Z m l u v a o n á j m e b y t u č . 6 / 2 0 2 5

(uzavretá v súlade s ustanovením § 663 a nasl. a § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb - Občiansky zákonník v platnom znení a v súlade s VZN č. 5/2015 o podmienkach prenajímania nájomných bytov vo vlastníctve obce Čiližská Radvaň)

Článok 1
Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obec: **Obec Čiližská Radvaň**
Sídlo: 930 08 Čiližská Radvaň

Zastúpená: Erzsébet Janík, starostkou obce
IČO: 00305341
DIČ: 2021002093
Bankové spojenie: VÚB, a.s.pobočka Veľký Meder
Číslo účtu: 18020122/0200
IBAN: SK97 0200 0000 0000 1802 0122
BIC: SUBASKBX

/ďalej len ako Prenajímateľ/

Nájomca: meno, priezvisko:
Dátum narodenia:
Trvalý pobyt:

/ďalej len ako Nájomca/

Článok 2
Predmet zmluvy

1. Obec Čiližská Radvaň je výlučným vlastníkom obytného domu č. 385, ktorý je situovaný na parcele č. 346/6 v obci a katastrálnom území Čiližská Radvaň. Nehnuteľosť je zapísaná na LV č. 482, ktorý vedie Okresný úrad Dunajská Streda, katastrálny odbor. Obytný dom bol postavený použitím finančných prostriedkov, ktoré Obec získala z dodácií poskytnutých v súlade so zákonom NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciach na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení.

2. Predmetom tejto zmluvy je nájom troj izbového bytu č. 7 s príslušenstvom, ktorý sa nachádza v podkroví predmetného bytového domu. Jedná sa o štandardný byt.

3. Celková obytná plocha bytu, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je 81,7 m2 a pozostáva z nasledujúcich miestností:

- 7-1 predsieň 9,4 m2 PVC
- 7-2 kúpelňa 5,3 m2 keramická dlažba
- 7-3 obývačka 31,4 m2 PVC
- 7-4 kuchyňa 6,3 m2 PVC

- 7-5 izba 14,0 m2 PVC
- 7-6 izba 13,9 m2 PVC
- 7-7 WC 1,4 m2 keramická dlažba

4. Byt je vybavený štandardným sanitárnym zariadením a kuchyňskou linkou s elektrickým sporákom. Podlahu tvorí PVC krytina a v kúpelni keramická dlažba.
Špecifikácia vybavenia bytu:

- kuchynská linka s drezom 1,5 m
- kuchynský sporák elektrický MORA typ 110 AW, rok 2020 1 kus
- vaňa 1 kus
- umývadlo veľké 1 kus
- odsávač Gorenje typ EO 116 P 23-LS2-P 1 kus
- umývadlo malé 1 kus
- batérie vaňové – sprchovacie 1 kus
- batérie drezové + umývadlové 1 + 1 kus
- vývod na práčku 1 kus
- záchodová misa 1 kus
- odsávač vzduchu z kúpeľne 1 kus
- elektrický vrátnik vchodových dverí 1 kus
- vchodové dvere, protipožiarné typ EL-30-C-2 1 kus
- vnútorné dvere obyčajné biele 80 cm 3 kusy
  70 cm 2 kusy
- panelové radiároy ocelové 1200 mm 1 kus
  900 mm 3 kusy
  800 mm 1 kus
  600 mm 1 kus

5. Byt je vykurovaný zo spoločnej kotolne pre bytový dom, ktorá je umiestnená v suteréne bytového domu.

Článok 3
Účel a trvanie nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt definovaný v čl. 2 tejto zmluvy /Predmet nájmu, alebo Byt/ do užívania dňom 01. 01. 2025 v stave spôsobilom na bývanie.

2. Právny vzťah založený touto zmluvou sa dojednáva na dobu **určitú od 01. 01. 2025 do 31. 12. 2027.**

3. Nájomný vzťah dojednaný touto zmluvou sa končí:
a) uplynutím dohodnutej doby nájmu
b) písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu
c) výpoveďou v súlade s ust. § 710 a nasl. Občianskeho zákonníka po uplynutí zákonnej výpovednej lehoty, ktorá je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď
d) odstúpením z dôvodu podstatného porušenia zmluvy.

