

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

prenajímateľ: OBEC BANSKÁ BELÁ
zastúpená starostom MVDr. Branislavom Babirádom
IČO: 00320498, Obecný úrad Banská Belá 83, 966 15
(ďalej aj ako „prenajímateľ“)

a
nájomca: Samuel Habos nar. xxx
trvale bytom: Banská Štiavnica, ul. xxx
(ďalej aj ako „nájomca“)

sa dohodli na uzatvorení zmluvy o nájme bytu za týchto podmienok:

Článok I Predmet nájmu

Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi do užívania 3–izbový byt s príslušenstvom číslo 3, ktorý sa nachádza na 1. nadzemnom podlaží v bytovom dome, súp. č. 155, v Banskej Belej. Bytový dom je postavený na pozemku, parc. č.: 940/3, druh pozemku – zastavané plochy. Predmetné nehnuteľnosti sú zapísané na LV č.1319, vlastník: Obec Banská Belá 83, k. ú. 801038 Banská Belá, obec Banská Belá 516 627, vedenom na Okresnom úrade odbore katastrálnom v Banskej Štiavnici.

Článok II Účel nájmu

1) Prenajímateľ prenecháva byt nájomcovi výlučne za účelom bývania pre nájomcu a spolubývajúcce osoby: Samuel Habos nar. xxx, Michaela Mešinová nar. xxx (partnerka), Stella Habosová nar. xxx (dcéra)
2) 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.

Článok 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 bude pripojený k tejto zmluve ako jej príloha č. 1.
2) Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi nerušené užívanie bytu po celú dobu účinnosti tejto zmluvy.
3) Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je oprávnený od nájomcu na prístup do bytu a priestorov prináležiacich k bytu za účelom kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu po predchádzajúcom dohovore. Prenajímateľ je oprávnený v prípade hrozacej škody vstúpiť do bytu, ktorý je predmetom nájmu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov. Pre tento prípad odovzdá nájomca k dispozícii jednu sadu kľúčov od uvedeného bytu, ktoré budú v obálke zapečatenej nájomcom.
4) Prenajímateľ je povinný v byte vykonať všetky opravy, ktoré nie je podľa tejto zmluvy povinný vykonať nájomca.

Článok IV Práva a povinnosti nájomcu

1) Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineného 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) Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy v byte a na jeho zariadení súvisiace s ich užívaním a s bežnou údržbou. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 50,- Eur. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov.
- 8) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi nutnosť vykonania opráv, ktoré má uskutočniť prenajímateľ. Prenajímateľ sa zaväzuje do 15 dní začať s uskutočňovaním potrebnej opravy. Ak tieto opravy napriek oznámeniu nájomcu prenajímateľ neobstará v primeranej lehote, je oprávnený vykonať ich nájomca po súhlase od prenajímateľa. Prenajímateľ je povinný nájomcovi uhradiť takto vynaložené náklady.
- 9) Nájomcovia a užívatelia obecných pozemkov bezprostredne užívaných v okolí bytových domov, rodinných domov a verejných priestranstiev sú povinní zabezpečiť udržiavanie týchto užívaných a prenajatých pozemkov a priestorov (stojiská smetných nádob, odstavné plochy, parkovacie plochy, hrobové miesta a pod.). Jedná sa hlavne o zabezpečenie čistoty a poriadku, v zimnom období odpratanie snehu a ľadu, v letnom období o čistotu a pokosenie užívaných plôch a priestorov. V prípade že tak užívatelia a nájomcovia neurobia, vykoná tieto práce obec na náklady užívateľov, prípadne nájomcov.

Článok V

Doba nájmu

- 1) Zmluvné strany sa dohodli, že nájom bytu sa uzatvára na dobu určitú od **01.01.2025** do **31.12.2025**. Po tomto termíne môže byť nájomná zmluva predĺžená v zmysle VZN obce č. 4/2016.
- 2) Nájomník obecného nájomného bytu, ak má záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy v zmysle čl.2 a čl.3 tohto VZN, je povinný najneskôr 30 dní pred ukončením termínu jej platnosti doručiť na Obecný úrad v Banskej Belej písomnú žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy.
- 3) O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy obec informuje nájomcu písomne minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

Článok VI

Odovzdanie 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.
- 3) Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr v deň odovzdania bytu odovzdať nájomcovi jednu sadu kľúčov od bytu a od pivničnej kobky.

Článok VII

Nájomné

- 1) Nájomné za užívanie bytu je zmluvnými stranami dohodnuté vo výške **120,75 €** mesačne podľa listu „Určenie nájomného“, ročne upravené o ročnú mieru inflácie vyčíslenú Štatistickým úradom SR a fond prevádzky, údržby a opráv vo výške **24,45 €** mesačne (§ 18 ods, 2 zákona č. 443/2010 Z.z. v znení nesk. predp.) spolu vo výške **145,20 €** (slovom: stoštyridsaťpäť 20/100 euro)

2) V nájomnom nie sú zahrnuté poplatky za odber vody a poplatky za spotrebu elektrickej energie za byt a spoločné priestory a plynu. Tieto poplatky hradí nájomca na základe odpočtu stavu jednotlivých meračov.

3) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude hradiť nájomné do 25. dňa v mesiaci v pokladni Obecného úradu Banská Belá, alebo bezhotovostne, prevodom na účet prenajímateľa, č. Účtu: **SK88 0200 0000 0000 0402 8422 VUB a.s.** Nájomné je splatné mesačne, najneskôr k 25. dňu príslušného mesiaca.

4) Na zabezpečenie platenia nájomného, nájomca zaplatil trojmesačné nájomné vopred pri podpise nájomnej zmluvy zo dňa 29.02.2024 vo výške 428,70 € Ak nájomca neuhradí nájomné za dva mesiace prenajímateľ vypovie nájomnú zmluvu k prvému dňu nasledujúceho mesiaca a nájomca je povinný uvoľniť byt do 15 kalendárnych dní od vypovedania zmluvy na vlastné náklady.

Finančná zábezpeka bude nájomcovi vrátená do 15 dní po ukončení zmluvy, znížená o prípadné nedoplatky na nájomnom a poskytovaných službách a o úhrady za prípadné poškodenie nájomného bytu. Bude vrátená bankovým prevodom na účet nájomcovi alebo vyplatená v hotovosti z pokladni obce.

5) Na zabezpečenie vykonania opráv, závad a bežnej údržby počas trvania nájmu prenajímateľ bude požadovať od nájomcu úhradu preddavkov na fond prevádzky, údržby a opráv a to minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu v zmysle § 18 odst. 2 zákona.

Článok VIII

Skončenie nájmu

1) Nájomný pomer zaniká uplynutím doby na ktorý bol dohodnutý. V zmysle § 712 Občianskeho zákonníka nemá nájomca po uplynutí lehoty uvedenej v článku V. nárok na náhradný byt, ani náhradné ubytovanie.

2) Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť vzájomnou písomnou dohodou alebo odstúpením od zmluvy jednou zo zmluvných strán pre podstatné porušenie zmluvy.

3) Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť najmä 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.

4) Nájomca je oprávnený od zmluvy odstúpiť najmä, ak predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie podľa dohodnutého účelu nájmu.

Článok 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 ustanoveniami zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.

3) Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.

4) Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.

5) 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 Banskej Belej dňa 16. decembra 2024

MVDr. Branislav Babirád
prenajímateľ

Samuel Habos
nájomca