

Nájomná zmluva
(zmluva o nájme bytu uzatvorená v zmysle § 685 Občianskeho zákonníka)

Čl. 1
Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obec Janíky
Zastúpená starostom obce : Lajos Berner
IČO:00305481
DIČ:2021151792
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko
IBAN: SK6956000000001816364004

Nájomca: Csenkeyová Monika

bytom: Janíky, Horné Janíky 165, 930 39

/ďalej len nájomca /

Čl. 2
Predmet zmluvy

1. Obec Janíky , ako prenájomca je výlučným vlastníkom obecného domu č. 165 , ktorý je zapísaný na LV č. 617 na parcele C číslo 68 .
2. Predmetom zmluvy je prenájom bytových a nebytových priestorov : 3-izbový byt číslo 5 na poschodí v bytovom dome vo výmere 48,11 m² .
3. Prenajímateľ prenecháva bytové priestory označené v čl. 2 bod 2 do nájmu nájomcovi a prenecháva mu ich na dočasné užívanie v súlade s dohodnutým účelom nájmu.

Čl. 3
Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje prenášané priestory užívať výlučne na bývanie.

Čl. 4
Doba platnosti a ukončenie nájmu

1. Bytové a nebytové priestory sa prenášajú na dobu určitú , odo dňa prevzatia bytu t.j. od 02.12.2025 - do 30.11.2026
2. Nájomný vzťah dojednaný touto zmluvou sa končí:
a) dohodou zmluvných strán

b/ výpoveďou zo strany:

-prenajímateľa - z dôvodov uvedených v tejto zmluve

-nájomcu - z dôvodov uvedených v tejto zmluve.

3. V prípade výpovede platí lehota jeden mesiac, ktorá začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej strane, končí posledným dňom toho istého mesiaca. Počas uplynutia lehoty sú strany povinné riadne dodržiavať ustanovenia OZ a všeobecne záväzné predpisy.

4. V prípade ukončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom uvedených v tejto zmluve je nájomca povinný vrátiť bytové priestory v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonávaným so súhlasom prenajímateľa a je povinný posledný deň nájmu dobrovoľne vydať prenajaté priestory prázdne, čisté a zbavené odpadkov, vrátane kľúčov a inventárneho zariadenia. V prípade, že nájomca v takto určený deň bytové priestory nevypraxe, je prenajímateľ oprávnený tieto vypratať na náklady nájomcu, a to v prvý deň, nasledujúci po skončení nájmu. V tomto prípade je prenajímateľ povinný vypratane veci nájomcu skladovať na účet nájomcu po dobu jedného mesiaca.

5. Po uplynutí skladovacej lehoty jedného mesiaca je prenajímateľ oprávnený veci nájomcu predať a z výťažku verejnej dražby uspokojiť svoje splatné pohľadávky voči nájomcovi, vzniknuté z titulu nájmu a s tým súvisiacich služieb poskytnutých nájomcovi.

Prípadný zvyšok, prevyšujúci pohľadávku prenajímateľa, je tento povinný vydať nájomcovi po odpočítaní nákladov za vypratanie a skladovanie. K vyššie uvedenému postupu prenajímateľa nájomca udeľuje podpisom tejto zmluvy svoj výslovný súhlas a plnú moc.

6. Od zmluvy možno odstúpiť okamžite, a to v lehote 3 pracovných dní, v prípade ak prenajímateľ zistí, že nájomca neužíva prenajaté priestory v rozsahu určenom touto zmluvou. V takom prípade sa doručí písomná výpoveď s okamžitým ukončením nájomného vzťahu doporučeným listom a nájomný vzťah sa končí deň po doručení okamžitej výpovede.

7. V prípade, ak bude nutné riešiť niektoré vzťahy upravené touto zmluvou formou dodatku k zmluve, nepodpísanie dodatku zo strany nájomcu je dôvodom vypovedania nájomnej zmluvy aj pred uplynutím doby, na ktorú bola nájomná zmluva uzavretá.

8. Výpovedná lehota v takom prípade je jednomesačná a začína sa plynúť dňom, kedy zo strany nájomcu nebol podpísaný dodatok.

9. Odovzdanie a prevzatie bytových priestorov strany potvrdia písomným protokolom o odovzdaní a prevzatí bytových priestorov, kde zmluvné strany môžu uviesť svoje pripomienky.

Čl. 5

Výška a splatnosť nájomného

1. Ročné nájomné sa určuje podľa § 1 vyhlášky č. 281/2024

2. . Zmluvné strany berú na vedomie, že výška nájomného sa môže každoročne upravovať podľa priemernej medziročnej miery rastu spotrebiteľských cien, podľa §1 ods. 2 vyhlášky a, Výška nájomného bude **102,48 €**.

b) Všetky náklady za služby spojené s užívaním bytových a nebytových priestorov

v plnom rozsahu hradí nájomca.

3. Nájomca sa zaväzuje pravidelne každý mesiac, vždy do 15. dňa príslušného mesiaca poukazovať na účet prenajímateľa v Prima banka Slovensko a.s. , IBAN : SK69 5600 0000 0018 1636 4004 mesačné nájomné vo výške uvedeného v bode 1 .