4. V prípade podstatného porušenia zmluvy zmluvnou stranou môže druhá zmluvná strana od zmluvy odstúpiť.

4.1. Za podstatné porušenie zmluvy nájomcom sa bude považovať: ak nájomca mešká so zaplatením splatného nájomného a/alebo preddavku za poskytované služby a/alebo nedorovná zábezpeku v zmysle dojednia v čl. 4 bod 4 tejto zmluvy.

4.2. Za podstatné porušenie zmluvy prenajímateľom sa bude považovať:

a/ ak prenajímateľ napriek písomnej výzve nájomcu neodstráni vadu a/alebo prekážku, ktorá bráni nájomcovi v riadnom užívaní predmetu nájmu,

b/ ak prenajímateľ iným preukázateľným spôsobom bráni nájomcovi v riadnom užívaní predmetu nájmu.

4.3. V prípade, ak na to oprávnený účatník zmluvy využije svoje právo na odstúpenie od zmluvy, odstúpenie je účinné dňom nasledujúcim po doručení písomného oznámenia o odstúpení druhému účastníkovi.

.

5. V prípade ukončenia tejto zmluvy z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom uvedeným v tejto zmluve je nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi v stave v akom ho od Prenajímateľa prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a v prípade, ak Nájomca so súhlasom Prenajímateľa vykonal v Predmete nájmu stavebné úpravy potom aj v stave zodpovedajúcom týmto úpravám. Nájomca je povinný posledný deň nájmu odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu vyprataný, v čistom stave spolu s kľúčom od vchodu do bytu a bytového domu v počte v akom mu tieto boli Prenajímateľom odovzdané.

6. V prípade ukončenia tejto zmluvy nemá Nájomca voči Prenajímateľovi nárok na zabezpečenie náhradného bytu, ani žiadnej inej bytovej náhrady a to bez ohľadu na dôvod a spôsob jej ukončenia.

7. Prenajímateľ zabezpečí vyhotovenie písomného záznamu o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu, ktorý bude obsahovať popis stavu Predmetu nájmu, vrátane označenia/opísania prípadných závad a poškodení, prípadné pripomienky zmluvných strán alebo skutočnosti na uvedení ktorých budú strany trvať, dátum vyhotovenia a podpis zmluvných strán.

Článok 4
Výška a splatnosť nájomného

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného a preddavkov za poskytované služby nasledovne:

a) nájomné za užívanie Predmetu nájmu predstavuje 151,15 Eur mesačne,

b) preddavok za služby, ktoré sa s nájmom bytu poskytujú predstavuje úhrnne sumu 118,46 Eur mesačne nasledujúcej špecifikácii:

- za spoločnú energiu 2,16 Eur
- za vodné a stočné 20,64 Eur
- za výrobu teplej vody 9,20 Eur
- za vykurovanie 86,46 Eur

Výška platobnej povinnosti Nájomcu v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu predstavuje úhrnne sumu 269,61 Eur mesačne.

2. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi nájomné a preddavky za služby v dojednanej výške na jeho účet, ktorý je uvedený v čl. I tejto zmluvy pri špecifikácii zmluvných strán a to vopred za bežný mesiac tak, aby úhrada bola najneskôr 25. deň príslušného kalendárneho mesiaca pripísaná na účet Prenajímateľa.

3. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov, ak je na to dôvod vplývajúci zo zmeny právnych predpisov a/alebo z rozhodnutí cenových orgánov, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb. Zmenu je povinný oznámiť Nájomcovi písomne najneskôr do 1. dňa mesiaca od ktorého si zmenu uplatňuje.

