nevyhnutnú dobu na základe požiadavky prenajímateľa.
Podľa § 18 ods.1 zákona umožniť vstup po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere do nájomného bytu zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu, to platí pre nájomcu a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy podľa tohto zákona.
8. Rešpektovať všetky povinnosti dané VZN obce a najmä sa zaväzujú a berú na vedomie, že:
 - prenajatý byt nevymenia, ani neuskutočnia prevod práv vyplývajúcich z nájmu bytu,
 - nemajú nárok na pridelenie náhradného bytu,
 - byt ku dňu nasledujúcemu po dni skončenia nájmu uvoľnia, odovzdajú ho prenajímateľovi a umožnia mu s ním nakladať,
 - nahradia všetky škody vzniknuté na prenajatom byte, ktoré prenajímateľ zistí v lehote do 30 dní odo dňa skončenia nájmu a odovzdania bytu,
 - budú plniť všetky pokyny a podriadia sa všetkým krokom, vrátane právnych úkonov, ktoré prenajímateľ urobí na základe notárskej zápisnice, ktorá upraví práva a povinnosti zmluvných strán v prípade nutnosti vypratania bytu z dôvodu porušenia zmluvných povinností nájomcami, ktorí sa zaviazali byt po skončení nájmu uvoľniť, vypratať a odovzdať ho prenajímateľovi. V prípade núteného vypratania prenajatého bytu a jeho príslušenstva, uhradia všetky náklady s tým spojené v celom rozsahu nájomcovia.
9. Hlásiť nutnosť opráv ktoré má znášať prenajímateľ, bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich riadne vykonanie. V prípade nesplnenia tejto povinnosti nájomcovia zodpovedajú za škodu v plnom rozsahu, ktorú sú povinní uhradiť na svoje náklady.
10. Pri výkone svojich práv a povinností dodržiavať domový poriadok a dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
11. Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov všetky práce spojené s bežnou starostlivosťou o nájomnú bytovku, ako je čistenie spoločných priestorov a tiež úprava a údržba zelene verejného priestranstva okolia bytovky.

Článok V.

ZÁNIK NÁJMU BYTU

Nájom bytu môže zaniknúť:

1. písomnou dohodou medzi prenajímateľmi a nájomcom
2. uplynutím doby nájmu, ak táto nebola, podľa Článku II. tejto nájomnej zmluvy, resp. podľa Článku 5. VZN č. 1/2025 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov, predĺžená
3. písomnou výpoveďou nájomcu, aj bez udania dôvodu, pričom výpovedná lehota je v takomto prípade jednomesačná a nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi
4. výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v tejto zmluve, Občianskom zákonníku, VZN č. 1/2025, najmä ak:
 - nájomca nespĺňa podmienky VZN č. 1/2025 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov,

- nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatili včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace,
- nájomca alebo tí, ktorí s nimi bývajú, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzujú prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
- nájomca využíva predmetný byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
- nájomca alebo tí, ktorí s nimi bývajú, sústavne porušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozujú bezpečnosť alebo porušujú dobré mravy v dome,
- nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov,
- nájomca bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na EVIDENČNOM LISTE k tomuto bytu (do toho sa nezarátavajú krátkodobé návštevy do 14 dní).

Výpovedná lehota je v prípadoch výpovede zo strany prenajímateľa, uvedených v bode 4. tohto článku zmluvy trojmesačná a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcom.

Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu, ak nájomca nasledujúci deň po dni skončenia nájmu neodovzdá prenajatý byt prenajímateľovi, súhlasí s výkonom exekúcie vypratáním tohto bytu. Titulom na výkon exekúcie bude notárska zápisnica, spísaná v zmysle ustanovení zákona NR SR č. 233/95 Z.z. – Exekučného poriadku, v znení neskorších predpisov, ktorú nájomca predložil prenajímateľovi do 30 dní odo dňa podpísania prvej nájomnej zmluvy. Náklady spojené s vyhotovením takejto notárskej zápisnice uhradil v celom rozsahu nájomca

Článok VI.

