Zmluva o nájme nájomného bytu

uzatvorená v zmysle § 685 zákona č. 40/1964 Zb. - Občiansky zákonník v z.n.p. a §12 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciach na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v z.n.p.

Čl. I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obec Tešedíkovo, zastúpená starostkou obce, Mgr. Ildikó Agócs Kőrösi
Sídlo: 925 82 Tešedíkovo č. 860
IČO: 00306215, DIČ 2021024060
Bank. spojenie VÚB pob. Šaľa, Č. ú. 21921-132/0200
IBAN: SK83 0200 0000 0000 2192 1132

ďalej len ako „prenajímateľ "

Nájomca: Tibor Csank
Dátum nar.:
Rod. č.:
Č. OP:

ďalej len ako „nájomca"

Čl. II.
Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľností, vedenom Okresným úradom Šaľa, odbor katastrálny na LV č. 2041 pre Obec Tešedíkovo, k.ú. Tešedíkovo ako bytový dom so s.č. 1465 postavenej na parcele reg. C" KN č. 1121/7.

2. Predmetom tejto zmluvy je prenájom bytu č. A2-4 na 2. NP bytového domu, pod súp. č. 1465 v obci Tešedíkovo (ďalej len „byt" alebo „predmet nájmu") za podmienok uvedených v ďalšom texte tejto zmluvy. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi na užívanie byt a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné v súlade s touto zmluvou.

3. Byt pozostáva z dvoch obytných miestnostiach (2 izby), kuchyne, chodby, predsieň a vedľajších miestností – WC, kúpeľňa, špajza.
Celková úžitková plocha bytu je 55,40 m2. Príslušenstvom bytu nie je pivnica.
V obytných miestnostiach je zabudovaná podlahová krytina a v ostatných miestnostiach je dlažba. Kúrenie je radiátorové. Oceľovo-panelové radiátory sú umiestnené pod oknami. V kúpeľni je vaňa so sprchou, umývadlo, umývadlové vodné batérie. V kuchyni sa nachádza sporák, kuchynská linka s umývacím drezom, drezová batéria a elektrický digestor.

4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt bez vád v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzujúc sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užívaním bytu.

5. Prenajímateľ prostredníctvom tretích osôb poskytuje nájomcovi nasledovné plnenia súvisiace s nájmom bytu:
   - dodávky tepla,
   - dodávky elektrickej energie v spoločných priestoroch
   - vodné a stočné.

Čl. III.
Účel nájmu a rozsah užívania

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu uvedený v čl. II tejto zmluvy užívať len na bývanie. V prípade porušenia spôsobu a rozsahu užívania nájomcom je prenajímateľ oprávnený dať nájomcovi výpoveď z nájmu podľa ustanovenia § 711 ods. 1 písm. g) Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v z.n.p. Toto oprávnenie má prenajímateľ aj v prípade, ak túto povinnosť poruší osoba, ktorá žije s nájomcom v spoločnej domácnosti.

2. Nájomca a osoby žijúce s nájomcom v spoločnej domácnosti majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia bytového domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

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 odstúpiť od zmluvy.

Čl. IV.
Výška nájomného a úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu

1. Dňom uzavretia tejto Zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu plnení spojených s užívaním bytu.

2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné vo výške 133,51 €, po zaokrúhlení **133,50 €,** slovom jednostotridsaťtri eur a päťdesiat centov mesačne. Suma preddavkov na úhradu za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu vo výške **44,00 €**, slovom štyridsaťštyri eur mesačne, je určená podľa predpokladaných nákladov.

3. Nájomca je povinný po celú dobu trvania nájmu uhrádzať mesačne najneskôr do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca prenajímateľovi nájomné, ako aj preddavky za plnenia poskytované s užívaním bytu.

