Nájomná zmluva
(ďalej len ako „nájomná zmluva“)
uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. a § 685 ods. 1 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „Občiansky zákonník“)

Čl. I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Obec Zlaté Klasy**
sídlo: Poštová ulica 550/1, 930 39 Zlaté Klasy
zastúpená starostom obce: Marek Rigó
IČO: 00 305 839
DIČ: 2021169018
bankové spojenie: VÚB
číslo účtu: **SK41 0200 0000 0011 8677 3451**
email: info@obec.zlateklasy.sk
telefón: 031/ 591 24 02

(ďalej len ako „**prenajímateľ**“)
a

Nájomca: **meno a priezvisko:** Zoltán Mezei
dátum narodenia:
rodné číslo:
trvalo bytom: Dunajská 854/12, Zlaté Klasy
štátne občianstvo: SR
mobil:

(ďalej len ako „**nájomca**“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu ako „**zmluvné strany**“)

Čl. II.
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového domu číslo 1125/51, postavenom na pozemku parcely registra „C“ KN, parc. č. 1213/56 o výmere 353 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, popis stavby: bytový dom s 8 b.j. SO-03, druh stavby: 9, ktorý je zapísaný na liste vlastníctva číslo 832, evidovaný Okresným úradom Dunajská Streda, katastrálny odbor nachádzajúci sa v okrese Dunajská Streda, v obci Zlaté Klasy, v katastrálnom území Rastice (ďalej len ako „**bytový dom**“). Bytový dom pozostáva z 8 bytových jednotiek.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi do dočasného užívania **byt č. G2**, ktorý sa nachádza na 1. poschodí bytového domu, súpisné číslo 1125/51, na ulici Pekná cesta

v Obci Zlaté Klasy (ďalej spolu ako „**byt**“ alebo „**predmet nájmu**“). Vlastníctvo bytu prenajímateľom je preukázané listom vlastníctva č. 832, pre k.ú. Rastice, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto nájomnej zmluvy.

3. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu a jeho príslušenstva.
4. Prenajímateľ vyhlasuje, že neexistujú žiadne právne ani faktické vady predmetu nájmu, ktoré by mohli byť prekážkou platnosti tejto nájomnej zmluvy, najmä že je vlastníkom predmetu nájmu alebo má také dispozičné práva, ktoré mu umožňujú predmet nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy prenajať.
5. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu do užívania výlučne nájomcovi uvedenému v tejto nájomnej zmluve a tento nie je oprávnený prenechať byt do podnájmu tretej osobe.
6. Nájomca má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia bytového domu, ako aj prijímať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu alebo sa s užívaním bytu obvykle poskytujú.

III.
Opis stavu bytu, zariadenia a príslušenstva bytu

1. Byt pozostáva z 2 obytných miestností a príslušenstva.
2. Príslušenstvo bytu je predsieň, kuchyňa, kúpeľňa s WC a terasa.
3. Celková výmera podlahovej plochy bytu vrátane príslušenstva je 59,60 m².
4. Vybavenie a zariadenie bytu: rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru, rozvody ústredného kúrenia, rozvody vody, obklady, dlažba sanitárne zariadenie - vaňa, WC misa, vodovodné batérie, zvonček domáci telefón kuchynská linka, drez, sporák.
5. Byt je užívania schopný a všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné.

Čl. IV.
Doba a účel nájmu

1. Nájomný vzťah sa uzatvára na dobu určitú a to na obdobie od 25.10.2024 do 24.10.2025.
2. Nájomný vzťah sa uzatvára za účelom poskytnutia bývania nájomcovi a jeho rodinným príslušníkom a to:

   Margita Mezeiová,
   Vivien Mezeiová,
   Zoltán Mezei,

3. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu v zmysle § 12 ods. 4 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a v zmysle bodu článku II. bod 4 a 5 VZN Obce Zlaté Klasy č. 1/2024 zo dňa 15.10.2024 o podmienkach prenajímania bytov vo vlastníctve obce Zlaté Klasy a to za rovnakých podmienok, za akých bola uzatvorená predchádzajúca nájomná zmluva po

požiadaní prenajímateľa o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy a predložení dokladov o príjme najneskôr **3 mesiace** pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.

