Zmluva o nájme bytu

uzatvorená

podľa § 663 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, § 12 zák. č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a VZN obce Hencovce č. 5/2023 o podmienkach a kritériách prideľovania a správy nájomných bytov v bytových domoch obstaraných z verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania

***Prenajímateľ*: Obec Hencovce**
Sládkovičova 1995/32, 093 02 Hencovce
Zastúpená: JUDr. Matúš Tomáš – starosta obce
IČO: 35532319
Bankové spojenie: VÚB, IBAN: SK SK34 0200 0000 0048 9729 9251

*(ďalej len ako „**prenajímateľ**"na jednej strane)*

Nájomca: ***Jakub Valčo***
nar.
trvale bytom: Hencovce
Bankové spojenie:

*(ďalej len ako „**nájomca**"na druhej strane alebo spoločne len ako „**zmluvné strany**")*

Článok I.
PRÁVNY VZŤAH K PREDMETU NÁJMU

1/ Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti a to Bytového domu, súp. č. 2211, postaveného na pozemku registra C KN parcelné č. 236/3 – zastavaná plocha a nádvoria o výmere 246 m2, zapísaného na LV č. 647, kat. územie: Hencovce, v ktorom sa na druhom poschodí nachádza 2-izbový byt č. 8.

2/ Predmetný 2-izbový byt pozostáva z obytných miestností, a to izby o výmere 30,88 m2, izby o výmere 14,30 m2 a príslušenstva bytu, ktoré tvorí chodba o výmere 9,00 m2, kúpeľňa o výmere 5,27 m2, balkón 3,48, pivnica a spoločné priestory o výmere 9,23 m2. Celková výmera podlahovej plochy bytu s príslušenstvom je 72,16 m2.

3/ Technická vybavenosť bytu: vchodové dvere, laminátové plávajúce podlahy, keramická dlažba, obložkové zárubne, toaleta, umývadlo, pákové batérie, vaňa, keramický obklad, kuchynská linka, nerezový drez, elektrický sporák s rúrou, digestor, elektrický bojler na ohrev vody, rekuperačná jednotka.

Článok II.
PREDMET NÁJMU

Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do dočasného užívania byt a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, príslušenstve, na pozemku zastavanom domom a na priľahlom pozemku, ktorých špecifikácia je uvedená v Článku I. tejto zmluvy o nájme bytu (ďalej len „predmet nájmu") a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu.

Článok III.
DOBA NÁJMU

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu na dobu určitú 16.01.2026 do 16.01.2027.

Článok IV.
NÁJOMNÉ A ÚHRADY ZA PLNENIA POSKYTOVANÉ S UŽÍVANÍM PREDMETU NÁJMU

1/ Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačné ***nájomné*** *vo výške* ***196,66 Eur (slovom: stodeväťdesiatšesť eur a 66 centov)*** *(ďalej len „nájomné").*

2/ Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi ***úhrady za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu*** *formou mesačných preddavkov:*

- *vodné, stočné, formou mesačných preddavkov vo výške 10 Eur / osoba*
- *na tvorbu fondu opráv: 25 Eur*
- *na výkon správy: 10 Eur*
- *režijné náklady (elektrická energia v spoločných priestoroch, poistenie a iné formou mesačných preddavkov vo výške : 7 Eur*
- ***spolu vo výške 268,66 Eur (slovom: dvestošesťdesiatosem eur 66 centov)*** *spolu s nájomným.*

3/ Skutočná výška úhrad za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu platené formou mesačných preddavkov bude prenajímateľom vyúčtovávaná nájomcovi bezodkladne, najneskôr do tridsiatich (30) dní po doručení vyúčtovania jednotlivými poskytovateľmi služieb (VVS, a.s. a iné).

4/ V prípade, ak výška uhradených preddavkov prekročí výšku úhrad fakturovaných jednotlivými poskytovateľmi služieb, rozdiel uhradí prenajímateľ na bankový účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto nájomnej zmluvy a to do tridsiatich (30) dní po doručení vyúčtovania.

5/ V prípade, ak výška uhradených preddavkov bude nižšia ako výška úhrad fakturovaných jednotlivými poskytovateľmi služieb, nájomca je povinný nedoplatok uhradiť do tridsiatich (30) dní po doručení vyúčtovania úhrad prenajímateľom nájomcovi na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto nájomnej zmluvy.

