NÁJOMNÁ ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzavretá v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: **OBEC BODZA zastúpená: Zuzanou Fitosovou, starostkou obce**

so sídlom: **Obecný úrad Bodza, 946 16 Bodza č.108**

IČO: **00 306 371**

/ďalej len „prenajímateľ" v príslušnom gramatickom tvare/

a

Nájomca:

1/meno a priezvisko: **Zoltán Vass**

dátum narodenia: 04. apríla 1965

rodné číslo: 650404/6681

trvalý pobyt: Bodza č. 210, 946 16 Bodza

/ďalej len „nájomcovia"/ dnešného dňa uzatvorili zmluvu o nájme bytu za nasledovných podmienok:

Článok I.

Predmet nájmu

1/ Prenajímateľ prenecháva nájomcom do užívania /nájmu/ nižšie identifikovaný byt na adrese: Bodza č.210, PSČ: 946 16 vedený v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č.1594, katastrálne územie Bodza, na Okresnom úrade Komárno, odbor katastrálny, Platanova alej, 945 01 Komárno:

- byt č.: 210/4, bytový nájomný dom so súpisným číslom: 210,

- počet izieb v byte: 2

- príslušenstvo bytu: predsieň, kuchyňa s obývačkou, kúpeľňa, malá chodba

- celková výmera podlahovej plochy bytu je 59,88 m2.

2/ Presný opis bytu a príslušenstva bytu sa nachádza v prílohe č.1, ktorou je zápisnica o prevzatí bytu a v prílohe č.2, ktorou je evidenčný a výpočtový list s tým, že obe prílohy sú súčasťou nájomnej zmluvy.

3/ Počas doby trvania nájomného vzťahu resp. do doby uvedenej v bode 1 tejto zmluvy, nie je možné u predmetu nájmu realizovať podnájom bytu a prevod vlastníckych práv k bytu na nájomcu.

Článok II.

Rozsah a účel nájmu

1/ Nájomca je oprávnený predmet nájmu, uvedený v čl.I tejto zmluvy, užívať len na bývanie.

2/ Nájomca bytu a osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo na užívanie spoločných priestorov a zariadení domu. Taktiež majú právo užívať plnenia, poskytovanie ktorých je spojené s užívaním bytu.

3/ Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania.

Článok III.

Doba nájmu

1/ Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, t.j. od 01.01.2026 do 31.12.2026.

Článok IV.

Podmienky opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy na dobu určitú

1/ Nájomca je povinný požiadať prenajímateľa písomne o predĺženie doby nájmu najneskôr v lehote 3 mesiacov pred skončením doby nájmu, inak jeho nárok na predĺženie zaniká. Žiadosť sa považuje za doručenú v lehote, pokiaľ je doručená do podateľne prenajímateľa poštou alebo osobne.

2/ Nájomný vzťah nadobudne právne účinky dňom podpísania tejto novej nájomnej zmluvy uzatvorenej na dobu určitú obidvomi zmluvnými stranami. Ak opakovaný nájomný pomer sa uzatvára pri zachovaní obdobných práv a povinností zmluvných strán a zmluvné strany pozmeňujú iba dĺžku novej doby nájomného pomeru, nájomná zmluva sa môže zmeniť aj formou písomných dodatkov očíslovaných arabskými číslami podľa ich poradia.

Čl. V

Spôsob platenia úhrady za nájom a za plnenia poskytované s užívaním bytu

1/ Výška mesačného nájomného predstavuje čiastku 168,- eur /slovom: jedenstošestdesiatosem eur/.

2/ Nájomca sa zaväzuje uhrádzať mesačné nájomné mesačne vopred, najneskôr do 25.dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca nasledovne:

- na účet Obecného úradu Bodza vedený v Prima banka Slovensko a.s., pobočka Veľký Meder, IBAN číslo: SK49 5600 0000 0009 0381 3002 čiastku 168,- eur.

