

NÁJOMNÁ ZMLUVA

č. 11/2025

uzavretá v súlade s ust. § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov v nadväznosti na zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a všeobecne záväzného nariadenia (VZN) č. 6/2023a jeho príloh obce Kráľová nad Váhom zo dňa 01.01.2024 o podmienkach nájmu nájomných bytov v obci Kráľová nad Váhom medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: Obec Kráľová nad Váhom

zastúpená starostkou obce: Jaroslava Bergendiová

IČO: 00306070

Bankové spojenie: VÚB Šaľa, č.ú.: 19223132/0200

/ďalej len ako „prenajímateľ“/ na strane jednej

Nájomca: Zoltán Benes, rod. Benes a Erika Benesová, rod. Szabóová
nar.

trvale bytom: Kráľová nad Váhom č. 712

/ďalej len ako „nájomca“ na strane druhej/

sa dohodli na uzatvorení zmluvy o nájme bytu za týchto podmienok

Čl. I.

Predmet nájmu

Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi do užívania **trojizbový byt číslo 3**, ktorý sa nachádza v **bytovom dome súpisného čísla 712 v obci Kráľová nad Váhom**. Bytový dom je postavený na pozemku, parc. čísla 825/49, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria. Predmetná nehnuteľnosť je zapísaná na LV č. 964, pre Obec Kráľová nad Váhom vedenom na Okresnom úrade, katastrálnom odbore Šaľa.

Čl. II.

Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva byt nájomcovi výlučne za účelom bývania.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi vyššie uvedený byt bez závad v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzujú sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv
3. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa okamžite odstúpiť od zmluvy.

Čl. III.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. O odovzdaní a prevzatí bytu a o zariadení bytu spíšu zmluvné strany písomný protokol, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi nerušené užívanie bytu po celú dobu účinnosti tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu po predchádzajúcom dohovore.

4. Prenajímateľ je povinný v byte vykonať všetky opravy, ktoré nie je podľa tejto zmluvy povinný vykonať nájomca.

Čl. IV.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný počiť si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavinenej porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.
2. Nájomca sa zaväzuje, že bez súhlasu prenajímateľa nevykoná v byte žiadne stavebné zmeny.
3. 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.
4. 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.
5. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predošlého písomného súhlasu prenajímateľa.
6. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok v byte a v bytovom dome a správať sa v súlade s dobrými mravmi a zásadami slušného susedského spolunažívania.
7. Nájomcovia sú povinní znášať všetky náklady spojené s bežnou údržbou bytu a drobné opravy súvisiace s užívaním bytu, ktoré stanovuje nariadenie vlády č. 87/1995 Z.z.. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov. Ostatné náklady spojené s opravami bytu znáša prenajímateľ. Nájomcovia sú povinní prenajímateľovi bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu tých opráv, ktoré znáša prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi nutnosť vykonania opráv, ktoré má uskutočniť prenajímateľ.
9. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
10. Nájomca je povinný zabezpečiť pravidelné ročné servisné prehliadky a revízie zabudovaných spotrebičov, kotla resp. zdroja teplej úžitkovej vody.
11. Za škodu spôsobenú pri užívaní spoločných priestorov a zariadení zodpovedajú nájomníci domu v rovnakom pomere medzi sebou navzájom, s výnimkou prípadov, v ktorých sa preukáže jej zavinenie treťou osobou.
12. Podľa nájomnej zmluvy je nájomca povinný:
 - a. plniť a dodržiavať požiaro-bezpečnostné predpisy,
 - b. udržiavať poriadok a čistotu v byte a v okolí bytu,
 - c. po ukončení nájomného vzťahu odovzdať predmet nájmu vypratý, čistý a hygienicky vybielený v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Čl. V.

Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom bytu sa uzatvára na dobu určitú, a to na dobu **troch rokov t.j. od 22.03.2025 do 21.03.2028.**
2. V prípade, ak nájomca v priebehu trvania nájomného vzťahu na základe tejto zmluvy splní riadne všetky svoje povinnosti uvedené v čl. IV. tejto zmluvy, splní podmienky uvedené v Zákone č. 443/2010 Z. z. a podmienky VZN č. 6/2023 prenajímateľ môže uzatvoriť s nájomcom novú nájomnú zmluvu s dobou nájmu najviac tri roky. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy prenajímateľ informuje nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu o podmienkach uzavretia nájomnej zmluvy.

3. Nájomca je povinný podať žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy do 10 dní od obdržania informácie podľa predchádzajúceho bodu.

Čl. VI.

Odobovanie bytu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje, že byt odovzdá do užívania nájomcovi najneskôr do 5 dní od podpisu tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní bytu spíšu protokol o odovzdaní a prevzatí, v ktorom uvedú najmä:
 - a/ stav, v akom sa byt nachádza v čase jeho odovzdania,
 - b/ zariadenie bytu a stav v akom sa nachádza
 - c/ iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán.Preberací protokol tvorí Prílohu č. 1 a je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr v deň odovzdania bytu odovzdať nájomcovi jednu sadu kľúčov od bytu.

Čl. VII.

Nájomné a finančná zábezpeka

1. Nájomné za užívanie bytu je zmluvnými stranami dohodnuté vo výške **167,53 EUR/ mesačne**, slovom: jednostošesťdesiatšesťdesiat 53/100 EUR mesačne.
2. V nájomnom nie sú zahrnuté poplatky
 - a. za odber vody /vodné, stočné/,
 - b. poplatky za spotrebu elektrickej energie a
 - c. poplatky za spotrebu plynu/vykurovanie
 - d. odvoz komunálneho odpadu
 - e. miestne poplatkyTieto poplatky hradí nájomca na základe odpočtu stavu jednotlivých meračov.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude hradiť nájomné :
 - a/ v hotovosti do pokladne obecného úradu,
 - b/ bezhotovostne, prevodom na účet prenajímateľa VÚB 19223132/0200, VS:2444Nájomné je splatné mesačne vopred, najneskôr do 25. dňa príslušného mesiaca.
4. Nájomca pri podpise zmluvy **skladá prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške 828,- EUR (slovom: osemstodvadsaťosem EUR).**
5. Finančná zábezpeka v zmysle bodu 4. tohto článku slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.
6. Finančná zábezpeka nesmie presiahnuť výšku maximálneho šesťmesačného nájomného.
7. Z poskytnutej zábezpeky sa po skončení nájmu uhradia prípadné škody na byte, jeho príslušenstve a vybavení, zavinené nájomcom alebo osobami, ktoré s ním byt užívali. Pre tento prípad nájomca týmto udeľuje prenajímateľovi súhlas na vykonanie zápočtu nároku nájomcu na vrátenie zábezpeky s nárokom prenajímateľa na úhradu škody a tiež na nedoplatku na nájomnom, nedoplatku na úhradách za plnenia poskytované s užívaním bytu. Ak nenastane žiadna okolnosť, ktorá by oprávňovala prenajímateľa započítať svoj nárok podľa tejto zmluvy do nároku nájomcu na vrátenie zábezpeky, je prenajímateľ povinný nájomcovi zábezpeku vrátiť, a to najneskôr v lehote do 5 dní od protokolárneho odovzdania bytu prenajímateľovi.
8. V prípade nesplnenia si povinností zo strany nájomcu na platenie nájomného, na zabezpečenie opráv a revízií spotrebičov ako aj v prípade poškodenia bytu, bytového domu alebo spoločných priestranstiev, budú tieto záväzky nájomcu uhradené z finančnej zábezpeky. Prenajímateľ písomne upozorní nájomcu na čerpanie peňažných prostriedkov zo zábezpeky tak, že uvedie výšku čerpaných peňažných prostriedkov, účel ich použitia a dátum čerpania.

