

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa § 685 a nasledujúcich zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákona č. 443/2010 Z. z. zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej aj ako „Zmluva“)

Prenajímateľ:

Názov: Obec Vaďovce
IČO: 00312126
Sídlo: Vaďovce č. 1, 916 13 Vaďovce
Zastúpený: Alžbeta Tuková, starostka obce
IBAN: SK59 5600 0000 0058 0373 6006

(ďalej len „Prenajímateľ“)

Nájomca:

Meno a priezvisko: Daniel Solovic
Rodné priezvisko: Solovic
Rodné číslo:
Dátum narodenia:
Trvalý pobyt:
Štátna príslušnosť: SR
IBAN:

(ďalej len "Nájomca")

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu aj ako „Zmluvné strany“)

u z a t v á r a j ú t ú t o n á j o m n ú z m l u v u:

Čl. I

Predmet nájmu

Prenajímateľ vyhlasuje, že je **vlastníkom, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1**, bytu č. 2, nachádzajúceho sa na prízemí **Bytového domu „A“** so súpisným číslo: 343, postaveného na pozemku parcely registra „C“, parc. č. 1086/29, o výmere: 177 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie a na pozemku parcely registra „C“, parc. Č. 1086/25, o výmere: 98 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie. Byt pozostáva z dvoch obytných miestností a príslušenstva. Podlahová plocha bytu je 56,11 m² a pivnice 2,33 m², nachádzajúceho sa v katastrálnom území: Vaďovce. Obec: Vaďovce, okres: Nové Mesto nad Váhom, zapísaného na liste vlastníctva č. 861 vedeného Okresným úradom Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odbor.

(ďalej len „Predmet nájmu“ alebo „byt“)

Čl. II

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva za odplatu (nájomné) Nájomcovi do užívania Predmet nájmu (ďalej len „**Nájom**“) za podmienok ustanovených touto Zmluvou. Predmet nájmu sa prenájma Nájomcovi za účelom **bývania**.
2. Trvanie Nájmu je upravené v článku VIII. tejto Zmluvy.
3. Spoloční nájomcovia majú rovnaké práva a povinnosti. Bežné veci týkajúce sa spoločného Nájmu bytu môže vybavovať každý zo spoločných nájomcov. V ostatných veciach je potrebný súhlas všetkých; inak je právny úkon neplatný.
4. Z právnych úkonov týkajúcich sa spoločného Nájmu bytu sú oprávnení a povinní všetci spoloční nájomcovia spoločne a nerozdielne.

Čl. III

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný prenechať Predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť Nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním Predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu v súlade s podmienkami uvedenými v tejto Zmluve a platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu odplatu (nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu).
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k Predmetu nájmu za účelom kontroly, či Nájomca užíva Predmet nájmu riadnym spôsobom. Zmluvné strany sa dohodli, že za účelom vykonania uvedeného oprávnenia Prenajímateľ oznámi Nájomcovi najneskôr dva dni pred výkonom kontroly dátum a čas výkonu kontroly, či Nájomca užíva vec riadnym spôsobom. Za nedodržanie povinnosti sa považuje opakovaná nemožnosť skontaktovať sa s Nájomcom za účelom dojednania termínu vstupu.
3. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
4. Ak Prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu Predmetu nájmu, alebo ktorými je výkon Nájomcovho práva ohrozený, má Nájomca právo po predchádzajúcom upozornení Prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí uplatniť u Prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.
5. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu Prenajímateľovi potrebu tých opráv v Predmete nájmu, ktoré má znášať Prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
6. Nájomca 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 vo výške skutočne zaplatených nákladov.
7. Nájomca je povinný zachovať pôvodný stav a vybavenie Nájomného bytu. Nájomca nemôže vykonávať bez písomného súhlasu Prenajímateľa žiadne vnútorné a vonkajšie stavebné úpravy, ako i úpravy na spoločných priestoroch a zariadeniach domu ako aj na príslušenstve a na pozemku, meniť dispozičné riešenie Bytu ani zasahovať do rozvodov vody, plynu, kúrenia a elektrickej energie. Porušenie týchto povinností sa považuje za závažné porušenia Zmluvy, ktoré zakladá právo Prenajímateľa vypovedať Zmluvu a rovnako tak právo Prenajímateľa odstúpiť od tejto Zmluvy.