4. Nájomca je povinný platby, uvedené v čl. IV. ods. 2. Zmluvy, uhrádzať prenajímateľovi v hotovosti do pokladne obce alebo na bankový účet prenajímateľa: VÚB, a.s., exp. Šaľa, č.ú.21921-132/0200, IBAN: SK83 0200 0000 0000 2192 1132

5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania so zaplatením nájomného alebo preddavkov za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania. Nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý a prenajímateľ sa môže domáhať náhrady prípadnej škody v plnej výške.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca nezaplatí nájomné a zálohové platby za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu za viac ako tri po sebe nasledujúce mesiace napriek výzve s dohodnutou náhradnou lehotou, prípadne v súlade s uzatvoreným splátkovým kalendárom na úhradu nájomného a/alebo zálohovej platby za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu, je to dôvod na ukončenie nájomného vzťahu výpoveďou bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po dni doručenia výpovede. Nájomné nezahŕňa náklady za odvoz tuhého komunálneho odpadu, náklady za spotrebu elektrickej energie, náklady za spotrebu plynu – vykurovanie, ktoré nájomca uhrádza dodávateľom týchto služieb, ako ani miestne poplatky.

7. Pri platbe nájomca uvedie, za ktorý mesiac platbu uhrádza. V prípade, že nájomca pri platbe neuvedie mesiac, za ktorý sa úhrada platí, alebo uvedie mesiac, ktorý už bol uhradený, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám, pričom spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.

8. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi skutočnú cenu za jednotlivé druhy plnení, ktoré prenajímateľ v súvislosti s užívaním bytu poskytuje sám, a/alebo prostredníctvom subdodávateľov, podľa odseku 5 Čl. II. tejto zmluvy.

9. Skutočnú cenu plnení poskytovaných v súvislosti s užívaním bytu za zúčtovacie obdobie vždy k 31.12. príslušného roka vyúčtuje prenajímateľ v súlade s platnými právnymi predpismi podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31.05. nasledujúceho kalendárneho roka ako rozdiel medzi zaplatenými preddavkami za jednotlivé služby a ich skutočnou cenou.

10. Nájomca je povinný doplatiť prenajímateľovi prípadné nedoplatky za skutočné ceny plnení poskytovaných v súvislosti s užívaním bytu najneskôr do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania alebo v tej istej lehote vzniesť písomne voči nemu námietky. Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr do 30 dní od doručenia námietok preveriť ich oprávnenosť a o výsledku upovedomiť nájomcu. V prípade, ak vyúčtovaním vznikol nájomcovi reálny finančný preplatok, zaväzuje sa ho prenajímateľ bez zbytočného odkladu vyplatiť nájomcovi, ak sa neuplatní postup podľa odseku 11, alebo ak sa nájomca s prenajímateľom nedohodli inak. Uvedený postup platí aj v prípade, ak na základe oprávnených námietok nájomcu alebo z iných opodstatnených dôvodov bude vypracované opravné vyúčtovanie, upravujúce vyúčtovanie pôvodné.

11. Prípadným preplatkom na preddavkoch za plnenia spojené s užívaním bytu môže prenajímateľ kompenzovať uspokojenie svojej pohľadávky, ktorú má voči nájomcovi a ktorá vznikla porušením povinnosti nájomcu uvedenej v ods. 3 tohto článku.

12. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného v prípade zmeny/zrušenia všeobecne záväzného nariadenia obce Tešedíkovo upravujúceho výšku nájomného,

pokiaľ v novom/zmenenom všeobecne záväznom nariadení bude upravená iná výška nájomného. Zmena musí byť vykonaná vo forme písomného dodatku k tejto zmluve.

13. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť dohodnutú výšku preddavkov za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu v prípade zvýšenia cien energií a cien plnení spojených s užívaním predmetu nájmu, a to v pomere, v akom došlo v príslušnom období k zvýšeniu cien..

14. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených ods. 12. tohto článku od prvého kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

Čl. V.
Finančná zábezpeka

1. Nájomca na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a úhrady za prípadné poškodenie bytu alebo bytového domu je povinný zaplatiť prenajímateľovi finančnú zábezpeku, ktorá nepresahuje výšku maximálneho šesťmesačného nájomného, v sume **747,90 €** (slovom: sedemstoštyridsaťsedem eur a deväťdesiat centov), a to v hotovosti do pokladne obecného úradu v deň podpisu nájomnej zmluvy. Toto ustanovenie sa neuplatní pri opakovanom uzatvorení nájomnej zmluvy s tým istým nájomcom. Zložená finančná zábezpeka sa vedie na osobitnom účte.

2. V prípade nesplnenia si povinností zo strany nájomcu na základe čl. IV bodu 2. a 8. tejto zmluvy, budú tieto záväzky nájomcu uhradené zo zábezpeky.