4. V prípade, že nájomca neuhradí včas nájomné je povinný zaplatiť penále vo výške 0,5 % splatnej sumy neuhradenej v termíne uvedenom na faktúre za každý deň omeškania.

5. Nájomca sa zaväzuje platiť zálohové platby za vodné. Platby budú realizované mesačne na účet obce , vedenej v Primabanka Slovensko a.s. Banke , IBAN : SK6956000000001816364004 a v sume: **10 €** , vždy do 15. dňa príslušného mesiaca .

6. Po uplynutí zúčtovacieho obdobia budú zálohové platby podľa príslušných právnych predpisov vyúčtované. Prenajímateľ má právo na základe výsledkov zúčtovacieho obdobia zálohové platby upraviť.

7. Ak nájomca neuhradí v stanovenej lehote mesačnú úhradu alebo nedoplatok z vyúčtovania je povinný prenajímateľovi zaplatiť penále z omeškania vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Čl. 6 Finančná zábezpeka

1. Nájomca je povinný zložiť finančnú zábezpeku do depozitu max. vo výške 6 – násobku mesačného nájomného, ktorou dáva záruku, že podmienky dohodnuté v zmluve budú splnené, resp. zo zábezpeky budú uhradené záväzky, ktoré po prípadnom nesplnení zmluvných podmienok nájomcovi vzniknú.

2. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie žiadateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.

3. Prenajímateľ môže upozorniť nájomcu písomne na čerpanie z finančných prostriedkov zo zábezpeky, kde uvedie výšku čerpaných finančných prostriedkov a dátum čerpania.

4. Prenajímateľ je počas trvania nájomného vzťahu povinný po písomnej výzve nájomcu informovať ho o stave depozitných prostriedkov.

5. Zábezpeka vo výške max. 6-násobku mesačného nájomu bude uhradená nájomcom na základe zmluvy o nájme bytového priestoru zo dňa 02.12.2025 vo výške 614 eur, do 15.12.2025 čo sa považuje za zloženie zábezpeky podľa tejto zmluvy

Čl. 7 Právna povinnosť zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať všetky úpravy bytových a nebytových priestorov súvisiace s ich užívaním a náklady spojené s obvyklým užívaním.
2. Nájomca je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť všetky závady a poškodenia, ktoré v prenajatých objektoch spôsobil vlastnou činnosťou, resp. činnosťou osôb, ktoré plnili jeho príkazy.
3. Nájomca bytu a nebytových priestorov a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú vedľa práva užívať byt aj právo užívať spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.
4. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zaisťujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv.
5. Nájomca nájomného bytu obstaraného podľa zákona je povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomného bytu zamestnancom ministerstva, príslušnému úradu a iným kontrolným orgánom za účelom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu alebo iných skutočností súvisiacich s plnením zmluvy podľa toho zákona.
6. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratáný a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu.
7. Nájomca berie na vedomie, že jeho vlastný hnutel'ný majetok a zásoby je povinný poistiť na vlastné náklady.
8. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadnú stratu, resp. zničenie hnutel'ného majetku a zásoby nájomcu.
9. Prenajímateľ sa zaväzuje primerane zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu.
10. Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas nájomca môže odoprieť iba z vážnych dôvodov. Ak takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonávať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje, že ich vykonanie bezodkladne umožní.

Čl. 8 Osobitné dojednania

1. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi v čase trvania nájmu všetky zmeny ohľadom svojej osoby (napr. zmena trvalého bydliska) a to písomne v lehote do 5 dní od obdržania dokladu o zmene od príslušného orgánu.
2. Na právne vzťahy, výslovne neupravené touto zmluvou sa inak vzťahujú príslušné ustanovenia OZ a ďalšie všeobecne záväzné právne predpisy.

3. Nájomca nie je oprávnený prenajať prenajaté priestory do nájmu alebo podnájmu, alebo výpožičky inému resp. iných osôb.
4. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca sa zaväzuje umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa prekontrolovať si užívané priestory, či sú použité na účely, ktoré určí táto zmluva.
6. Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
7. Prenajímateľ je po predchádzajúcim upozornení oprávnený k vstupe do prenajatých priestorov s výnimkou havarijných situáciách, kedy nie je potrebné predchádzajúce upozornenie a je oprávnený vykonať kedykoľvek kontrolu v súvislosti s riadnym užívaním prenajatých vecí.
8. Nájomca v zmluve prehlásil, že bol oboznámený s technickým stavom bytových priestorov a že v takomto stave od prenajímateľa prevzal.
9. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a len so súhlasom zmluvných strán.

Čl. 9 Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom túto vlastnoručne podpisujú.
3. Túto zmluvu možno zmeniť a dopĺňať písomným dodatkom oboma zmluvnými stranami.
4. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia obecným zastupiteľstvom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
5. Zmluva je vyhotovená v troch exemplároch, z ktorých prenajímateľ obdrží dva exempláre a nájomca jeden exemplár.
6. Spory vzniknuté medzi účastníkmi zmluvy prislúchajú na rozhodnutie príslušnému súdu.

V Janíkoch , dňa 02.12.2025

.....
prenajímateľ
Lajos Berner
Starosta obce

.....
nájomca
Csenkeyová Monika