Čl. IV

Vyhlásenia zmluvných strán

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený s Predmetom nájmu disponovať.
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že mu nie sú známe žiadne právne vady a podstatné faktické vady Predmetu nájmu, na ktoré by bolo potrebné osobitne upozorniť Nájomcu a zároveň prehlasuje, že Predmet nájmu prenecháva Nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie.

3. Nájomca vyhlasuje, že pred uzavretím tejto Zmluvy vykonal obhliadku Predmetu nájmu, oboznámil sa s právnym aj technickým stavom Predmetu nájmu, jeho vybavením, príslušenstvom, je mu známy stav Predmetu nájmu, nemá voči nim žiadne výhrady a námietky a zároveň prehlasuje, že Predmet nájmu považuje za spôsobilý na riadne užívanie.

4. O prevzatí a odovzdaní Predmetu nájmu vyhotovia Zmluvné strany preberací protokol, v ktorom sa zaznamená stav Predmetu nájmu a prípadné škody. Preberací protokol je neoddeliteľnou prílohou č. 1 tejto Zmluvy. V prípade, ak Nájomca odmietne byť prítomný pri vyhotovení odovzdávacieho protokolu, Prenajímateľ je oprávnený prizvať tretiu osobu, za prítomnosti ktorej bude spísaný odovzdávací protokol. Neúčasť Nájomcu sa v protokole poznačí.

5. Nájomca vyhlasuje, že Predmet nájmu alebo jeho časť neprenechá do podnájmu tretej osobe.

Čl. V

Popis Predmetu nájmu

1. **Byt** pozostáva z dvoch obytných miestností a príslušenstva.

2. **Príslušenstvom bytu** je: kuchyňa, chodba, obývacia izba, spálňa, sociálne zariadenie, WC + kotel, pivničná kobka.

3. Nájomca je oprávnený užívať celý Predmet nájmu, vrátane príslušenstva.

4. **Súčasťou bytu** je jeho vnútorné vybavenie: rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru, rozvody ústredného kúrenia, rozvody vody /SV a TUV/, rozvody plynu od plynomeru, rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zariadenia predmety, zásuvka STA /zvod spoločnej televíznej antény/, vzduchotechnika, kuchynská linka, plynový sporák, zvonček, poštová schránka, telefónna prípojka, WC zariadenie, plynový kotel, umývadlo.

5. Byt, vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničený vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo bytu, vrátane zárubní a hlavnými uzavieracími ventilmi prívodu teplej a studenej vody, plynu a elektrickými poistkami pre byt.

Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu/spoloční nájomcovia/				
por.č.	meno a priezvisko	adresa	číslo bytu	bríbuzenský vzťah

Čl. VI

Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný počas trvania platnosti tejto Zmluvy za užívanie Predmetu nájmu platiť Prenajímateľovi mesačné nájomné vo výške **135,58 €** (ďalej len „**Nájomné**“). Pre povinnosť platiť Nájomné nie je rozhodujúce, či Nájomca Predmet nájmu skutočne užíva, Nájomca má právo Predmet nájmu užívať v súlade s dohodnutým účelom.

2. Nájomné je splatné vždy do 25. dňa kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza mesiacu, za ktorý sa Nájomné platí. Prvé Nájomné je splatné dňa 25.9.2024.