Článok V.
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. **Prenajímateľ sa zaväzuje:**
   a) odovzdať nájomcovi predmet nájmu do užívania v dojednaný deň a týmto dňom umožniť jeho nerušené užívanie;
   b) zabezpečiť na vlastné náklady väčšie opravy nad 200,- Eur, pokiaľ ich potreba nebola vyvolaná nájomcom alebo osobami, ktoré sa s vedomím so súhlasom nájomcu v byte zdržiavajú;
2. **Prenajímateľ alebo ním poverená osoba sú oprávnení:**
   a) kedykoľvek, nie však v nevhodnom čase, vykonať kontrolu technického stavu predmetu nájmu, ako aj dodržiavania podmienok dojednaných v tejto nájomnej zmluve v sprievode nájomcu alebo ním poverenej osoby;
3. **Nájomca sa zaväzuje:**
   a) užívať predmet nájmu na zabezpečenia bývania pre seba a svoju rodinu;
   b) platiť prenajímateľovi dojednané nájomné a preddavky za služby spojené s užívaním bytu;
   c) zabezpečovať a hradiť z vlastných prostriedkov náklady spojené s obvyklým udržiavaní predmetu nájmu a to najmä bežné drobné opravy, údržbu a upratovanie tak, aby sa nad mieru obvyklú neznižovala existujúca úroveň a hodnota predmetu nájmu;
   d) upovedomiť prenajímateľa bez zbytočného odkladu o zmenách, ktoré majú, resp. môžu mať vplyv na právny vzťah založený touto nájomnou zmluvou a/alebo na súčinnosť medzi účastníkmi tejto nájomnej zmluvy;
   e) písomne oznámiť prenajímateľovi zmenu v počte užívateľov bytu a to najneskôr do 3 kalendárnych dní odo dňa, kedy zmena nastala;
   f) po ukončení nájmu odovzdať predmet nájmu v stave v akom bol tento prevzatý s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie;
   g) že nemôže vykonávať na predmete nájmu stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a to ani na vlastné náklady a taktiež nemôže dať byt do podnájmu inej osobe či osobám.
   h) že zodpovedá za škody na predmete nájmu pokiaľ tieto boli spôsobené nájomcom alebo osobami, ktoré majú vzťah k nájomcovi;
   i) že je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením oznamovacej povinnosti vznikne prenajímateľovi, alebo iným osobám;
   j) udržiavať čistotu a poriadok v bytovom dome a v okolí bytového domu, bezodkladne na vlastné náklady odstrániť väčšie znečistenie spoločných priestorov, ktoré spôsobil sám nájomca, jeho spolubývajúce osoby, jeho domáce zviera, resp. jeho návštevníci;

k) vysypať smeti a odpadky len do nádob na to určených takým spôsobom, aby bola zachovaná čo najväčšia čistota v okolí nádob. Do zberných nádob nie je dovolené ukladať suroviny alebo predmety, ktoré by poškodili mechanizmus zberných vozov.

Článok VI.
Nájomne a preddavky za službe spojené s užívaním bytu

1. Dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné bytu, fond údržby a opráv bytového domu a preddavky na úhrady za služby spojené s užívaním bytu.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačne vždy do 10. dňa daného mesiaca nasledovné úhrady za:
   a) nájomné vo výške 215,- Eur;
   b) fond údržby a opráv vo výške 35,- Eur;
   c) preddavok za služby spojené s užívaním bytu, ktoré sú vo výške 65,- Eur (§ 696 ods. 2 Občianskeho zákonníka);

   t.j. spolu dokopy vo výške **315,- Eur/mesačne** a to na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto nájomnej zmluvy.
3. V prípade, ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83,- Eur za každý i začatý mesiac omeškania (§ 697 Občianskeho zákonníka).
4. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov alebo rozhodnutí cenových orgánov, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb. Zmenu je povinný nájomcovi oznámiť písomne najneskôr do 1. dňa mesiaca, od ktorého sa zmena uplatňuje.
5. Na zabezpečenie splácania nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu a nákladov za prípadné poškodenie bytu zloží nájomca finančnú zábezpeku za užívanie bytu vo výške **1 340,- Eur** a to na osobitný bankový účet zriadený obcou, IBAN: **SK28 0200 0000 0026 6864 0357**.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje zábezpeku vrátiť nájomcovi najneskôr do 30 kalendárnych dní odo dňa skončenia právneho vzťahu založeného touto nájomnou zmluvou.
7. Nájomca svojim podpisom na tejto nájomnej zmluve dáva súhlas k tomu, aby prenajímateľ použil zábezpeku alebo jej časť na:
   a) úhradu nedoplatku na nájomnom a preddavkoch za služby, ktoré vykazuje voči nájomcovi alebo
   b) náhradu nákladov na odstránenie škôd, ktoré spôsobil nájomca alebo osoby, ktoré majú vzťah k nájomcovi alebo
   c) 50 % zábezpeky zadržal na úhradu nedoplatku z vyúčtovania skutočných nákladov za rok, v ktorom došlo k ukončeniu nájomného vzťahu. V prípade, že vo vyhotovení vyúčtovania bude vykázaný nižší nedoplatok, ako je zadržaná suma, prenajímateľ je povinný ihneď vrátiť nájomcovi vzniknutý rozdiel.
8. Prenajímateľ sa zaväzuje použitie zábezpeky alebo jej časti písomne oznámiť nájomcovi najneskôr do 10 kalendárnych dní po jej použití.