- na účet Obecného úradu Bodza vedený v Prima banka Slovensko, a.s., pobočka Veľký Meder, IBAN číslo: SK49 5600 0000 0009 0381 3002 čiastku 20,- eur, ktorá predstavuje 1/12-inu z 0,46 % -ného ročného nájomného vypočítaného z obstarávateľskej ceny bytu a ktorá čiastka je určená na tvorbu fondu údržby a opráv.

3/ Nájomca je povinný po celú dobu trvania nájmu uhrádzať mesačne najneskôr do 25.dňa príslušného kalendárneho mesiaca okrem nájomného aj zálohy /preddavky/ na poskytovanie plnenia spojeného s užívaním bytu /ďalej len služby/. Výška preddavkov v čase uzatvorenia zmluvy podľa rozsahu predpokladaných nákladov činí celkom 90,-eur preddavok za vodné a stočné ktorá čiastka sa uhrádza v prospech účtu Obecného úradu Bodza, vedený v Prima banka Slovensko, a.a. , pobočka Veľký Meder, IBAN číslo: SK49 5600 0000 0009 0381 3002.

4/ Druh poskytovaných plnení /služieb/ a výška preddavkov na tieto plnenia sú uvedené v evidenčnom liste, ktorý tvorí súčasť tejto nájomnej zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený jednostranným rozhodnutím – predpisom zmeniť výšku preddavkov na základe skutočnej spotreby nájomcu.

Článok VI

Omeškanie, vyúčtovanie a iné práva

1/ V prípade, že nájomca nesplní riadne a včas svoje povinnosti peňažnej povahy, je povinný uhradiť prenajímateľovi poplatok z omeškania. Výška poplatku z omeškania je ustanovená v § 4 Nariadenia vlády SR č.87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov a predstavuje 0,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.

2/ V prípade, že nájomca pri platbe neuvedie mesiac, za ktorý sa úhrada platí alebo uvedie mesiac, ktorý bol už uhradený alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám. Prenajímateľ v takomto prípade započíta plnenie na najstaršiu splatnú pohľadávku a to najprv na istinu a potom na príslušenstvo pohľadávky /poplatok z omeškania/.

3/ Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi skutočnú cenu za jednotlivé druhy služieb, ktoré prenajímateľ poskytuje sám alebo prostredníctvom dodávateľov. Skutočnú cenu služieb za zúčtovacie obdobie vždy k 31. decembru zúčtuje prenajímateľ v súlade s platnými právnymi predpismi v roku nasledujúcom ako rozdiel medzi zaplatenými zálohami za jednotlivé služby a ich skutočnou cenou. Prenajímateľ doručí vyúčtovanie nájomcom bez zbytočného odkladu po jeho vyhotovení, najneskôr však do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka.

4/ V prípade, ak vyúčtovaním vznikol nedoplatok, je nájomca povinný ho uhradiť najneskôr do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania alebo v tej istej lehote vzniesť voči nemu námietky. Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr do 30 dní od doručenia námietok preveriť ich oprávnenosť a o výsledku upovedomiť nájomcu.

5/ V prípade, ak vyúčtovaním vznikol nájomcovi reálny finančný preplatok, zaväzuje sa ho prenajímateľ bez zbytočného odkladu vyplatiť nájomcovi, ak sa nájomca s prenajímateľom

nedohodli inak. Ak však nájomca má voči prenajímateľovi iný nevyrovnaný finančný záväzok, prenajímateľ vykoná kompenzáciu tohto záväzku z preplatku.

6/ Dojednaný spôsob úhrady nájomného a zálohovania a rozúčtovania cien za služby platí, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

7/ Prenajímateľ si zároveň vyhradzuje právo aj v priebehu doby nájmu zmeniť výšku nájomného ako aj mesačných záloh za jednotlivé druhy služieb, ak dôjde k zmene právnych predpisov upravujúcich ich ceny alebo ak na to bude iný dôvod /napr.zmena rozsahu poskytovaných služieb, zvýšenie cien služieb a pod./ O tejto skutočnosti bude nájomca písomne upovedomený najneskôr do 30 dní odo dňa vykonania zmeny prenajímateľom.