3. Po skončení nájmu je prenajímateľ oprávnený zadržať a čerpať peňažné prostriedky zo zloženej zábezpeky, ak nájomca počas trvania nájomného vzťahu spôsobil prenajímateľovi na predmete nájmu škodu alebo prenajímateľ má voči nájomcovi iné splatné pohľadávky. O čerpaní týchto peňažných prostriedkov je prenajímateľ povinný vystaviť nájomcovi potvrdenie spolu s dôvodom čerpania.

4. Po skončení nájomného vzťahu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi zloženú zábezpeku, zníženú o peňažné prostriedky čerpané na základe ods. 2. a 8. tohto článku, a to do 1 mesiaca od skončenia nájmu.

Čl. VI.
Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, od **18.9.2026** do **17.9.2029** (3 roky).

2. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú a svojím podpisom potvrdzujú, že v čase podpísania tejto zmluvy nájomca už užíva predmet nájmu, nakoľko ide o opakované uzatvorenie zmluvy o nájme nájomného bytu.

3. Nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný. V prípade, ak nájomca počas trvania nájomného vzťahu na základe tejto zmluvy riadne splní všetky svoje zákonné a zmluvné povinnosti a splní podmienky uvedené v zák. č. 443/2010 Z. z. o

dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu spolu s podmienkami uzavretia nájomnej zmluvy

4. Nájom bytu môže zaniknúť aj písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.

5. Počas doby trvania nájmu podľa bodu 1 tohto článku je prenajímateľ oprávnený vypovedať nájom bytu len z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník. Nájomca je oprávnený vypovedať nájom bytu z akéhokoľvek dôvodu alebo bez uvedenia dôvodu

6. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od tejto zmluvy, ak
   a) nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatý byt takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo hrozí značná škoda,
   b) nájomca dá prenajatý byt do podnájmu alebo jeho časť do nájmu tretej osobe,
   c) nájomca v rozpore s touto zmluvou užíva byt na iný účel ako bývanie.

7. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, ak
   a) bola prenajatá vec odovzdaná v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie alebo ak sa stane neskôr - bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť - nespôsobilou na dohodnuté užívanie,
   b) sú miestnosti v byte zdraviu závadné.

8. Výpoveď a oznámenie o odstúpení od zmluvy musia byť urobené v písomnej forme a doručené druhej zmluvnej strane do vlastných rúk na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy poštou alebo osobne. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

9. Zmluvné strany sa dohodli, že za doručenú sa považuje aj zásielka, ktorá bola príslušnou zmluvnou stranou odmietnutá alebo nebola vyzdvihnutá na pošte v lehote určenej k vyzdvihnutiu zásielky; za deň doručenia sa bude považovať v týchto prípadoch deň odmietnutia zásielky alebo posledný deň lehoty určenej k vyzdvihnutiu zásielky na pošte.

10. Pri skončení nájmu je nájomca povinný sa vysťahovať z bytu a byt vypratať do 24:00 hod. posledného dňa trvania nájomného vzťahu. Nájomca je zároveň povinný odovzdať prenajímateľovi všetky kľúče, ktoré od neho prevzali.

11. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade skončenia nájmu (najneskôr v deň skončenia nájmu) byt vyprace a vráti prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania resp. v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, čistý, hygienicky vybielený, namaľovaný bielou farbou a zariadenia, resp. príslušenstvo bytu podľa Protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal. Nájomca je zároveň povinný odovzdať prenajímateľovi všetky kľúče, ktoré od neho prevzal. O vrátení bytu po skončení nájmu sa spíše Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu po skončení nájmu.

12. Prípadné vzniknuté škody neúmerným užívaním bytu a jeho zariadenia musí nájomca odstrániť na vlastné náklady. V prípade neodstránenia vniknutých škôd budú tieto odstránené prenajímateľom – vlastníkom bytu (obcou Tešedíkovo) na náklady nájomcu a to s vyčíslením a vyplatením z finančnej zábezpeky, ktorá bude o túto čiastku znížená v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu.