3. V Nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za plnenia spojené a poskytované s užívaním Predmetu nájmu a jeho príslušenstva (ďalej len „**Úhrady**“), ktoré sa zaväzuje Nájomca uhrádzať v pravidelných intervaloch vždy spoločne s Nájomným. Výška Úhrad je **79 €**. Úhrady tvoria najmä: Fond opráv 20 €, ČOV 25 €, voda 5 €, spotreba energie 2 €, réžia 20,00 €, poistenie 5 €, vedenie účtu 2,00 € vrátane platieb za služby (plnenia) spojené s užívaním bytu správe bytového domu.

4. Nájomné s Úhradami spolu vo výške **214,58 €** sú splatné **prevodom** na číslo účtu uvedené v tvare IBAN SK59 5600 0000 0058 0373 6006 pri mene Prenajímateľa na prvej strane tejto Zmluvy / **bankovým prevodom**.

Nájomné				
meno a priezvisko	adresa	predpis nájomného	predpis úhrad	spolu
Daniel Solovic	Vaďovce č. 343	135,58 EUR	79,00 EUR	214,58 EUR

5. Zmluvné strany sa dohodli na zmluvnej pokute vo výške 1,00 % denne z dlžnej sumy, ktorú je Nájomca povinný zaplatiť v prípade omeškania s platením Nájomného alebo Úhrad, a to za každý začatý deň omeškania.

6. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonať vyúčtovanie Úhrad 1x (jedenkrát) ročne do 25. mája nasledujúceho roka.

7. V prípade vyúčtovania a zistenia nedoplatku na Úhradách sa Nájomca zaväzuje tento nedoplatok Prenajímateľovi uhradiť do 30 dní od zaslania písomnej výzvy Nájomcovi. V prípade vzniku preplatku sa Prenajímateľ zaväzuje uhradiť Nájomcovi preplatok v lehote do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

Na zabezpečenie Nájomného má Prenajímateľ nehnuteľnosti záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sú v Predmete nájmu a patria Nájomcovi alebo osobám, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, s výnimkou vecí vylúčených z výkonu rozhodnutia. Ak sa Nájomca sťahuje alebo ak sa odstraňujú veci, napriek tomu, že Nájomné nie je zaplatené alebo zabezpečené, môže Prenajímateľ zadržať veci na vlastné nebezpečenstvo, do ôsmich dní však musí žiadať o súpis osobou poverenou súdom alebo súdnym exekútorom, alebo musí veci vydať.

Čl. VII Finančná zábezpeka (Depozit)

1. Zmluvné strany sa dohodli na finančnej zábezpeke (ďalej len „**Depozit**“), ktorá bude slúžiť na zabezpečenie prípadných pohľadávok Prenajímateľa voči Nájomcovi z dôvodu neplatenia Nájomného alebo Úhrad, z dôvodu spôsobenej škody v Predmete nájmu alebo jeho zariadení alebo v súvislosti s inými pohľadávkami súvisiacimi s užívaním Predmetu nájmu.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že výška Depozitu je **813,48 €** a Depozit je splatný pri podpise nájomnej zmluvy. Na základe písomnej výzvy Prenajímateľa je Nájomca povinný v lehote jedného mesiaca odo dňa jej doručenia doplniť Depozit do pôvodne dohodnutej výšky, ak Prenajímateľ preukázateľne použije Depozit alebo jeho časť na úhradu svojich splatných pohľadávok voči Nájomcovi v súlade s odsekom 1.

3. Po skončení Nájmu je Prenajímateľ povinný vrátiť Nájomcovi nevyčerpanú časť Depozitu najneskôr v lehote jedného mesiaca odo dňa, keď Nájomca vypratal Predmet prenájmu a vysporiadal s Prenajímateľom nároky súvisiace s Nájomom.

Čl. VIII Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú, a to od (začiatok Nájmu): 1.9.2024 do (koniec Nájmu): 31.08.2027. Nájom bytu zanikne uplynutím tohto času.