4. Nájomca má zaplatenú finančnú zábezpeku, ktorá je evidovaná na osobitnom účte obce ku dňu uzavretnia zmluvy v sume 700,-.Eur.
4.1. Prenajímateľ sa zaväzuje zábezpeku vrátiť Nájomcovi najneskôr do 30 dní odo dňa skončenia právneho vzťahu založeného touto zmluvou.
4.2. Nájomca svojím podpisom na tejto zmluve dáva súhlas k tomu, aby Prenajímateľ použil zábezpeku a/alebo jej časť na:
= úhradu nedoplatku na nájomnom a preddavkoch za služby, ktoré vykazuje voči Nájomcovi, a/alebo
= náhradu nákladov na odstránenie škôd, ktoré na Predmete nájmu spôsobil Nájomca a/alebo osoby ktoré majú k nemu vzťah, a/alebo
= 50% zábezpeky zadržal na úhradu nedoplatku z vyúčtovania skutočných nákladov za rok v ktorom došlo k ukončeniu nájomného vzťhahu. V prípade, že vo vyhotovení vyúčtovania bude vykázaný nižší nedoplatok ako je zadržaná suma, Prenajímateľ je povinný bez zbytočného odkladu vrátiť Nájomcovi vzniknutý rozdiel.
4.3. Prenajímateľ sa zaväzuje použitie zábezpeky a/alebo jej časti písomne oznámiť Nájomcovi najneskôr do 10 dní po použití.
4.4. Vždy, keď zábezpeka, alebo jej časť, bude použitá Prenajímateľom na uspokojenie jeho pohľadávky je Nájomca povinný automaticky bezodkladne dorovnať zábezpeku do výšky 700,-Eur, najneskôr však do siedmich dní od oznámenia Prenajímateľa o použití zábezpeky. Nesplnenie povinnosti doplniť zábezpeku podľa tohto bodu bude považované za rovnaké porušenie zmluvy, ako nezaplatenie nájomného, alebo preddavkov na služby..

5. Prenajímateľ je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka vyúčtovať zaplatené preddavky a skutočné náklady s užívaním Predmetu nájmu a písomné vyúčtovanie doručiť Nájomcovi.

6. Dodávka elektrickej energie nie je predmetom tejto zmluvy a náklady za dodávku a spotrebu tejto energie budú predmetom dohody, ktorú Nájomca uzatvorí s dodávateľom energie.

7. Poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady bude Nájomcom platený na základe VZN obce Čiližská Radvaň.

Článok 5
Práva a povinnosti zmluvných strán

A/ Práva a povinnosti Prenajímateľa

Prenajímateľ sa zaväzuje:
1. Odovzdať Nájomcovi Byt do užívania v dojednaný deň a týmto dňom mu umožniť jeho nerušené užívanie.
2. Zabezpečovať na vlastné náklady väčšie opravy, pokiaľ ich potreba nebola vyvolaná nájomcom a/alebo osobami, ktoré sa s vedomím alebo so súhlasom nájomcu v Byte zdržujú.
3. Prenajímateľom poverená osoba je oprávnená kedykoľvek, nie však v nevhodnom čase, vykonať kontrolu technického stavu Bytu, ako aj dodržiavania podmienok dojednaných v tejto zmluvy v sprievode Nájomcu, alebo ním poverenej osoby.

B/ Práva a povinnosti Nájomcu

1. Nájomca je oprávnený Predmet nájmu využívať výlučne na len na svoje bývanie a bývanie rodiných príslušníkov.

2. Nájomca a všetky osoby, ktoré sú so súhlasom Prenajímateľa oprávené Predmet nájmu užívať sú povinné dodržiavať nočný kľud od 22.00 hod. do 06.00 hod. nasledujúceho dňa a aj v ostatnej dobe sa správať ohľaduplne voči ostatným nájomcom a obyvateľom bytového domu, rešpektovať ich práva, nerušiť v ich vo výkone týchto práv a dodržiavať pravidlá občianskeho spolunažívania v dome aj v jeho okolí.

3. Nájomca zodpovedá za to, aby aj všetky osoby, ktoré sa s jeho súhlasom alebo vedomím v Predmete nájmu zdržujú správali spôsobom opísaným v bode 2.

4. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu užívať na bývanie obvyklým spôsobom, zabezpečovať na vlastné náklady upratovanie, bežné opravy a jeho údržbu tak, aby sa nad mieru obvyklú neznižovala jeho technická hodnota a zachoval sa jeho aktuálny technický stav. V prípade poškodenia Predmetu nájmu vrátane jeho vybavenia Nájomcom, alebo osobami ktoré sa s jeho súhlasom v ňom zdržiavali sa Nájomca zaväzuje bezodklade na vlastné náklady odstrániť všetky závady a poškodenia.

5. Nájomca nie je oprávnený Predmet nájmu dať do podnájmu inej osobe/osobám a nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa umožniť bývanie v byte iným osobám ako sú uvedené v bode B1 tohto čl. zmluvy.