6/ Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu budú nájomcom hradené spolu ***vo výške 268,66 Eur (slovom: dvestošesťdesiatosem eur 66 centov)*** *mesačne vopred, vždy najneskôr k 15-tému dňu kalendárneho mesiaca predchádzajúceho kalendárnemu mesiacu, na ktorý sa povinnosť vzťahuje, a to bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy o nájme bytu.*

Článok V.
ÚDRŽBA A OPRAVY PREDMETU NÁJMU

1/ Zmluvné strany sa dohodli, že náklady spojené s bežnou údržbou a drobné opravy predmetu nájmu súvisiace s jeho užívaním si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje nar. vl. č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

2/ Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu predmetu nájmu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od nájomcu náhradu.

3/ Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu, najneskôr do 48 hodín od okamihu odkedy sa o nich dozvedel, nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

Článok VI.

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1/ Prenajímateľ sa zaväzuje, že byt odovzdá do užívania nájomcovi najneskôr do 10 dní od podpisu zmluvy.

2/ Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu.

3/ Nájomca sa zaväzuje, že nebude vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady, inak je povinný po skončení nájmu uviesť predmet nájmu na svoje náklady do pôvodného stavu.

4/ Nájomca sa zaväzuje do troch dní od skončenia nájmu odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

5/ Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

6/ Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou.

7/ Prenajímateľ je oprávnený za účelom kontroly dodržiavania tejto zmluvy o nájme bytu, za účelom vypracovania odpočtov za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu, resp. za iným účelom v súvislosti s plnením práv a povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy o nájme vstupovať do predmetu nájmu.

8/ Nájomca súhlasí so spracovaním osobných údajov prenajímateľom na účely plnenia práv a povinností z tejto zmluvy o nájme bytu v zmysle zákona o ochrane osobných údajov.

Článok VII.

ZÁNIK NÁJMU

1/ Nájom zaniká uplynutím dohodnutého času.

2/ Pred uplynutím dohodnutého času nájmu možno nájomný vzťah ukončiť písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán k dohodnutému dňu.

3/ Nájomný vzťah zaniká tiež písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán. Nájom sa skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď druhej zmluvnej strane. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať zmluvu v súlade s § 711 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov. Nájomca je oprávnený vypovedať zmluvu z akéhokoľvek dôvodu.

4/ Pri zániku nájmu dohodnutého na dobu určitú nájomca nemá právo na bytovú náhradu.

Článok VIII.
OPAKOVANÉ UZAVRETIE NÁJOMNEJ ZMLUVY

1/ O opakované uzavretie nájomnej zmluvy požiada nájomca prenajímateľa najneskôr šesťdesiat (60) kalendárnych dní pred zánikom nájmu za podmienok a spôsobom uvedenom vo všeobecne záväznom nariadení prenajímateľa č. 5/2023 o podmienkach a kritériách prideľovania a správy nájomných bytov v bytových domoch obstaraných z verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania.

2/ O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy prenajímateľ informuje nájomcu minimálne tri (3) mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu.

Článok IX.
FINANČNÁ ZÁBEZPEKA

1/ Finančná zábezpeka, ktorú nájomca zaplatil prenajímateľovi vo výške šesťmesačného (6-mesačného) nájomného slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu a nepoškodzovania predmetu nájmu.

2/ V prípade neplatenia dohodnutého nájomného a/alebo neplatenia dohodnutých úhrad za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu a/alebo poškodzovania predmetu nájmu môže byť finančná zábezpeka v plnej výške použitá prenajímateľom na zaplatenie pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi a to až do výšky pohľadávky prenajímateľa, resp. spôsobenej škody prenajímateľovi.

3/ V prípade, že nenastanú skutočnosti uvedené v bode 2/ tohto článku, je prenajímateľ povinný finančnú zábezpeku nájomcovi vrátiť do 15 dní po zániku nájmu.

Článok X.
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1/ Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať na základe písomných vzájomne odsúhlasených dodatkov podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.

2/ Právne vzťahy touto zmluvou neupravené sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, príp. inými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.

3/ Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia (§ 47a ods. 1 Obč. zák.).

4/ Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach rovnakej platnosti a záväznosti, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.

5/ Zmluvné strany sa s obsahom tejto zmluvy oboznámili, jemu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom zmluvu vlastnoručne podpísali.

Prenajímateľ:

Hencovce, dňa 17.12.2025

.....

JUDr. Matúš Tomáš

starosta obce

pečiatka a podpis oprávnenej osoby

Nájomca:

Hencovce, dňa 17.12.2025

.....

Jakub Valčo

nájomca

podpis oprávnenej osoby

Zoznam osôb tvoriacich domácnosť
bytu č. 8, druhé poschodie, č. súp. 2211

1. Jakub Valčo,
2. Adela Fečková,
3. Jakub Valčo,