Čl. VII.
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sa predovšetkým spravujú ustanoveniami § 687 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník SR v znení neskorších zmien a doplnkov. Právne vzťahy medzi prenajímateľom a nájomcom v tejto Zmluve neupravené sa spravujú všeobecnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka SR a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

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

3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním, ako aj náklady spojené s bežnou údržbou bytu v súlade s § 5 a nasl. nariadenia vlády SR 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka a v súlade s Prílohou č. 1 k tomuto nariadeniu.

4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré je povinný znášať prenajímateľ.

5. Podľa dohody zmluvných strán je nájomca povinný na výzvu prenajímateľa v požadovanej primeranej lehote zodpovedajúcej okolnostiam prípadu byt sprístupniť za účelom obhliadky technického stavu bytu ako aj za účelom kontroly spôsobu a rozsah užívania bytu nájomcom.

6. Prenajímateľ je povinný odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojený s užívaním bytu.

7. Nájomca je povinný byt udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie a po skončení nájmu byt protokolárne odovzdať prenajímateľovi v užívaniaschopnom stave, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a s hygienickou maľovkou. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady vynaložené na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.

8. Nájomca nie je oprávnený dať prenajatý byt do podnájmu tretej osobe.

9. Nájomca je povinný zachovať pôvodný stav a vybavenie bytu. Nájomca nesmie vykonať bez súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy, alebo iné zmeny v byte a v dome, a to ani na vlastné náklady.

10. Prenajímateľ po skončení nájmu nie je povinný nahradiť nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa,

ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

11. V prípade skončenia nájmu z dôvodov uvedených v ustanovení § 711 ods. 1 písm. c) Občianskeho zákonníka (hrubé poškodenie bytu a jeho príslušenstva), je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi vzniknutú škodu bez zbytočného odkladu po doručení výzvy prenajímateľa, resp. prenajímateľ je oprávnený finančnú čiastku zodpovedajúcu výške spôsobenej škody čerpať z poskytnutej finančnej zábezpeky nájomcu.

12. Prenajímateľ po skončení nájomného vzťahu nie je povinný poskytnúť nájomcovi bytovú náhradu.

Čl. VIII.
Evidencia príslušníkov domácnosti

1. Nájomca v deň vzniku nájomného vzťahu oznámi prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať, s uvedením mena, priezviska akademického titulu, adresy trvalého bydliska a príbuzenského alebo iného vzťahu k nájomcu. Zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom bude prílohou č. 1 tejto zmluvy.

2. Pri znížení počtu osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti trvajúcom dlhšie ako tri po sebe nasledujúce kalendárne mesiace alebo v prípade, ak nájomca nebude môcť sám byt po rovnakú dobu užívať, je povinný túto skutočnosť písomne v lehote uvedenej v ods. 3 tohto článku oznámiť prenajímateľovi.

3. Pri trvalom znížení počtu osôb je súčasťou oznámenia písomný a overený prejav vôle osoby, ktorá byt opustila (pri maloletých osobách prejav vôle zákonného zástupcu), pri úmrtiach úmrtný list.

Čl. IX.
Záverečné ustanovenia

1. Pre práva a povinnosti zmluvných strán sú rozhodné ustanovenia tejto zmluvy, v ďalšom platia príslušné ustanovenia zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, ustanovenia vykonávacích predpisov k Občianskemu zákonníku, platné a účinné všeobecne záväzné nariadenia obce Tešedíkovo upravujúce nájom nájomných bytov v obci Tešedíkovo a ostatné všeobecne záväzné právne predpisy.

2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky spory vyplývajúce z nájomnej zmluvy budú prednostne riešiť vzájomnou dohodou.

3. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy budú riadne dodržiavať.

4. Nájomca týmto v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov 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. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúci po dni jej zverejnenia podľa ustanovenia § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník SR v spojení s ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

6. Táto Zmluva bola vyhotovená vo dvoch rovnopisoch, pričom jeden rovnopis je určený pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.

7. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že si túto nájomnú zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, uzavreli ju dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

8. Prílohou č. 1. tejto zmluvy je Zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom.
9. Prílohou č. 2. tejto zmluvy je Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.
10. Prílohou č. 3. tejto zmluvy je Evidenčný list bytu – pre výpočet nájomného

V Tešedíkove dňa 17.9.2026

....
prenajímateľ nájomca

Mgr. Ildikó Agócs Kőrösi
starostka obce