6. Akékoľvek stavebné úpravy Predmetu nájmu, hoci aj na vlastné náklady, je Nájomca oprávnený vykonať len za základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

7. Nájomca je povinný umožniť a strpieť vstup Prenajímateľom určenej osoby do Predmetu nájmu za účelom preverenia jeho technického stavu a dodržiavania v tejto zmluve dohodnutých podmienok.

8. Ak Nájomca riadne plní všetky povinnosti z tejto zmluvy a dodržuje ustanovenia Občianskeho zákonníka vzťahujúce sa na nájom bytu, má nárok na opakované uzatovenie zmluvy o nájme bytu, avšak len pri súčasnom plnení podmienok upravených v zákone NR SR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení a VZN obce č. 5/2015 o podmienkach prenajímania nájomných bytov vo vlastníctve Obce Čiližská Radvaň.
Prenajímateľ sa zaväzuje o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy informovať Nájomcu najmenej 3 mesiace pred skonťením v tejto zmluve dohodnutej doby nájmu.

9. Nájomca a osoby, ktoré sú uvedené v bode B1 tohto čl. zmluvy, sú oprávnené popri práve užívať Predmetu nájmu aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu predpísaným spôsobom a podľa povahy príslušného zariadenia a prijímať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu a/alebo sa s užívaním bytu obvykle poskytujú.

10. Nájomca a osoby, ktoré sú uvedené v bode B1 tohto čl. zmluvy, sú povinné počas doby nájmu udržiavať poriadok a čistotu v spoločných miestnostiach, v okolí obytného domu a odpad nakladať do nádob určených pre komunálny odpad, udržiavať poriadok okolo smetných nádob.

Článok 6
Záverečné dojednania

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, všetky písomnosti, ktoré sa v zmysle tejto zmluvy majú doručovať a ktoré sa týkajú právneho vzťahu založeného touto zmluvou, vzájomne si doručovať poštovým doručovateľom na adresu uvedenú v čl. I zmluvy pri špecifikácii zmluvných strán.

Pre prípad zmarenia doručenia písomnosti druhou zmluvnou stranou sa dohodlo, že písomnosť sa považuje za doručenú uplynutím 3. dňa po odovzdaní písomnosti poštovému doručovateľovi na doručenie formou doporučenej zásielky a to aj vtedy, keď sa adresát o písomnosti nedozvedel.

2. Nájomca sa zaväzuje informovať Prenajímateľa o zmenách, ktoré majú alebo môžu mať vplyv na súčinnosť Zmluvných strán (napr. zmena trvalého pobytu) a to písomne v lehote do 5 dní od dňa keď zmena nastala.

3. V prípade, ak v priebehu trvania zmluvného vzťahu založeného touto zmluvou, platné právne predpisy budú umožňovať Prenajímateľovi Predmet nájmu predať, zaväzuje sa ponúknúť ho prednostne Nájomcovi, avšak takéto predkúpne právo bude nájomcovi patriť len v prípade ak si počas trvania zmluvného vzťahu plnil voči Prenajímateľovi riadne a včas všetky povinnosti dojednané v tejto zmluve, ako aj vyplývajúce mu z platných právnych predpisov.

4. Nájomca svojím podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že sa oboznámil s technickým stavom Predmetu nájmu, ďalej potvrdzuje, že tento je riadne spôsobilý na bývanie a že v takomto stave Predmet nájmu preberá.

5. Táto zmluva bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach z toho jedno vyhotovenie pre Prenajímateľa a jedno pre Nájomcu.

6. Túto zmluvu je možné meniť len formou dodatkov k zmluve, ktoré sú platné a účinné len pokiaľ boli vyhotovené v písomnej forme a podpísané Zmluvnými stranami.

7. Zmluva nadobudne platnosť dňom jej podpísania Zmluvnými stranami a účinnosť 01.01.2025.

8. Právne vzťahy touto zmluvou výslovne neupravené, sa budú riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnimi predpismi.

9. Zmluvné strany potvrdzujú, že táto zmluva obsahuje ich slobodnú vôlu, že sa s obsahom zmluvy riadne oboznámili, jej obsahu porozumeli a na znak svojho súhlasu sa vlastnoručne podpisujú.

V Čiližskej Radvani, dňa 01.01. 2025

Obec Čiližská Radvaň
Zast.: Erzsébet Janík – starostka obce

prenajímateľ	nájomca