

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Prenajíateľ:

Organizácia: Obec Bátorová
Sídlo: Bátorová č. 88, Nenince 991 26
IČO: 00 649 333
Štatutárny zástupca: Ján Máth
Bankové spojenie: SK32 5600 0000 0060 4975 4003

(ďalej len „Prenajíateľ“)

a

Nájomca:

Meno a Priezvisko: Ján Balog
Bydlisko: [REDACTED], Nenince 991 26
Dátum narodenia: [REDACTED]
Bankové spojenie:

(ďalej len „Nájomca“)

sa dohodli na uzatvorení tejto nájomnej zmluvy (ďalej len „Zmluva“):

Článok I Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je vlastníkom

- a) 3-izbového bytu číslo 3, ktorý sa nachádza v bytovom dome so súp. č.188 v obci Bátorová (ďalej len „byt“). Bytový dom je postavený na pozemku na CKN parc.č. 102/40 zastavaná plocha a nádvorie. Predmetné nehnuteľnosti sú zapísané na liste vlastníctva č. 179 pre katastrálne územie Bátorová, vedenom Okresným úradom Veľký Krtíš, katastrálny odbor.

(ďalej len „Predmet nájmu“).

Článok II Opis bytu

1. Byt pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, chodba, kúpeľňa, WC a 2 vedľajšie miestnosti.
2. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 60 m².

3. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, a to dvere, okná, radiátory, elektrický kotol a sanitárne zariadenie (vaňa, toaletná misa, batérie, umývadlá...).

Článok III Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Byt uvedený v čl. II. ods. 3 tejto zmluvy sa prenájima na dobu určitú od **01.05.2025** do **30.04.2026**, t. j. na 1 rok, s možnosťou opakovaného predĺženia platnosti zmluvy o nájme predmetného nájomného bytu najviac o 3 roky pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a vo Všeobecne záväznom nariadení č. 2/2019 o podmienkach pridelovania obecných bytov.
2. Ak bude mať nájomca nájomného bytu záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy, je potrebné najneskoršie 3 mesiace pred ukončením platnosti zmluvy doručiť na Obecný úrad v Bátorovej žiadosť o opakovaný prenájom.
3. Žiadosť o predĺženie podaná nájomcom prerokuje Obecné zastupiteľstvo v Bátorovej a schváli resp. neschváli. Zmluvné strany v prípade schválenia predĺženia uzatvoria novú nájomnú zmluvu.
4. Počas doby trvania nájmu sa príjem osôb nepreveruje. Ak nájomca požiada o predĺženie nájomnej zmluvy, vypočíta sa mesačný príjem osôb v zmysle § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
5. Nájomný vzťah môže zaniknúť: - uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba predĺžená, - písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu, - písomnou výpoveďou nájomcov, - písomnou výpoveďou prenajímateľa so súhlasom starostu obce, ak:
 - a/ nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, 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 3 mesiace,
 - c/ nájomca opakovane neplatí nájomné v zmluvne dohodnutom termíne,
 - d/ nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
 - e/ nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov,
 - f/ nájomca bez súhlasu obce v prenajatom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené v evidenčnom liste k tomuto bytu (do tohto sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní),
 - g/ ak je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo domom naložiť tak, že byt nemožno užívať alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom užívať.
6. V písomnej výpovedi, bez ohľadu na to či ju podal prenajímateľ alebo nájomca, musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť.
7. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
8. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt prenajímateľovi v pôvodnom stave bez akýchkoľvek stavebných úprav.

Článok IV

Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomné za užívanie bytu je zmluvnými stranami dohodnuté vo výške 80,- € mesačne, slovom (osemdesiat euro).
2. Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi okrem nájomného aj úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a jeho príslušenstva. Úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu predstavujú nasledovné položky: fond opráv v sume 20.-€, pomerové rozdeľovače v sume 2,25.-€, teplo v sume 120.-€ a voda v sume 10.-€ počas trvania nájmu.
3. Výška paušálnych úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu je zmluvnými stranami dohodnutá v sume 152,25 € mesačne, slovom (jednostopäťdesiatdva euro aj dvadsaťpäť centov).

Spolu s nájomným teda mesačná platba predstavuje sumu 232,25 €

4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ uskutoční každý rok trvania nájmu ročné vyúčtovanie úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu podľa skutočnej spotreby jednotlivých médií v byte počas trvania nájmu. V prípade, ak bude súčet poplatkov za skutočnú spotrebu jednotlivých médií v byte prevyšovať výšku zaplatených paušálnych úhrad za rovnaké obdobie, nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi doplatok, ktorý sa rovná tomuto rozdielu. V prípade, ak bude súčet poplatkov za skutočnú spotrebu jednotlivých médií v byte nižší ako zaplatené paušálne úhrady za rovnaké obdobie, prenajímateľ je povinný vrátiť nájomcovi preplatok, ktorý sa rovná tomuto rozdielu. Prenajímateľ uskutoční vyúčtovanie vždy po tom, ako dostane od správcu bytového domu a príslušných dodávateľov informáciu o spotrebe jednotlivých médií za predmetné obdobie.
5. V prípade skončenia nájmu uskutoční prenajímateľ vyúčtovanie úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu ku dňu skončenia nájmu. Ustanovenie bodu 4. sa aplikuje primerane.

Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude hradiť nájomné a paušálne úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu bezhotovostne na účet prenajímateľa alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa.

Nájomné a paušálne úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu sú splatné mesačne vopred, najneskôr k 25. dňu mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktorý sa úhrada uskutočňuje. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade omeškania s platbou mesačného nájomného uhradí prenajímateľovi na jeho účet i úrok z omeškania vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Článok V

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.
2. Nájomca sa zaväzuje, že bez súhlasu prenajímateľa nevykoná v byte žiadne stavebné zmeny.
3. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné úpravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám na vlastné náklady a to do sumy 200.- €.
4. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi písomný zoznam osôb, ktoré s nim žijú v spoločnej domácnosti.
5. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok v byte a v bytovom dome a správať sa v súlade s dobrými mravmi a zásadami slušného susedského spolunažívania.
6. V prípade skončenia doby nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie bytu a zariadenia v byte podľa protokolu spísaného pri preberaní bytu.
7. Zmeny v byte, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami, ak sa na tom s prenajímateľom pred uskutočnením zmien písomne nedohodol.

Článok VI

Práva a povinnosti prenajímateľa

- 1.** Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
- 2.** Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu po predchádzajúcom dohovore. V prípade hrozacej škody je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do bytu, ktorý je predmetom nájmu, za účelom vykonania opatrení potrebných na zamedzenie hrozacej škody alebo zmenšenie jej následkov.
- 3.** Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu.

Článok VII

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
3. Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných, číslovaných dodatkov.
4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden je určený pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, na znak čoho ju podpisujú.

V Bátorovej dňa 30.04.2025

.....
prenajímateľ

.....
nájomca