8/ Podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenie nájomného bytu sú zabezpečené tým, že prenajímateľ je oprávnený kontrolovať pred uzatváraním nových nájomných zmlúv eventuálne pre uzatváraním dodatkov k nájomnej zmluve stav bytu a jeho vybavenia, o kontrolách sa vyhotoví krátka zápisnica. Ak stav bytu alebo zariadenia bude vykazovať opotrebovanie nad mieru zodpovedajúcu riadnemu užívaniu, nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi takto spôsobenú škodu. Uvedená zápisnica bude podkladom aj na zdokladovania stavu nájomného bytu a jeho príslušenstva. V prípade potreby prenajímateľ je oprávnený zdokladovať stav bytu fotodokumentáciou alebo videozáznamom.

Článok VII

Základné práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa

1/ Prenajímateľ deklaruje, že odovzdáva nájomcovi byt spôsobilý na riadne užívanie. Nájomca túto skutočnosť potvrdzuje svojím podpisom na tejto zmluve.

2/ Nájomca je oprávnený byť využívať iba pre účely bývania.

3/ Nájomca sa zaväzuje riadne a včas platiť nájomné, preddavky na plnenia /služby/ spojené s užívaním bytu, riadne a včas zložiť finančnú zábezpeku a doplňať čerpanú /kompenzovanú/ finančnú zábezpeku na pôvodnú výšku.

4/Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu zamestnancom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, príslušného Okresného stavebného úradu Nitra a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

5/ Prenajímateľ bude zabezpečovať nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Za tým účelom umožní nájomcovi užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

6/ Nájomca je povinný byť udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie a dňom skončenia nájmu byt vypratať a protokolárne odovzdať prenajímateľovi v užívania schopnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a s hygienickou maľovkou.

7/ Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do bytu za účelom vykonávania opráv a za účelom technickej kontroly stavu bytu v nevyhnutnom rozsahu ako aj za účelom vykonania opráv a za účelom kontroly spôsobu a rozsahu užívania bytu nájomcom ako i za účelom vykonania montáže, úpravy, odpočítania meračov na technických alebo iných zariadeniach.

8/ Drobné opravy v byte /identifikované na konci zmluvy/ a náklady spojené s bežnou údržbou bytu bude hradiť nájomca v zmysle Nariadenia vlády č.87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

9/ Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré je povinný znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie. Ak nájomca nesplní svoju povinnosť podľa tohto článku, zodpovedá prenajímateľovi za vzniknutú škodu.

10/ Nájomca nesmie vykonávať bez písomného súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy alebo iné zmeny v byte a dome a to ani na vlastné náklady. Tým nie je dotknutá kompetencia príslušného stavebného úradu.

11/ Prenajímateľ je oprávnený v prípade hroziacej škody vstúpiť do bytu, ktorý je predmetom nájmu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov.

12/ Nájomca sa zaväzuje, že on sám ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať Domový poriadok, budú dodržiavať všeobecne záväzné právne normy upravujúce bezpečnosť a ochranu zdravia, hygienické predpisy a normy a protipožiarnej ochrany. Ak prenajímateľovi vznikne škoda, nájomca zodpovedá za spôsobenú škodu v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.

13/ Nájomca je povinný v zmysle ust. § 417 Občianskeho zákonníka na odvrátenie hroziacej sa škody na byte alebo na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu zakročiť spôsobom primeraným okolnostiam ohrozenia.

14/ Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu /najneskôr do 30 dní/ oznámiť prenajímateľovi všetky skutočnosti rozhodné pre stanovenie výšky preddavkov za poskytované služby, vrátane každej zmeny v počte členov domácnosti alebo osôb užívajúcich byt, ďalej sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi zmenu skutočností, ktoré môžu byť dôležité z hľadiska iných práv a povinností zmluvných strán.

15/ Nájomca nie je oprávnený predmetný byt alebo jeho časť prenechať do podnájmu alebo do ďalšieho nájmu inej osobe.

16/ Nájomca je povinný akceptovať zákonné záložné právo prenajímateľa v zmysle ust.§ 672 Občianskeho zákonníka.

