

Z m l u v a
o nájme bytu v bytovom dome nájomných bytov
v 6 b. j. Častkov

Článok I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ: **OBEC ČASTKOV**, zastúpená starostkou obce **Mgr. Evou Černekovou**
IČO: 00309494
okres Senica
č. účtu 2600679001/5600
peňažný ústav: Prima banka Slovensko, pobočka Senica
variabilný symbol: 2323

Nájomca: **Michal Jurica,**
Mgr. Eva Černeková
(ďalej len nájomca)

Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu:

uzatvárajú túto nájomnú zmluvu

Článok II.
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenechá nájomcovi do užívania byt č. 3, na 1. poschodí, súp. číslo 232 v Častkove, pozostávajúci z predsiene 3,90 m², chodby 6,85 m², kúpeľne 4,30 m², WC 1,70 m², izby 18,80 m², izby 12,30 m², izby 13,70 m², kuchyne 12,10 m² a kotolne 1,70 m² o celkovej podlahovej ploche 75,35 m² (bez balkóna a lógie).

Článok III.
Doba nájmu

1. Nájom vzniká dňom **1. decembra 2025.**
2. Nájom sa uzatvára na dobu troch rokov.
3. Doba uvedená v odseku 2 bude prenajímateľom predĺžená opakovane, ak si nájomca po dobu nájmu plnil povinnosť v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z., v zmysle nájomnej zmluvy a v zmysle domového poriadku. **Nájomca minimálne 60 dní pred ukončením nájmu musí písomne požiadať prenajímateľa o opakované uzavretie nájomnej zmluvy na byt.**
4. Nájomca prehlasuje, že po ukončení nájmu nemá nárok na pridelenie bytu alebo inej bytovej náhrady a tohto sa výslovne vzdáva.
5. 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 exekúciou – vypratáním prenajatého bytu na náklady nájomcu.

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.
2. Výška mesačného nájomného sa stanovuje sumou **136,30 EUR**.
3. Za plnenia poskytované s užívaním bytu nájomca platí mesačné preddavky v celkovej výške **17 EUR**. V tejto cene sú zahrnuté preddavky za:
 - používanie žumpy (6 EUR za osobu a mesiac) 12 EUR
 - osvetlenie spoločných priestorov v dome 5 EUR
4. Počas užívania bytu sa nájomca podieľa na tvorbe fondu opráv v sume **40 EUR** mesačne.
5. Nájomné, preddavky za plnenia poskytované s užívaním bytu a tvorbu fondu opráv platí nájomca v celkovej výške **193,30 EUR** mesačne.
6. Nájomné, fond opráv, vrátane preddavkov za plnenie poskytované s užívaním bytu sa platí mesačne, nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi nájomné, vrátane preddavkov najneskôr do 25. dňa príslušného mesiaca.
7. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo mesačné preddavky do piatich dní po ich splatnosti, prenajímateľ môže vyrubiť nájomcovi poplatok za omeškanie vo výške 0,5‰ z dlžnej čiastky za každý deň omeškania, ktorý je nájomca povinný zaplatiť.
8. Prenajímateľ najneskôr do 31.5. nasledujúceho kalendárneho roka vykoná ročné vyúčtovanie úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu.
9. Skutočné náklady za plnenie poskytované s užívaním bytu rozúčtuje prenajímateľ na jednotlivé byty takto:
 - a) používanie žumpy – nájomca uhradí podiel, v prípade meraných dodávok podľa nameranej hodnoty, v prípade nemeraných dodávok podľa počtu osôb prihlásených k trvalému alebo prechodnému pobytu v byte,
 - b) osvetlenie spoločných priestorov domu – nájomca bytu uhradí náklady podľa pomeru podlahovej plochy bytu k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov v dome.
10. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi aj cenu služieb spojenú s užívaním bytu, ktorú bude prenajímateľ povinný uhrádzať subjektu, ktorý službu bude v nájomných bytoch poskytovať.
11. Nájomca je povinný uhradiť **nájomnú zábezpeku vo výške 6-mesačného nájomného t.j. 817,80 EUR (základné nájomné)**. Nájomná zábezpeka bude zúčtovaná do 1 mesiaca po ukončení zmluvy o nájme bytu.
12. Do 30 dní od podpisu nájomnej zmluvy, je nájomca povinný spolu so všetkými osobami, ktoré byt využívajú, mať trvalý pobyt v obci Častkov.

