# Nájomná zmluva č. 51/2023

ktorú v zmysle § 43 a nasl. a § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka uzavreli medzi sebou

*prenajímateľ:*

1. **Obec Bošáca**
   Zastúpená: starostom obce – **Bc. Jozefom Mihalom**
   Sídlo: 91307 Bošáca č.257
   IČO: 00311430
   Bankové spojenie: VÚB Trenčín
   Číslo účtu: 19525202/0200
   IBAN: SK20 0200 0000 0000 1952 5202

a

*nájomca:*

2. Meno a priezvisko**:** **František Otrubák**
   Narodený:
   Rodinný stav:
   Trvalý pobyt:
   Rodné číslo:

za nasledovných podmienok:

## Čl. I.
## Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti bytu č. 2. nachádzajúcom sa v bytovom dome č. 356, situovaného na parcele č. 807/4 v katastrálnom území obce Bošáca, vedený v katastri nehnuteľností Katastrálneho úradu, správy katastra nehnuteľností v Novom Meste nad Váhom na liste vlastníctva č. 1.

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania 2 – izbový byt: č. 2 v bytovom dome Bošáca č. 356, 913 07 Bošáca. Byt pozostáva z 2 izieb, kuchyne, predsiene, kúpeľne a WC. Celková výmera bytu je 53,69 m².

3. Opis bytu a príslušenstva a opis stavu bytu sa nachádzajú v prílohe č. 1, ktorou je Protokol o prevzatí bytu, ktorý bol spísaný dňa 30.9.2022.

4. Nájomca sa so stavom bytu oboznámil o čom bol spísaný Protokol o prevzatí bytu, ktorý je prílohou č. 1 tejto zmluvy.

## Čl. II.
## Rozsah užívania

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu, uvedený v čl. I. tejto zmluvy, užívať len na bývanie.

2. Nájomca bytu a osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo na užívanie spoločných priestorov a zariadení domu. Taktiež majú právo riadne používať plnenia, poskytovanie ktorých je spojené s užívaním bytu.

3. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania a Domovým poriadkom Obce Bošáca. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa na odstúpenie od zmluvy.

4. V spoločnej domácnosti s nájomcom žijú:

| Meno a priezvisko | Dátum narodenia | Vzťah k nájomcovi |
|---|---|---|
| Benková Jana | | matka |
| | | |
| | | |

## Čl. III.
## Doba nájmu

Nájom vzniká uzavretím nájomnej zmluvy na dobu
určitú **od 01.07.2023 do 30.06.2024**

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to na obdobie **12 mesiacov**, počnúc dňom podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami a končí uplynutím dojednanej doby.

2. Nájomca má prednostné právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu len v prípade, že dodržiava ustanovenia tejto zmluvy, Občianskeho zákonníka, Domového poriadku Obce Bošáca a VZN Obce Bošáca č. 5/2017 O podmienkach prideľovania a správy nájomných bytov v bytových domoch. O možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. O opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy musí nájomca požiadať písomne obec doručením žiadosti na obecný úrad, minimálne dva mesiace pred uplynutím nájmu na dobu určitú a doručiť doklady k prehodnoteniu nájmu v zmysle §12 ods.4 zákona č. 443/2010 Z.z. Podmienky novej nájomnej zmluvy môžu byť dohodnuté inak, ako sú ustanovené v tejto zmluve. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy sa s nájomcom nespisuje Protokol o prevzatí bytu.

3. Podmienky, ktoré musia byť splnené pre uzatvorenie opakovanej nájomnej zmluvy:
   a) žiadateľ o uzatvorenie opakovanej nájomnej zmluvy a všetky osoby, ktoré s ním tvoria domácnosť, musia mať splnené všetky záväzky voči Obci Bošáca.
   b) nájomca počas doby trvania nájmu riadne a načas splácal súhrnné mesačné nájomné v dohodnutých mesačných platbách.
   c) žiadateľ predloží doklady k prehodnoteniu prenájmu – doklady preukazujúce mesačný príjem domácnosti

d) zo strany žiadateľa a/alebo osôb s ním bývajúcich v byte nedošlo k niektorému z nasledovne uvedených konaní ustanovených v § 711 ods. 1 písm. c), d), g) Občianskeho zákonníka :
   a. nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
   b. nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
   c. nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

4. Nájom končí uplynutím dohodnutej doby nájmu, alebo pred uplynutím tejto doby dohodou zmluvných strán, alebo výpoveďou v zákonom stanovených prípadoch.

5. Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas, nemá nájomca právo na bytovú náhradu.