9. Prenajímateľ je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka vyúčtovať zaplatené preddavky a skutočné náklady na predmetný byt a písomné vyúčtovanie doručiť nájomcovi. Vyúčtovaním vykázaný preplatok je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi do 15 kalendárnych dní odo dňa doručenia vyúčtovania a v tej istej lehote je povinný nájomca uhradiť vykázaný nedoplatok.

Článok VII.
Ukončenie nájmu

1. Nájom končí uplynutím doby dojednanej v čl. IV. bod 1. nájomnej zmluvy.
2. Nájom sa môže skončiť dohodou zmluvných strán i pred uplynutím dohodnutej doby.
3. Nájom je možné vypovedať z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka.
4. V prípade podstatného porušenia nájomnej zmluvy zmluvnou stranou môže druhá zmluvná strana od zmluvy odstúpiť.
5. Za podstatné porušenie nájomnej zmluvy nájomcom sa bude považovať:
   a) ak nájomca mešká so zaplatením splatného nájomného viac ako 15 kalendárnych dní;
   b) ak nájomca nedodržiava čistotu a poriadok v byte alebo v bytovom dome alebo v okolí bytového domu;
6. Za podstatné porušenie nájomnej zmluvy prenajímateľom sa bude považovať:
   a) ak prenajímateľ napriek písomnej výzve nájomcu neodstráni vadu alebo prekážku, ktorá bráni nájomcovi v riadnom užívaní predmetu nájmu;
   b) ak prenajímateľ iným spôsobom bráni nájomcovi v riadnom užívaní predmetu nájmu;
7. V prípade, ak na to oprávnená zmluvná strana využije svoje právo na odstúpenie od nájomnej zmluvy, odstúpenie je účinné dňom nasledujúcim po doručení písomného oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane. Dojednanie o doručovaní platí primerane.
8. V prípade akéhokoľvek skončenia tejto nájomnej zmluvy sa nájomca zaväzuje predmet nájmu vypratať a odovzdať prenajímateľovi v lehote 3 kalendárnych dní odo dňa jej skončenia.
9. Zmluvné strany sa zaväzujú, prípadnú písomnú korešpondenciu týkajúcu sa právneho vzťahu založeného touto nájomnou zmluvou vzájomnej si doručovať poštovým doručovateľom na adresu uvedenú v záhlaví tejto nájomnej zmluvy.
10. Pre prípad zmarenia doručenia písomností druhou zmluvnou stranou sa dohodlo, že písomnosť sa považuje za doručenú uplynutím 3. dňa po odovzdaní písomností poštovému doručovateľovi na doručenie formou doporučenej zásielky a to aj vtedy, keď sa adresát o písomnosti nedozvedel.
11. Po ukončení právneho vzťahu založeného touto nájomnou zmluvou, nemá nájomca nárok na zabezpečenie bytovej náhrady, okrem prípadu, ak nájom bytu skončil pred uplynutím dohodnutej doby z dôvodu, že byt bez zavinenia nájomcu nie je možné ďalej užívať.

Článok VIII.
Záverečné ustanovenia

1. Táto nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa § 47a ods. 1 a nasl. Občianskeho zákonníka.
2. Právne vzťahy touto nájomnou zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
3. Všetky zmeny tejto nájomnej zmluvy je možné uskutočniť len formou dodatkov, ktorú sú platné pokiaľ boli vyhotovené v písomnej forme a boli podpísané zmluvnými stranami.
4. Táto nájomná zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení.
5. Nájomca potvrdzuje, že mu je známy technický stav nájomného bytu a v tomto stave ho bude naďalej užívať na základe tejto opakovej nájomnej zmluvy.
6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy je:
   a) Príloha č. 1 – informatívny výpis z listu vlastníctva č. 832, pre k.ú. Rastice
7. Zmluvné strany potvrdzujú, že táto nájomná zmluva obsahuje ich slobodnú vôľu, s obsahom nájomnej zmluvy sa oboznámili, nájomnej zmluve porozumeli a na znak svojho súhlasu sa vlastnoručne podpísali.

V Zlatých Klasoch, dňa 25.10.2024

Nájomca: Prenajímateľ:

_____ _____

Zoltán Mezei Obec Zlaté Klasy
Marek Rigó, starosta obce