

Nájomná zmluva

uzavretá v zmysle ust. § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v spojení s ust. zákona číslo 443/2010 Z.z o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov o nájme bytu

Vlastník bytu a prenajímateľ: Obec Rúbaň
Sídlo: Rúbaň 27, 941 36 Rúbaň
Zastúpený: Ing. Štěpánka Zacharová, starostka obce
IČO: 00309231

Nájomcovia:

Jozef Komár, dátum narodenia: , trvale bytom a
Júlia Komárová, dátum narodenia: , trvale bytom

Predmet zmluvy, opis bytu a príslušenstva

I.

Prenajímateľ je vlastníkom bytu č. 5 nachádzajúcim sa v bytovom dome súpisné číslo 441, postavenom na parcele číslo 172/1, 172/2, 172/3, 172/4, 172/5 vedený katastrom nehnuteľností pre kat. územie obce Rúbaň na liste vlastníctva číslo 1.

Byt nachádzajúci sa v bytovom dome má podlahovú plochu vo výmere 77,59 m², z toho obytná plocha vo výmere 59,69 m², príslušenstvo vo výmere 17,90 m² pozostávajúce z kuchyne, špajze, chodby a komory, spoločné zariadenia pozostávajúce z priestorov chodby a schodišť a vybavené vecnými prostriedkami na ochranu pred požiarmi.

Prenajímateľ je vlastníkom pozemku parc. číslo 172/1, 172/2, 172/3, 172/4, 172/5 vedený katastrom nehnuteľností pre kat. územie obce Rúbaň na liste vlastníctva číslo 1.

II.

Prenajímateľ vyhlasuje, že vyššie uvedený byt vrátane spoločných zariadení a spoločných častí, pozemkov prenája Jozefovi Komárovi a manželke Júlie Komárovej.

Podpísaní nájomcovia vyhlasujeme, že byt, pozemok a príslušenstvo k bytu uvedené v ust. čl. I. tejto zmluvy si prenajímame.

Podpísaní nájomcovia vyhlasujeme, že spolu s nami v byte bývajú príbuzní v počte: - osoba. Zmenu počtu osôb nájomcovia majú povinnosť oznámiť prenajímateľovi najneskôr do 7 dní odo dňa uskutočnenia zmeny.

Začiatok nájmu a doba nájmu, skončenie nájmu

III.

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu 3 rokov so začiatkom od 16.09.2025.

Po uplynutí tejto doby, v prípade že budú nájomcovia naďalej spĺňať kritériá – mesačný príjem nájomcov a osôb s nimi bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu nebude prevyšovať trojnásobok životného minima vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjem sa posudzuje spoločne – prenajímateľ sa zaväzuje, že uzavrie nájomnú zmluvu opakovane najviac na dobu 3 rokov. Opakované uzavretie nájomnej zmluvy bude možné len v tom prípade, ak u nájomcov nebudú dôvody na skončenie nájmu podľa ust. § 711 Občianskeho zákonníka.

O možnosti opakovaneho nájmu bude prenajímateľ informovať nájomcov minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

Mesačné nájomné

IV.

- a) Nájomné za 1 mesiac je vo výške 190,00 EUR. Nájomcovia sú povinní platiť nájomné v pravidelných mesačných splátkach vždy k 25-tému v mesiaci za ten ktorý bežný mesiac v hotovosti do pokladnice obce alebo prevodom na účet obce tak, aby k 25-tému úhrada bola vykonaná.

Podkladom pre výpočet nájomného je evidenčný list pre výpočet nájomného. Výpočet nájomného sa vzťahuje na dobu 12 kalendárnych mesiacov.

Výpočet sa bude upravovať každých 12 kalendárnych mesiacov podľa %-ho nárastu priemerného mesačného zárobku zisteného v národnom hospodárstve zistenému podľa Štatistického úradu podľa predchádzajúceho kalendárneho roku, vždy na základe písomného oznámenia prenajímateľa.

Pri omeškaní s platením nájomného platia nájomcovia poplatok z omeškania 0,5 promile denne, najmenej vo výške 0,83 EUR za každý aj začatý mesiac omeškania a nájomcovia sú povinní mesačne ho vyplatiť pri najbližšom splatnom mesačnom nájomnom.

Nájomcovia sa zaväzujú zaplatiť v prípade omeškania s platením nájomného po dobu dlhšiu ako 30 dní, zmluvnú pokutu vo výške 10 % dlžného nájomného.

- b) Na zabezpečenie platenia nájomného, úhrad spojených s nájomom, nepoškodzovania nájomného bytu, nájomcovia platia zábezpeku vo výške nájomného rovnajúceho sa sume nájomu za 6 mesiacov. Výška zábezpeky je 1 140,00 EUR, z ktorej 971,22 EUR bolo zaplatené podľa predchádzajúcej nájomnej zmluvy zo dňa 18.10.2022 Obci Rúbaň a účastníci ju preberajú. Zvyšná čiastka vo výške 168,78 EUR bola zaplatená dňa ...

Zaplatená zábezpeka bude slúžiť na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.

Zo zaplatenej zábezpeky prenajímateľ môže pri skončení nájomu započítať aj škodu spôsobenú nájomcom na prenajatom byte a spoločných zariadeniach určenú na základe skutočne vynaložených nákladov na odstránenie spôsobenej škody.

Zábezpeka sa vyúčtuje pri skončení nájomu.