17/ Nájomca sa zaväzuje nedržať a nechovať v byte žiadne zvieratá. Výnimka je povolená iba na základe písomného súhlasu prenajímateľa a všetkých nájomcov bývajúcich v bytoch toho istého vchodu obytného domu.

Článok VIII

Evidencia príslušníkov domácnosti

1/ V prílohe nájomnej zmluvy č.2 /v evidenčnom liste/ je uvedený počet a zoznam osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti a ich vzťah k nájomcovi v čase uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy. Evidenčný list tvorí súčasť tejto zmluvy.

2/ Pri zvýšení alebo znížení počtu osôb podľa odseku 1/, nájomca túto skutočnosť najneskôr do 30 dní odo dňa jej vzniku oznámi obecnému úradu. Podmienkou akceptácie oznámenia je príslušný písomný osvedčený doklad /rodný list, rozsudok súdu, sobášny list, úmrtny list./

3/ Pri znížení počtu osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti trvajúcom dlhšie ako tri po sebe idúce kalendárne mesiace alebo v prípade, ak nájomca nebude môcť sám byt po rovnakú dobu užívať, /dlhodobý pobyt v zdravotníckom zariadení, dlhodobé liečenie, dlhodobý študijný pobyt, väzba alebo výkon trestu odňatia slobody/, je túto skutočnosť povinný písomne najneskôr do 30 dní od jej vzniku oznámiť prenajímateľovi.

4/ V prípade nesplnenia tejto povinnosti ako aj povinnosti uvedenej v odseku 2 tohto článku vzťahujúcej sa k zníženiu počtu osôb, nebude prenajímateľ pri vyhotovovaní vyúčtovania služieb za príslušný rok na dočasné zníženie počtu osôb v byte alebo dočasnú nemožnosť užívania bytu nájomcom prihliadať.

Článok IX

Hrubé porušenie nájomnej zmluvy

1/ Za hrubé porušenie povinností vyplývajúcich z nájmu bytu, ktoré má za následok výpoveď z nájmu bytu zo strany prenajímateľa v zmysle ust.§ 711 ods.1 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov sa považujú nasledovné skutočnosti:

- nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome najmä poukazom na všeobecné záväzné nariadenia obce,

- neplatenie nájomného a preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu po dobu dlhšiu ako 3 mesiace,

- porušovanie povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy,

- opakované obmedzovanie výkonu práv ostatných nájomcov,

- vykonávanie stavebných úprav alebo iných podstatných zmien v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,

- prenechanie bytu alebo jeho časti inému do podnájmu,

- ak nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako bývanie.

Článok X

Zánik nájmu bytu

1/ Zmluvné strany sa môžu písomne dohodnúť na skončení nájomného pomeru kedykoľvek.

2/ Nájom bytu zaniká dňom uplynutia doby dohodnutej v nájomnej zmluve ak s nájomcom nie je opakovane uzatvorená nájomná zmluva na ďalšie obdobie resp. dodatok k nájomnej zmluve upravujúci novú dobu nájmu.

3/ Nájom bytu pred uplynutím ukončenia platnosti nájomnej zmluvy môže zaniknúť písomnou dohodou alebo výpoveďou. Výpoveď sa riadi príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je 3 mesačná a začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po jej doručení.

4/ Prenajímateľ môže odstúpiť od nájomnej zmluvy ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatý byt alebo jeho príslušenstvo, spoločné časti alebo spoločné zariadenia bytového domu alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda.

Prenajímateľ môže odstúpiť od nájomnej zmluvy aj vtedy, ak nájomca napriek písomnému upozorneniu v lehote uvedenej v upozornení /nie v kratšej ako 15 dní odo dňa jeho doručenia/, nezaplatí alebo nedoplní finančnú zábezpeku.

Odstúpením sa zmluva zrušuje dňom doručenia odstúpenia nájomcovi.

5/Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný vypratať byt a odovzdať ho protokolárne prenajímateľovi.

