

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

Čl. 1
Zmluvné strany

Prenajíateľ: Obec Janíky
Zastúpená starostom obce : Lajos Berner
IČO:00305481
DIČ:2021151792
Bankové spojenie: Primabanka. Slovensko a.s.
IBAN: SK69 5600 0000 0018 1636 4004

Nájomca: Hozák Július
nar.
r.č.
bytom : Janíky , Búštelek č. 172

/ďalej len nájomca /

Čl. 2
Predmet zmluvy

1. Obec Janíky , ako vlastník prenajíma byty v obytnom dome : Obecnom nájomnom dome so 6 bytmi vedených na parc. reg. C parc.č. 68, súpisné číslo 165 v obci Janíky., katastrálne územie Horné Janíky , na liste vlastníctva /LV/ číslo 617 vedenom Okr.úradom Dun.Streda - Katastrálnym odborom.

2. Predmetom tejto zmluvy je prenájom bytových a nebytových priestorov : 3-izbový byt číslo 4 na poschodí v bytovom dome vo výmere 65,38 m² .

3. Prenajíateľ 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.

4. Byt pozostáva : z bytových priestorov

predsieň	výmera :	9,44 m ²
izba		12,58 m ²
Spálňa		14,63 m ²
kúpeľňa,WC		4,50 m ²
kuchyňa +HALA		24,23 m ²
Spolu:		65,38 m ²

a nebytových priestorov : spoločné priestory .

5. Byt je vybavený štandardnou výbavou : vaňa, umývadlo , WC, miešacia batéria - 3ks, kuchynská linka ,vodomer, plynový kotol, plynomer , bytový termostat, vykurovacie telesá s

termostatickými hlavicami – 5ks., bytový el.rozvádzač, svietidlá.

Čl. 3 Účel nájmu

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

Čl. 4 Doba platnosti a ukončenie nájmu

1. Bytové a nebytové priestory sa prenajímajú na dobu určitú , odo dňa prevzatia bytu t.j. od 01.12.2024– 01.12.2025.

2. Nájom môže byť písomnou dohodou zmluvných strán predĺžený, skrátený alebo skončený.

3. Nájom môže byť ukončený písomnou výpoveďou zo strany nájomcu, ak
nájomník je v omeškaní s platbami alebo ich časťou viac ako 1 mesiac po
splatnosti
nájomník alebo členovia ich domácností hrubým spôsobom porušujú
ustanovenia tejto Zmluvy
ak predmet nájmu užívajú okrem nájomníka a to bez písomného súhlasu
nájomcu
nájomník alebo členovia ich domácností užívajú predmet nájmu spôsobom,
ktorým môžu spôsobiť alebo spôsobujú škodu nájomcovi alebo vlastníkovi
nehnutel'nosti, alebo spôsobom, ktorý je v rozpore s pravidlami občianskeho
spolunažívania, všeobecne záväznou právnou úpravou, domovým
poriadkom alebo ustanoveniami tejto Zmluvy,

4. Zmluvné strany sa dohodli na výpovednej dobe 1 (slovom: jeden) mesiac, ktorá doba začína plynúť prvým dňom po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

5. Prenajímateľ môže od tejto Zmluvy písomne odstúpiť, ak sa bez jeho pričinenia stane predmet podnájmu nespôsobilým na dohodnuté účely. V tomto prípade sa nájomný vzťah ukončí doručením písomného oznámenia o ukončení prenajímateľovi .

6. Nájom skončí aj uplynutím dohodnutej doby.

Čl. 5 Výška a splatnosť nájomného

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného nasledovne:

a/ Výška nájomného bude **95,70 €**

spoločné výdavky - **5,00 €**

do fondu opráv – **10,00 €**

spolu to činí : 110,70

b/ Za vodné a stočné : **30,- €**

c) Všetky náklady za služby spojené s užívaním bytových a nebytových priestorov v plnom rozsahu hradí nájomca.

2. Nájomca sa zaväzuje pravidelne každý mesiac, vždy do 15. dňa príslušného mesiaca poukazovať na účet prenajímateľa vo Primabanke IBAN : **SK69 5600 0000 0018 1636 4004** BIC: KOMASK2X mesačne **140,70 €** vo výške uvedeného v bode 1a a 1b.

3. 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.

4. Prenajímateľ sa zaväzuje, že pri dodržaní všetkých zmluvných podmienok zo strany nájomcu, výšku nájomného nezvýši .

5. Zálohové platby za spotrebu vody a stočného budú nájomcovi vyúčtované minimálne raz ročne , prípadne častejšie , podľa skutočných faktúr príslušných dodávateľov Prípadný preplatok bude následne bezodkladne , najneskôr však do 7 dní odo dňa obdržania preplatku od dodávateľa medií , vrátený nájomcovi na účet.Prípadný nedoplatok na energiách bude nájomníkom bezodkladne uhradený prenajímateľovi , najneskôr však do 7 dní po doručení vyúčtovania za relevantné zúčtovacie obdobie.

6. Nájomca uhradil obci finančnú zabezpeku vo výške ročného nájmu , t.j. **1148,40 €** .

Čl. 6

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 sa zaväzuje, že nebude v byte a nebytových priestoroch vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

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.

11. Nájomca ani osoby , ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti nesmú v predmete nájmu chovať domáce ani iné zvieratá.

12. Pre nájomcu , osoby , ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti a návštevy platí v predmete nájmu “ **Zákaz fajčiť** “ .

13. Nájomca , osoby , ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti , sú povinní udržiavať čistotu v byte a jeho okolí (napr. Odstraňovanie špiny a smetí v spoločných priestoroch , zo schodov , vchodu , chodníkov , v okolí domu , ako aj bežnú údržbu v zimnom období. /

Čl. 7

Osobitné dojednania

1. Nájomca a osoby , ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti , sú povinní prihlásiť sa na trvalý pobyt do 15 dní.

2. 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.

3. Na právne vzťahy, výslovne neupravené touto zmluvou sa inak vzťahujú príslušné ustanovenia OZ a ďalšie všeobecne záväzné právne predpisy.

4. Nájomca nie je oprávnený prenajať prenajaté priestory do nájmu alebo podnájmu, alebo výpožičky inému resp. iných osôb.

5. 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.

6. Nájomca sa zaväzuje umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa prekontrolovať si užívané priestory, či sú použité na účely, ktoré určí táto zmluva.

7. Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.

8. 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.

9. Nájomca v zmluve prehlásil, že bol oboznámený s technickým stavom bytových priestorov a

že v takomto stave od prenajímateľa prevzal.

10. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a len so súhlasom zmluvných strán.

11. Ak počas trvania nájomného vzťahu legislatívne zmeny umožnia prenajímateľovi predať predmet zmluvy, nájomca bude mať predkupné právo k predmete zmluvy, ak počas trvania nájomného vzťahu splnil všetky zmluvné podmienky.

Čl. 8 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 25.11.2024

starosta obce Lajos Berner
prenajímateľ

Július Hozák
nájomca