Pri uzavretí nájomnej zmluvy – pri opakovaní nájomu na ten istý byt, bude možné zábezpeku započítať na zloženie zábezpeky podľa tejto ďalšej zmluvy.

- c) Úhradu za spoločnú elektrinu v bytovom dome, ktorá má samostatný elektromer, ktorá je úhradou za plnenie poskytované s užívaním bytu, ktorú uhrádza prenajímateľ priamo dodávateľovi elektriny, platia nájomcovia na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v pomere 1/6 z celkovej fakturovanej sumy.

V.

Nájomná zmluva sa uzatvára **na dobu určitú**, na obdobie troch rokov, **od 16.09.2025 do 15.09.2028**. Nájom bytu možno vypovedať z dôvodov uvedených v tejto nájomnej zmluve. Dohodnutá výpovedná lehota je tri mesiace, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.

VI.

Drobné opravy a údržby v byte a náklady spojené s drobnými opravami a údržbami si zabezpečujú a hradia nájomcovia z vlastných prostriedkov.

Pojem drobných opráv a náklady spojené s bežnou opravou a údržbou stanovuje nariadenie vlády číslo 87/1995 Z.z. a je pre účastníkov záväzný.

VII.

Úhradu za elektrinu a plyn nájomcovia znášajú z vlastných prostriedkov, priamo dodávateľovi na základe elektromeru, plynomeru zapojeného na meranie spotreby v bytovom dome.

Úhradu za vodu platia nájomcovia prenajímateľovi na základe osobitných faktúr.

Pri úhrade nákladov za odvoz splaškov, platia nájomcovia priamo dodávateľovi na základe vystavených faktúr po vykonanom vývoze.

Ostatné dojednania

VIII.

Prenajatý byt prenajímateľ odovzdal nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie a zabezpečenom na plné a riadne užívanie.

Prenajímateľ je povinný byt udržiavať v stave spôsobilom na bývanie, opravy a údržby presahujúce bežné opravy a údržby uvedené v nariadení vlády číslo 87/1995 Z.z. je povinný prenajímateľ vykonať do 30 dní. V prípade, že do vyššie uvedenej dohodnutej doby prenajímateľ závady neodstráni, majú právo nájomcovia závady odstrániť sami a od prenajímateľa požadovať náhradu účelne vynaložených nákladov ak si ich uplatní v lehote 6 mesiacov od vykonania opráv u prenajímateľa.

IX.

Nájomcovia sú povinní oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu vykonania tých opráv, ktoré sa vykonávajú na náklady prenajímateľa, najneskôr v lehote 15 dní a umožniť vykonanie týchto opráv. V prípade, že nájomcovia nedodržia tento postup, zodpovedajú prenajímateľovi za škodu, ktorú sami spôsobili.

Ak nájomcovia nevykonajú včas bežné opravy a údržby, ktoré sú povinní na svoje náklady vykonať, prenajímateľ tieto opravy vykoná a od nájomcov môže požadovať náhradu týchto nákladov.

Nájomcovia zodpovedajú a sú povinní odstrániť všetky závady na vlastné náklady, ktoré spôsobil sám alebo osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti, či už v prenajatom byte alebo na spoločných zariadeniach alebo spoločných častiach bytového domu.

X.

Nájomcovia nemôžu vykonať stavebné úpravy v byte a v spoločných častiach bytového domu.

V prípade, že ich vykonajú, prenajímateľ vykoná uvedenie do pôvodného stavu a má právo požadovať úhradu nákladov s týmto spojených.

XI.

Prenajímateľ je povinný zachovať pôvodný stav a vybavenie nájomného bytu.

XII.

Nájom bytu zanikne uplynutím doby, na ktorú sa dojednal.

Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcami.

Nájom bytu zanikne výpoveďou z nájmu bytu.

Po uplynutí nájmu, nájomcovia nemá právo na náhradný byt, ubytovanie ani prístrešie.

XIII.

Nájomcovia sú povinní užívať byt vrátane príslušenstva, spoločných zariadení a okolie bytového domu (záhradná časť) starostlivo, ako aj vytvárať prostredie zabezpečujúce takýto riadny výkon práv aj pre ostatných nájomcov v susedstve.

Nájomcovia sú oprávnení chovať v byte zvieratá len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

XIV.

Prenajímateľ má právo prekontrolovať stav bytu a dodržiavanie tejto nájomnej zmluvy. Neumožnenie obhliadky bytu, príslušenstva a spoločných zariadení je dôvodom na výpoveď z nájmu. Je potrebné umožniť po predchádzajúcom oznámení na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu; to platí aj pre nájomcov a osôb tvoriacich ich domácnosť, ktorí nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy podľa tohto zákona.

XV.

Zmluvná strana týmto vyhlasuje, že v súlade s Nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov bola informovaná so spracovaním svojich osobných údajov v rozsahu uvedenom v tejto zmluve.

Záverečné ujednania

XVI.

Podpísaní účastníci zhodne vyhlasujeme, že zmluva vyjadruje našu skutočnú a slobodnú vôľu, obsahu sme porozumeli a na znak porozumenia ju vlastnoručne podpísali.

XVII.

V neupravených vzťahoch sa riadia účastníci ustanoveniami Občianskeho zákonníka v spojení so zákonom číslo 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní. Nájomná zmluva je vyhotovená dvojmo, jedenkrát pre každého účastníka.

V Rúbani dňa:

Prenajímateľ:

Nájomcovia

Ing. Štěpánka Zacharová
starostka obce

Jozef Komár a manželka Júlia Komárová