2. Pred uplynutím dohodnutej doby Nájomu je možné Zmluvu ukončiť len písomnou výpoveďou alebo písomnou dohodou Prenajímateľa s Nájomcom. Nájomca má prednostné právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu len v prípade, že dodržiava ustanovenia tejto Zmluvy, Všeobecne záväzného nariadenia obce Vaďovce č. 1/2018 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov (ďalej len VZN), príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a spĺňa podmienky ustanovené v zákone o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, Nájomca má vyrovnané všetky záväzky voči Prenajímateľovi a zo strany Nájomcu a spolubývajúcich osôb počas doby nájmu nedošlo k takému konaniu, ktoré by bolo podnetom k uskutočneniu výpovedného dôvodu podľa § 711 ods.1 písm. c), d), f), a g) Občianskeho zákonníka. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude Prenajímateľ informovať Nájomcu minimálne tri mesiace pred termínom skončenia doby Nájomu.
3. 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.
4. Prenajímateľ môže vypovedať Nájom bytu iba z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku, pričom dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom.
5. Nájomca je oprávnený odstúpiť od Zmluvy kedykoľvek, ak bol Predmet nájmu odovzdaný v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie alebo ak sa stane neskôr nespôsobilým na dohodnuté užívanie, ak sa tak stalo bez toho, že by Nájomca porušil svoju povinnosť.
6. Po podanej výpovedi alebo tri mesiace pred skončením Nájomu a odovzdaním Predmetu nájmu je Nájomca povinný umožniť záujemcovi o prenájom jej prehliadku v prítomnosti Prenajímateľa alebo jeho zástupcu. Nájomca nesmie byť obťažovaný nad mieru primeranú pomerom.
7. Ak sa Nájom skončí, je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania veci, v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Ak došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu Predmetu nájmu v dôsledku jej zneužitia, zodpovedá Nájomca aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil k Predmetu nájmu prístup, za náhodu však nezodpovedá.
8. Nájomca berie na vedomie, že v prípade, ak Nájomca Predmet nájmu po skončení Nájomu nevyprace, má Prenajímateľ nárok na náhradu za užívanie Predmetu nájmu Nájomcom vo výške pôvodne dojednaného Nájomného a Úhrad, zvýšeného o zmluvnú pokutu vo výške 20 % z pôvodne dojednaného Nájomného, a to za každý čo i len začatý mesiac užívania Predmetu nájmu v čase po skončení Nájomu.

Čl. IX

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka.
2. Na doručovanie písomnosti medzi Zmluvnými stranami sa primerane použijú ustanovenia Občianskeho zákonníka.
3. Zmluvné strany svojim podpisom potvrdzujú, že obsahu Zmluvy porozumeli, súhlasia s jej obsahom, túto Zmluvu uzavreli slobodne a vážne, vedomí si právnych následkov svojho konania a bez nátlaku a nie za nevýhodných podmienok. Zmluvné strany svojim podpisom výslovne potvrdzujú, že všetky ustanovenia tejto Zmluvy sú výsledkom rokovania Zmluvných strán a každá zo Zmluvných strán mala možnosť obsah tejto Zmluvy ovplyvniť.
4. Zmluva je vyhotovená v počte originálov, ktoré zodpovedajú počtu účastníkov Zmluvy.
6. Zmluvné strany sa v súlade s ustanovením § 41 Občianskeho zákonníka v platnom znení dohodli, že pokiaľ by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo neplatné alebo neúčinné alebo by bolo dotknuté zmenou právnych predpisov alebo požiadaviek štátnych orgánov, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných zmluvných ustanovení. Pre takýto prípad sa Zmluvné strany dohodli na nahradení takéhoto ustanovenia takým novým ustanovením, ktoré by sa čo najviac priblížilo k predmetu a účelu pôvodného ustanovenia.

7. Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto Zmluvy sa môžu robiť len v písomnej forme dodatkom k Zmluve so vzájomným súhlasom obidvoch Zmluvných strán.

Vo Vaďovciach, dňa 31.8.2024

.....

Prenajímateľ
Obec Vaďovce

.....

Nájomca
Daniel Solovic