6/ Ak nájomca riadne a včas nevyprace byt a zápisnične ho neodovzdá prenajímateľovi, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu za každý deň omeškania vo výške 1/30-iny mesačného nájomného. Právo prenajímateľa na vydanie bezdôvodného obohatenia / ktoré sa rovná nájomnému a službám spojeným s užívaním bytu/ alebo na náhradu škody tým nie je dotknuté.

Článok XI

Záverečné a prechodné ustanovenia

1/ Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

2/ Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy budú riadne dodržiavať. Zmluvné strany budú všetky spory, ktoré sa týkajú nájmu bytu, prednostne riešiť vzájomnou dohodou. V prípade, ak nedôjde k dohode, zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré medzi nimi vzniknú z právnych vzťahov vzniknutých na základe tejto zmluvy alebo súvisiacich s touto zmluvou, vrátane sporov o platnosť, výklad a zánik tejto zmluvy predložia na rozhodnutie Okresnému súdu v Komárne.

3/ Nájomca berie na vedomie, že v prípade zániku nájomného pomeru nemá nárok na bytovú náhradu. Nájomca ďalej berie na vedomie, že ak neučiní zadosť svojej povinnosti vypratať byt táto povinnosť bude vynútená súdnym exekútorom. Trovy exekúcie znáša nájomca.

4/ Nájomca týmto v zmysle ustanovenia § 7 zákona č.428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov udeľuje súhlas prenajímateľovi, aby jeho osobné údaje boli v rozsahu meno, priezvisko, akademický titul, adresa trvalého bydliska, rodné číslo a príbuzenský alebo iný vzťah k osobám, ktoré spoločne s ním užívajú byt, použité na evidenčné úkony prenajímateľa a to po dobu trvania nájmu a 10 rokov po jeho skončení.

5/ Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca písomne neoznámi prenajímateľovi iný svoj prechodný alebo trvalý pobyt alebo iné svoje dočasné bydlisko alebo iné miesto svojho zdržania sa listinné zásielky sa budú zasielať na adresu bytu prenajatého na základe tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že pre doručovanie písomností ust.§ 46 Občianskeho súdneho poriadku, t.j. ak adresátovi možno doručiť písomnosť v byte v sídle /v mieste podnikania/, na pracovisku alebo kdekoľvek bude zastihnutý.

Ak nebol adresát zastihnutý, hoci sa zdržuje v mieste doručenia, doručí sa inej dospelej osobe bývajúcej v tom istom byte alebo v tom istom dome alebo zamestnanej na tom istom pracovisku, ak je ochotná obstarať odovzdanie písomnosti. Ak nemožno ani takto doručiť, uloží sa písomnosť na pošte alebo na orgáne obce a adresát sa vhodný spôsobom vyzve, aby si písomnosť vyzdvihol. Písomnosť sa považuje za doručenú dňom, keď bol odosielateľovi vrátená, i keď sa adresát o tom nedozvedel. Ak sa písomnosť odovzdá účastníkovi, ktorý má na veci protichodný záujem, je doručenie neúčinné.

6/ Zmluvné strany berú na vedomie, že ak nájomcami sú manželia ide o spoločný nájom bytu manželmi, kde platia ust. § 703 a nasl. Občianskeho zákonníka a pod pojmom „nájomca" sa rozumejú manželia uvedené v záhlaví tejto zmluvy.

7/ Nájomná zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých po jednom vyhotovení obdržia nájomcovia a jedno vyhotovenia prenajímateľ.

8/ Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že sú oprávnení s predmetom zmluvy nakladať, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné, určité, zmluvná voľnosť nie je obmedzená, právny úkon je urobený v predpísanej forme, bol spísaný podľa ich slobodnej vôle a na základe pravdivých údajov, zmluva bola nimi prečítaná, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

9/ Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je evidenčný list a výpočtový list, protokol o prevzatí bytu.

V Bodzi, dňa: 19.decembra 2025

.....

Obec Bodza v zastúpení:

Zuzanou Fitosovou – starostkou obce

.....

Nájomca:

Zoltán Vass v.r.