## Čl. IV.
## Spôsob platenia úhrady za nájom a za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške súhrnného nájomného v čiastke **1879,20 €,** ktoré bude platiť v mesačných platbách vo výške **156,60 €.**

   Súhrnné mesačné nájomné pozostáva :

   a) mesačné nájomné: **67,03 €**
   b) mesačné zálohové platby za: **65,63 €**

   Rozpis mesačných zálohových platieb

| | |
|---|---|
| správa bytov | 3,00 |
| plyn | 30,75 |
| vodné | 9,05 |
| vývoz žumpy | 17,73 |
| elektrina spoločných priestorov | 3,60 |
| správa bytovky | 1,50 |

   c) Fond údržby a opráv **23,94 €**

2. Finančné prostriedky z Fondu opráv budú použité v zmysle VZN obce Bošáca č. 5/2017.

3. Nájomca uhradil pri podpise zmluvy zábezpeku vo výške **939,60 €** . Predmetná suma bude k dispozícii prenajímateľovi a bude plniť úlohy zábezpeky pre prípad vzniku akýchkoľvek splatných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi z titulu nájomného vzťahu a príslušenstva týchto pohľadávok. Do 15 dní od ukončenia nájmu je Prenajímateľ povinný vrátiť Nájomcovi zostatok Zábezpeky bezhotovostne na bankový účet Nájomcu.

4. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi súhrnné mesačné nájomné uvedené v evidenčnom liste v pravidelných mesačných platbách tak, aby nájomca mal zaplatené nájomné vždy na obdobie jedného mesiaca **do 20. dňa každého mesiaca** na číslo účtu **SK20 0200 0000 0000 1952 5202** - banka VÚB Trenčín alebo v hotovosti do pokladne Obce Bošáca.

5. V prípade, že nájomca svoju povinnosť nesplní /bod 1 čl. IV/ v lehote, je povinný uhradiť prenajímateľovi aj poplatok z omeškania. Výška poplatku z omeškania je ustanovená v § 4 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov a predstavuje 0,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 Eura za každý i začatý mesiac omeškania.

6. V prípade, že nájomca pri platbe neuvedie mesiac, za ktorý sa úhrada platí, alebo uvedie mesiac, ktorý už bol uhradený, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám. Prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.

7. V prípade, ak vyúčtovaním vznikol nedoplatok, je nájomca povinný ho uhradiť najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania alebo v tej istej lehote vzniesť voči nemu námietky. Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr do 30 dní od doručenia námietok preveriť ich oprávnenosť a o výsledku upovedomiť nájomcu. V prípade, ak vyúčtovaním vznikol nájomcovi reálny finančný preplatok, zaväzuje sa ho prenajímateľ bez zbytočného odkladu vyplatiť nájomcovi, ak sa neuplatní postup podľa odseku 5, alebo ak sa nájomca s prenajímateľom nedohodli inak. Vyššie uvedený postup platí aj v prípade, ak na základe oprávnených námietok nájomcu alebo iných opodstatnených dôvodov bude vypracované opravné vyúčtovanie, upravujúce vyúčtovanie pôvodné. Prenajímateľ sa zaväzuje zhotoviť vyúčtovanie zálohových platieb minimálne raz ročne.

8. Ak nájomca neuhradí prenajímateľovi nedoplatky podľa ods. 7 v lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa ods. 5.

9. Prenajímateľ si zároveň vyhradzuje právo aj v priebehu doby nájmu zmeniť výšku nájomného ako aj mesačných záloh za jednotlivé druhy služieb, ak dôjde k zmene právnych predpisov upravujúcich ich ceny alebo ak na to bude iný dôvod /napr. zmena rozsahu poskytovaných služieb, zvýšenie cien služieb a pod./ O tejto skutočnosti bude nájomca bez zbytočného odkladu písomne upovedomený. Zmena platí od 1. dňa nasledujúceho mesiaca, po mesiaci kedy bol list o zmene nájomcovi doručený.

## Čl. V.
## Práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa

1. Zmluvné strany sa zaväzujú,. že svoje práva a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy budú vykonávať v súlade s Občianskym zákonníkom.

2. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi byt spôsobilý na riadne užívanie.

3. Nájomca sa zaväzuje všetky úpravy ohlásiť prenajímateľovi a pri úpravách, ktoré podliehajú konaniu na stavebnom úrade, predložiť rozhodnutie stavebného úradu.

4. Prenajímateľ bude zabezpečovať nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Za tým účelom umožní nájomcovi užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

5. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel nájmu bez písomného súhlasu Prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený prenechať byt do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu Prenajímateľa.

6. Nájomca je povinný byt udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie a po skončení nájmu byt protokolárne odovzdať prenajímateľovi v užívania schopnom stave s hygienickou maľovkou, so všetkým príslušenstvom a technickým zariadením v stave, v akom ich prevzali, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O odovzdaní bytu sa vyhotoví písomný záznam s uvedením popisu technického stavu bytu, prípadne závad.

7. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do bytu za účelom vykonávania opráv a za účelom technickej kontroly stavu bytu v nevyhnutnom rozsahu ako aj za účelom vykonania opráv a za účelom kontroly spôsobu a rozsahu užívania bytu nájomcom.

8. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu osobám poverených prenajímateľom za účelom vykonania technických a revíznych kontrol. O vykonaní kontroly bude nájomca informovaný najneskôr 5 dní vopred. V prípade, že nájomca neumožní vstup, je povinný znášať všetky náklady spojené s opätovným vykonaním kontroly a znáša všetky škody spôsobené neplatnými revíziami zariadení.

9. Drobné opravy v byte a náklady spojené s bežnou údržbou bytu bude hradiť nájomca v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia Obce Bošáca č. 5/2017.

10. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré je povinný znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie a na požiadanie prenajímateľa poskytnúť potrebnú súčinnosť spočívajúcu aj vo vykonaní prác. Ak nájomca nesplní svoju povinnosť podľa tohto článku, zodpovedá prenajímateľovi za vzniknutú škodu.

11. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť odstrániť v byte a v užívaných spoločných priestoroch závady, ktoré vznikli v dôsledku konania alebo nečinnosti zo strany nájomcu alebo tých, ktorí s nájomcom bývajú. V prípade, že sa tak

nestane, prenajímateľ, po predchádzajúcom upozornení nájomcu, má právo závady a inú vzniknutú škodu odstrániť a požadovať od nájomcu ich náhradu v plnej výške.

12. Nájomca nesmie vykonávať bez súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy alebo iné zmeny v byte a dome a to ani na vlastné náklady.

13. Prenajímateľ je oprávnený v prípade hroziacej škody vstúpiť do bytu, ktorý je predmetom nájmu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov.

14. Prenajímateľ sa zaväzuje stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte počas trvania nájmu vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Nájomca môže tento súhlas odoprieť iba z vážnych dôvodov. Pokiaľ prenajímateľ takéto opravy bude vykonávať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje ich vykonanie bez obmedzenia umožniť.

15. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať Domový poriadok obce Bošáca.

16. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že bol oboznámený s povinnosťami vzťahujúcimi sa na nájomcu bytu, v súvislosti so správou a prevádzkou obytného domu, v ktorom sa predmetný byt nachádza.

17. Zároveň vyhlasuje, že tieto povinnosti sa zaväzuje plniť a dodržiavať.

18. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom bytov výkon ich práv.

## Čl. VI
## Hrubé porušenie nájomnej zmluvy

1. Za hrubé porušenie povinností vyplývajúcich z nájmu bytu, ktoré má za následok výpoveď z nájmu bytu zo strany prenajímateľa, sa považuje v zmysle ust. §711 ods. 1 písm. c), d) a g) Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov najmä:

   § 711 ods. 1 písm. c)
   - ak nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,

   § 711 ods. 1 písm. d)

- neplatenie nájomného a preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu po dobu 3 mesiacov (3 mesiace po sebe, alebo tri mesiace počas 12 mesiacov)
- porušovanie povinností vyplývajúcich z čl. V tejto zmluvy
- opakované obmedzovanie výkonu práv ostatných nájomcov
- vykonávanie stavebných úprav alebo iných podstatných zmien v byte bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa
- prenechanie bytu alebo jeho časti inému do podnájmu

§ 711 ods. 1 písm. g)
- ak nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako bývanie.

## Čl. VII.
## Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zaniká dňom uplynutia doby dohodnutej v nájomnej zmluve, ak s nájomcom nie je opakovane uzatvorená nájomná zmluva na ďalšie obdobie.

2. Nájom bytu pred uplynutím ukončenia platnosti nájomnej zmluvy môže zaniknúť písomnou dohodou alebo výpoveďou alebo porušovaním čl. V. a VI. tejto zmluvy. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď

3. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný vypratať byt a odovzdať ho protokolárne prenajímateľovi. Nájomca nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady a tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

## Čl. VIII.
## Záverečné a prechodné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy budú riadne dodržiavať. Zmluvné strany budú všetky spory, ktoré sa týkajú nájmu bytu, prednostne riešiť vzájomnou dohodou.

3. Nájomca týmto v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z.. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov udeľuje súhlas prenajímateľovi, aby jeho osobné údaje boli v rozsahu meno, priezvisko, akademický titul, adresa trvalého bydliska, rodné číslo, dátum narodenia a príbuzenský alebo iný vzťah k osobám, ktoré spoločne s ním užívajú byt, použité na evidenčné úkony prenajímateľa a to po dobu trvania nájmu a 10 rokov po jeho skončení.

4. Nájomná zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden obdrží nájomca a jeden prenajímateľ.

5. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že sú oprávnené s predmetom zmluvy nakladať, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné, určité, zmluvná voľnosť nie je obmedzená, právny úkon je urobený v predpísanej forme, bol spísaný podľa ich slobodnej vôle a na základe pravdivých údajov, zmluva bola nimi prečítaná, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je protokol o prevzatí bytu.

V Bošáci dňa 26.6.2023

**Prenajímateľ** **Nájomca**

..... .....

**Bc. Jozef Mihala** **František Otrubák**

starosta obce Bošáca