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 a výšku mesačných preddavkov 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 alebo mesačných preddavkov. Týmto skutočnosťami sú najmä zmena počtu osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti.

4. Nájomca umožní prenajímateľovi vstup do bytu za účelom odpisu spotreby vody na vodomere.

5. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhradí nájomca. **Drobnými opravami sú opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ak náklad na jednu opravu neprevyší sumu 30 EUR.** 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 a zariadenia bytu z nedbanlivosti uhradí nájomca v plnej výške.

6. Na každú stavebnú úpravu je nájomca povinný si od prenajímateľa vyžiadať súhlas, inak sa to bude považovať za hrubé porušenie nájomnej zmluvy.

7. Nájom bytu sa končí uplynutím doby nájmu (článok III.), alebo písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa, alebo písomnou výpoveďou v zmysle platného všeobecne záväzného nariadenia o podmienkach pridelovania a bývania v bytoch určených na nájom pre obyvateľov obce postavených s podporou štátu.

8. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v platnom všeobecne záväznom nariadení o podmienkach pridelovania a bývania v bytoch určených na nájom pre obyvateľov obce postavených s podporou štátu, na základe dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku, ďalej môže vypovedať nájom bytu pri závažnom porušení domového poriadku, najmä ak:

- nesplňa podmienky VZN,
- hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy alebo domového poriadku, najmä tým, že si neplní riadne a včas pohľadávky voči prenajímateľovi (nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenia služieb poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace, prípadne aj kratšie ak to vyžadujú okolnosti),
- ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
- využíva predmetný byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
- ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
- neužíva byt bez vážnych dôvodov,
- bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu.

Výpovedná lehota je v prípade zániku nájmu bytu výpoveďou zo strany prenajímateľa z ktoréhokoľvek vyššie uvedeného dôvodu trojmesačná a nájom bytu skončí posledným dňom tretieho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom výpoveď bola doručená nájomcovi.

Nájomná zmluva môže zaniknúť aj okamžitým spôsobom max. do 30 dní od doručenia nájomcovi z dôvodu hrubého porušenia nájomnej zmluvy (ako je napr. nesplnenie podmienok, nepravdivé alebo zavádzajúce údaje nájomcu, hrubé porušovanie domového poriadku a ostatných predpisov)

9. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt 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 uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal, o čom podpíše dohodu o ukončení nájmu bytu.

10. Nájomca bude vykonávať služby, za ktoré prenajímateľ nebude požadovať úhradu, a to: upratovanie spoločných priestorov a údržbu priestranstva prislúchajúceho k bytovke.

11. 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 zlepšia, a to ani vtedy, ak od nájomcu nepožaduje, aby byt uviedol do pôvodného stavu.

12. Nájomca je povinný dodržiavať Domový poriadok – nedodržanie Domového poriadku sa bude považovať za hrubé porušenie nájomnej zmluvy. Domový poriadok je súčasťou tejto zmluvy.

13. Zmeny tejto zmluvy možno urobiť len písomným dodatkom.

14. Účastníci tejto zmluvy si zmluvu prečítali a vyhlasujú, že zmluve porozumeli, s obsahom tejto zmluvy súhlasia a na znak súhlasu túto zmluvu podpisujú.

15. Zmluva sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch, jeden pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.

16. Súčasťou tejto zmluvy, ak ide o prvé pridelenie bytu, je zápis o odovzdaní a prevzatí bytu a všeobecne záväzného nariadenie o podmienkach prideľovania a bývania v bytoch určených na nájom pre obyvateľov obce postavených s podporou štátu.

17. Táto nájomná zmluva nadobúda účinnosť po dni zverejnenia na webovom sídle obce Častkov a zároveň v tento deň stráca platnosť predchádzajúca zmluva o nájme. Zmluva bude zverejnená v zmysle zákona č. 382/2011 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.

18. *Zmluvné strany sú povinné dodržiavať príslušné ustanovenia Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov a zákona NR SR č.18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov. Nájomca podpisom tejto Zmluvy prehlasuje, že bol oboznámený s informáciami podľa článku 13 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady EÚ 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov zverejnených na webovom sídle obce Častkov.*

V Častkove dňa 30.11.2025

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
podpis a pečiatka

.....
podpis

.....
podpis