

Z m l u v a
o nájme obecného bytu
uzatvorená podľa § 685 Občianskeho zákonníka

Článok I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ: **OBEC ČASTKOV, zastúpená starostkou Mgr. Evou Černekovou**
IČO: 00309494
okres Senica
č. účtu 2600679001/5600
peňažný ústav: Prima banka Slovensko, pobočka Senica

(ďalej len prenajímateľ)

Nájomca: **Michaela Rešková,**
(ďalej len nájomca)

Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu:

Dávid Reško,
Lilien Rešková,
Nina Rešková,

uzatvárajú túto nájomnú zmluvu

Článok II.
Predmet nájmu

1. Predmet nájmu je obecný byt /ďalej len „byt“/.
2. Prenajímateľ prenechá nájomcovi do užívania byt, na prvom poschodí, súp. číslo 96 v Častkove, pozostávajúci z predsiene 6,20 m², chodby 2,70 m², izby 16,00 m², izby 13,50 m², izby 20,00 m², izby 21,00 m², kuchyne 10,20 m² o celkovej podlahovej ploche 89,60 m² (bez balkóna a lógie).
3. Nájomca môže byt užívať v rozsahu obvyklého užívania bytu.
5. Prenajímateľ dáva nájomcovi do nájmu spolu s bytom časť kotolne, ktorú môže nájomca využívať len ako „**odkladací priestor len pre bicykle a pneumatiky**“.
6. Prenajímateľ odovzdáva byt v stave spôsobilom k riadnemu užívaniu dňom 31.10.2025.

Článok III.
Doba nájmu

1. Nájom vzniká dňom 1.11.2025.
2. **Nájom sa uzatvára do 1.11.2026**
3. Doba uvedená v odseku 2 bude prenajímateľom predĺžená opakovane, ak si nájomca po dobu nájmu plnil povinnosť v zmysle Občianskeho zákonníka, v zmysle nájomnej zmluvy a v zmysle uznesenia Obecného zastupiteľstva č. 40/2023, zo dňa 5.5.2023.

Článok IV. Nájomné a jeho úhrady

1. Dňom uzavretia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu a garáže.
2. Výška mesačného nájomného za byt sa stanovuje sumou **280,00 EUR**.
3. Výška mesačného príspevku do fondu opráv sa stanovuje na sumu **20 EUR**.
4. Nájomné za byt a príspevok do fondu opráv je celkovo **300,00 EUR** mesačne.
5. Nájomné sa platí mesačne a to v termíne do 20 dňa v mesiaci na účet Obce Častkov.
6. Na dodávku elektrickej energie a plynu nájomca uzavrie zmluvný vzťah s príslušnými dodávateľskými organizáciami.
7. Nájomca je povinný zaplatiť zábezpeku vo výške **560 EUR**, t. j. vo výške dvoch mesačných nájomov.
8. Nájomné a fond oprav bolo stanovené uznesením Obecného zastupiteľstva č. 40/2023, zo dňa 5.5.2023.

Článok V. Iné dojednania

1. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku mesačných preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným predpisom alebo z rozhodnutia cenových orgánov. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku mesačných preddavkov aj z iných dôvodov, najmä ak sa zmení rozsah a kvalita poskytovaných plnení.
2. Výšku nájomného prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v odseku 1 od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
3. Nájomca je povinný do jedného mesiaca prenajímateľovi oznámiť skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného. Týmito skutočnosťami sú najmä zmena počtu osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti.
4. Drobné opravy v byte súvisiace s užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca. Drobnými opravami sú opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia. Náklady spojené s bežnou údržbou bytu sú náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní bytu (napr. maľovanie, nátery a pod.). Poškodenie bytu, zariadenia bytu z neobstaranosti uhradí nájomca v plnej výške. **Drobné opravy do výšky 30 EUR si hradí nájomca.**
5. Na každú stavebnú úpravu je nájomca povinný si od prenajímateľa vyžiadať súhlas, inak sa to bude považovať za hrubé porušenie nájomnej zmluvy.
6. Prenajímateľ môže vypovedať nájom z dôvodov uvedených v §711, ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a pri hrubom porušení nájomnej zmluvy.
7. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt, časť kotolne v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenia. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt a ostatný predmet nájmu uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
8. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady za stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čom sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšila, a to ani vtedy, ak od nájomcu nepožaduje, aby byt uviedol do pôvodného stavu.

9. Kotelňa môže byť využívaná len pre odloženie bicyklov a pneumatík, vždy tak aby neboli porušené predpisy BOZP a Požiarnej ochrany. Za porušenie týchto predpisov bude niešť zodpovednosť nájomca a v prípade hrubého porušenia môže byť nájomná zmluva ukončená.
10. Zmeny tejto zmluvy možno urobiť len písomným dodatkom.
11. Nájomcovia sa môžu prihlásiť na trvalý pobyt odo dňa nájmu.
12. Nájomcovia sú povinní platiť ročné poplatky za dane, odpady, ČOV podľa platných VZN.
12. Účastníci tejto zmluvy si zmluvu prečítali a vyhlasujú, že zmluve porozumeli, s obsahom tejto zmluvy súhlasia a na znak súhlasu túto zmluvu podpisujú.
13. Zmluva sa vyhotovuje v 4 rovnopisoch, dva pre nájomcov a dva pre prenajímateľa.

V Častkove dňa 31.10.2025

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....

podpis a pečiatka

.....

podpis