OSOBITNÉ USTANOVENIA

Notárska zápisnica, ktorá je súčasťou zmluvy č.145/6/2022 je platná aj pre zmluvu č.145/6/2025 zo dňa 01.05.2025, uzavretú podľa VZN č.1/2025 .

Článok VII.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
2. Nájomná zmluva nadobúda účinnosť dňom podpísania notárskej zápisnice, ktorá bude ako exekučný titul obsahovať vyhlásenie o súhlase nájomcu s vykonateľnosťou notárskej zápisnice podľa § 41 ods. 2 a § 184 zákona č. 233/95 Z.z. – Exekučného poriadku, v znení neskorších predpisov a to na celý majetok nájomcu pre prípad nesplnenia záväzkov z nájomnej zmluvy týkajúcich sa neplatenia nájomného a plnení súvisiacich s užívaním bytu, a tiež súhlas nájomcov s vypratáním prenajatého bytu, v prípade skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
3. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Pre prípad zmeny výšky nájomného resp. poplatkov spojených s bytom v súlade s článkom III. ods. 5 sa nájomcovia zaväzujú uzavrieť takýto dodatok v lehote touto zmluvou stanovennej.

4. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka, príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami ako aj platnými VZN.
5. Do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy sú účastníci zmluvy viazaní svojim prejavom vôle.
6. Táto zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, pričom jednu zmluvu dostane nájomca a jedno vyhotovenie nájomnej zmluvy a všetkých jej príloh zostáva prenajímateľovi.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzavretá podľa ich slobodnej vôle, zmluve porozumeli a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojimi podpismi.

V Hornom Dubovom
dňa: 01.05.2025

V Hornom Dubovom
dňa: 01.05.2025

.....
prenajímateľ

.....
nájomca

EVIDENČNÝ LIST č. 145/6/2025

ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť k zmluve o nájme bytu č. 145/6/2025

1. Údaje o nájomcovi

Prenajímateľ: Obec: Horné Dubové	starosta: Ján Hrčka	Bytový dom č.s.: 145
Nájomca: Okál Tomáš	Stav: ženatý	Byt č.: 6
Rodné číslo: 970308/3731	tel.	Poloha bytu: 1. poschodie
Nájomca:	Stav:	Byt č.:
Rodné číslo:	tel.	Poloha bytu:

2. Údaje o byte

Názov miestnosti:	Výmera (m ²)	Vybavenosť:
Izba	22,4	Dvere, radiátor, plávajúca podlaha
Izba	15,5	Dvere, radiátor, plávajúca podlaha
Izba	-	
Kuchyňa	6,5	Kuchynský kút, radiátor, sporák Combi, digestor, páková batéria, nerezový drez
Kúpeľňa	4,4	Dvere, vaňa, umývadlo, radiátor, WC Combi, Vodovodné batérie 2 ks, dlažba + obklad
WC	-	
Predsieň	4,9	Dvere, plávajúca podlaha, domový telefón
Podlahová plocha celkom	53,7 m²	
Balkón	3,5	
Pivnica	-	

3. Údaje o osobách v byte (okrem nájomcu)

Meno a priezvisko	Dátum narodenia	Príbuzenský pomer
Dominika Okálová	27.09.1997	manželka
Klára Okálová	18.08.2021	dcéra
Lujza Okálová	12.04.2023	dcéra

4. Preddavky za služby spojené s užívaním bytu

Poskytovaná služba	Platnosť od 01.05.2025	Platnosť od	Platnosť od	Platnosť od
osvetlenie spoločných priestorov				
Spolu:	-	-		
Nájomné	127,34			
Príspevok do FPÚO	41,66			
Režijné náklady	-			
Celkom:	169,00			

V Hornom Dubovom , dňa 01.05.2025