9. Nájomca je v prípade čerpania zábezpeky povinný doplatiť zábezpeku do pôvodnej výšky v zmysle bodu 4. tohto článku do 15 dní od obdržania písomného upozornenia podľa predchádzajúceho bodu.
10. Z poskytnutej zábezpeky sa po skončení nájmu uhradia prípadné škody na byte, jeho príslušenstve a vybavení, zavinené nájomcom alebo osobami, ktoré s ním byt užívali. Pre tento prípad nájomca týmto udeľuje prenajímateľovi súhlas na vykonanie zápočtu nároku nájomcu na vrátenie zábezpeky s nárokom prenajímateľa na úhradu škody a tiež na nedoplatku na nájomnom, nedoplatku na úhradách za plnenia poskytované s užívaním bytu. Ak nenastane žiadna okolnosť, ktorá by oprávňovala prenajímateľa započítať svoj nárok podľa tejto zmluvy do nároku nájomcu na vrátenie zábezpeky, je prenajímateľ povinný nájomcovi zábezpeku vrátiť, a to najneskôr v lehote do 30 dní od protokolárneho odovzdania bytu prenajímateľovi.

Čl. VIII. Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa môže ukončiť v zmysle ust. § 676 a ďalších ustanovení Občianskeho zákonníka:
 - uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý,
 - dohodou zmluvných strán,
 - výpoveďou zmluvných strán,
 - odstúpením jednej zo zmluvných strán.
2. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy okamžite odstúpiť ak:
 - a/ nájomca je v omeškaní s dvoma, alebo viacerými splátkami nájomného alebo v omeškaní s úhradou platieb za služby spojené s užívaním bytu.
 - b/ nájomca užíva byt spôsobom, ktorý nie je v súlade s dohodnutým účelom nájmu
 - c/ nájomca hrubým spôsobom poruší domový poriadok
 - d/ nájomca dá byt do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa
3. Nájomca je oprávnený od zmluvy okamžite odstúpiť najmä, ak predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie podľa dohodnutého účelu nájmu.
4. Počas doby trvania nájmu je prenajímateľ oprávnený vypovedať nájom bytu len z dôvodov uvedených v ust. § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Nájomca je oprávnený vypovedať nájom bytu z akéhokoľvek dôvodu alebo bez uvedenia dôvodu.
5. 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 doručená výpoveď druhej zmluvnej strane.

Čl. IX. Záverečné ustanovenia

1. Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných dodatkov k nej. Dodatky sa podľa poradia číslujú a označia dátumom.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom neskoršieho podpisu zmluvných strán a účinnosť nasledujúcom po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v súlade s § 47 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov. Táto zmluva je vyhotovená vo dvoch rovnopisoch.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali:

V Kráľovej nad Váhom 20.03.2025

Prenajímateľ:

Nájomca:

Príloha č. 1 k nájomnej zmluve č. 11/2025

Byt č. 3 –pozostáva z:

- obývacia izba
- kuchyňa
- izba
- izba
- predsieň
- toaleta
- kúpeľňa
- špajza
- komora
- 1/6- zo spoločných chodieb
- 1/6 z technologickej miestnosti
- 1/6- z kočikárne
- 1/6 – zo zádveria

Súčasťou bytu sú :

- rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru
- rozvody ústredného kúrenia od domových stúpačiek,
- rozvody vody
- rozvody plynu od plynomeru
- rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zariadenie predmety

V izbách predmetného bytu sú zabudované podlahové krytiny /plávajúce podlahy/ v ostatných miestnostiach je dlažba.

V kúpeľni : vaňa so sprchou, umývadlo, umývadlové vodné batérie, rebríkový radiátor, Toaleta: kombi WC, aj s umývadlom a batériou.

V technickej miestnosti je: turbo kotol zn PROTHERM GEPARD na ústredné kúrenie a ohrievanie úžitkovej vody.

V kuchyni : sa nachádza kuchynská linka s dresom a batériou, kombinovaný sporák z. MORA, elektrický digestor.

V predsieni sa nachádza elektrický vrátnik.

Vo vestibule sa nachádza poštová schránka.

Príloha č. 2 k nájomnej zmluve č. 11/2025
Zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom

1. Meno a priezvisko:
Dátum narodenia:
Trvale bytom: