Nájomná zmluva

ktorú uzavreli:

Prenajímateľ: **Obec Veľké Úľany 925 22 Veľké Úľany**
zastúpená starostom obce Ing. František Gőgh, DBA
Bankové spojenie: VÚB Galanta
Číslo účtu: SK 82 0200 0000 0019 3239 4059
IČO: 00306282
ďalej len ako ***„prenajímateľ“*** na strane jednej

a

Nájomca: **Kodayová Silvia**
Narodený:
Bytom: Veľké Úľany 925 22, Dlhá 1476/185

ďalej len ako **„nájomca“** na strane druhej

Článok I.
Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je prenechanie bytu **č. A4** (trojizbový byt) nachádzajúceho sa v II. NP v bytovom dome Vchod A súp. č. 1476/185, ktorý je postavený v obci Veľké Úľany parc. číslo 4870/14,zapísaný na LV číslo 1531, vedený Okresným úradom Galanta, odborom katastrálnym, ktorý pozostáva z 24 bytových jednotiek (ďalej len "bytový dom") do odplatného užívania nájomcovi.
   Zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom: -

2. Byt pozostáva : predizby, kúpeľne, kotolne, WC, kuchyňa, obývacej izby, 2 izieb a terasy. Celková úžitková plocha bytu je 75,35 m^2.
   Spoločnými časťami bytového domu sú : (ďalej len "byt") závetrie, zádverie, komunikácia, schodisko, pivničná kobka.
   Výlučným vlastníkom bytového domu je prenajímateľ.

3. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi v čl. I. bode 2. špecifikovaný byt bez závad v zmysle prílohy číslo 2 k Výnosu MV a RR SR č. V-1/2006 zo dňa 07.12.2006 v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv vyplývajúcich z tejto zmluvy.

4. Nájomcovia prenajatých bytových jednotiek sa zaväzujú vytvoriť združenie spolu so stanovami, kde nájomcovia predmetných bytových jednotiek sa dohodnú na čistení spoločných priestorov ako ja na úhrade prípadných vzniknutých spoločných nákladov. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

Článok II.
Doba platnosti a zánik zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od **9.12.2025 do 08.12.2027**

2. Nájomca sa zaväzuje, že uplynutím doby nájmu (v prípade, ak nájomná zmluva nebude na základe obojstrannej dohody predĺžená), najneskôr v deň ukončenia nájmu v zmysle tejto nájomnej zmluvy byt vyprázdni a vráti prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

   Nájom bytu sa môže ukončiť v zmysle ust. § 676 a ďalších Občianskeho zákonníka:
   a. uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý,
   b. písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
   c. nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu hlavne tým, že nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.

3. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva predmet prenájmu, alebo ak trpí užívanie predmetu prenájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo mu hrozí značná škoda.

   Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu aj v zmysle ust. § 711 Občianskeho zákonníka.

4. Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej strane.

5. Nájomca sa zaväzuje, že bezprostredne po skončení doby nájmu byt vyprace a vráti prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

6. V prípade, ak nájomca predmetný byt bezprostredne po skončení doby nájmu nevyprace, nájomca splnomocňuje svojim podpisom na tejto zmluve prenajímateľa na uskutočnenie jeho vypratania.

7. Ku dňu odovzdania bytu nájomcovi bude spísaný preberací protokol k bytu, podpísaný oboma zmluvnými stranami a obsahujúci údaje o technickom stave bytu a stave meračov elektrickej energie, vody a plynu.

8. Po ukončení nájmu na základe tejto zmluvy nevzniká prenajímateľovi povinnosť poskytnúť nájomcovi náhradné ubytovanie, čím nájomca súhlasí.

Článok III.
Výška nájomného a úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačne vopred nájomné vrátane príspevku do fondu opráv vo výške 157 EUR, slovom jednostopäťdesiatsedem EUR.

2. Nájomné bude nájomca uhrádzať v hotovosti alebo na bankový účet prenajímateľa:
   Bankové spojenie: VÚB Galanta , číslo účtu: SK 82 0200 0000 0019 3239 4059
   IBAN: 82 0200 0000 0019 3239 4059

   Nájomné je splatné vždy mesačne vopred, pričom:
   a. Nájomné za 1. mesiac (príp. za jeho alikvotnú časť, ak nájom nezačína v 1. deň mesiaca) musí nájomca zaplatiť pri podpise nájomnej zmluvy,
   b. ďalšie nájomné musí nájomca zaplatiť vždy do 10. dňa mesiaca, za ktorý sa nájomné uhrádza.

3. Súčasťou úhrady za nájom bytu nie sú úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, ktorými sú nasledujúce služby:

   - náklady za spotrebu elektrickej energie spoločných priestoroch rozpočítané na jednotlivé byty na základe vyúčtovacej faktúry
   - vodné a stočné – na základe vyúčtovacej faktúry štvrťročne, po uplynutí štvrťroka
   - odvoz tuhého komunálneho odpadu – na základe platobného výmeru obce
   - čistenie odpadových potrubí

4. Nájomné nezahŕňa úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu. Úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu je povinný v plnom rozsahu uhrádzať nájomca na základe zmlúv, uzatvorených medzi nájomcom a dodávateľmi týchto plnení priamo dodávateľom plnení (elektrická energia, plyn a pod.).

Článok IV.
Práva a povinnosti účastníkov

1. Prenajímateľ je povinný:
   a) Odo dňa účinnosti zmluvy umožniť nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu, a to počas celej doby nájmu.
   b) Odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie.
   c) Prijať predmet nájmu späť od nájomcu po skončení doby nájmu.

2. Nájomca je povinný:

a) Užívať predmet nájmu riadne a v súlade s účelom dohodnutým v tejto zmluve a umožniť prenajímateľovi kedykoľvek prístup k predmetu nájmu za účelom jeho kontroly.
b) Starať sa o predmet nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
c) Uhrádzať riadne a včas, na základe ust. čl. III. ods. 1 a 2 tejto zmluvy, nájomné a príspevok.
d) Pri výkone svojich práv dbať, aby sa ostatným nájomcom zabezpečil nerušený výkon ich práv.
e) Oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
f) Odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, zabezpečiť odstránenie týchto závad a poškodení sám a požadovať od nájomcu náhradu takto vynaložených finančných prostriedkov.
g) Vykonávať drobné opravy v byte, príp. zabezpečiť ich vykonanie na vlastné náklady, a to opravy uvedené v Prílohe č. 1 vl. nar. č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
h) Dbať o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda.
i) Po skončení nájmu vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho nájomca prevzal od prenajímateľa, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a hygienicky vybielený (vymaľovaný).
j) Dodržiavať domový poriadok.
k) Aktívne sa podieľať na vytváraní príjemného prostredia v bytovom dome a na udržiavaní jeho okolia.
l) Prísne dodržiavať všetky požiarne a bezpečnostné predpisy SR.

3. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom predmetu nájmu, a že v takom stave ho i preberá do užívania.

4. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do užívania (do podnájmu) tretím osobám.

5. V prípade ukončenia nájmu z dôvodov uvedených v ustanovení § 711 ods. 1 písm. c) OZ (hrubé poškodenie bytu a jeho príslušenstva) je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť vzniknutú škodu bez zbytočného odkladu po výzve prenajímateľa.

Článok V.
Osobitné dojednania

1. Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v zákone č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

2. Ak nájomca na základe tohto právneho úkonu bude užívať predmet nájmu minimálne počas 30 rokov, na základe tohto právneho úkonu mu vznikne predkupné právo k predmetu nájmu pre prípad, ak obec ponúkne predmetný byt na predaj.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že verejné priestranstvo okolo bytového domu budú nájomníci využívať na skrášľovanie okolia bytového domu v súlade uzneseniami starostu obce a obecného zastupiteľstva.

4. Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa. Ak prenajímateľ vykonáva úpravy bytu na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, sú nájomcovia povinní umožniť ich vykonanie, inak zodpovedajú za škodu, ktorá v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti vznikla.
Prenajímateľ má právo na úhradu nákladov tých opráv a údržby bytu, o ktorých vykonanie sa nájomcovia nepostarali včas, napriek tomu, že boli povinní tak učiniť podľa právnych predpisov SR.
Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi a strpieť vykonanie opráv v byte, pravidelné odčítavanie vodomerov a obhliadku príslušenstva bytu ako sú plynové a elektrické spotrebiče, ističe a merače, vykurovacie telesá a rozvody k nim, vodovodné rozvody a pod., za ktorým účelom sa zaväzuje osobám povereným prenajímateľom ako aj dodávateľmi plnení spojených s užívaním bytu zabezpečiť prístup do bytu. V prípade, že tento záväzok porušia, sú si vedomí zodpovednosti za škody, ktoré nesplnením tejto povinnosti alebo záväzku vzniknú.

Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi a strpieť vykonanie :

a) zabezpečenia prístupu k čistiacemu a kontrolnému otvoru komína za účelom vykonania jeho čistenia a kontroly, nakoľko komín nie je vyhotovený v súlade s § 14 ods. 4 vyhl. MV SR č. 401/2007 Z.z. o technických podmienkach a požiadavkách na protipožiarnu bezpečnosť pri inštalácii a prevádzkovaní palivového spotrebiča, elektrotepelného spotrebiča a zariadenia ústredného vykurovania a pri výstavbe a používaní komína a dymovodu a o lehotách ich čistenia a vykonávania kontrol.

Článok VI.
Spoločné ustanovenia

1. Účastníci tejto zmluvy prehlasujú, že majú plnú spôsobilosť na právne úkony, že túto zmluvu uzatvárajú pri plnom vedomí, slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni, zmluvu si prečítali, porozumeli jej, čo potvrdzujú svojím podpisom.

2. Oprávnenou osobou na preberanie písomností sú výlučne len účastníci tejto zmluvy. Pri neprevzatí doporučenej zásielky, je dňom doručenia deň uloženia zásielky na pošte.

Článok VII.
Prechodné a záverečné ustanovenie

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle obce (www.ulany.sk).

2. Pre práva a povinnosti zmluvných strán sú rozhodné ustanovenia tejto zmluvy, v ďalšom platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.

3. Zmeny a dodatky tejto nájomnej zmluvy vyžadujú k svojej platnosti písomnú formu a podpisy oboch zmluvných strán.

4. Zmluva bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých jedno vyhotovenie obdrží prenajímateľ a jedno vyhotovenie nájomca/nájomcovia.

5. Túto zmluvu uzavreli jej účastníci slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, teda tak, aby v budúcnosti nevzbudzovala žiadne pochybnosti o tom, čo chceli jej obsahom prejaviť.

Na znak súhlasu s obsahom tejto zmluvy pripájajú účastníci zmluvy svoje vlastnoručné podpisy.

Vo Veľkých Úľanoch, dňa 9.12.2025

Nájomca:
Kodayová Silvia

.....

Prenajímateľ:
Obec Veľké Úľany
Ing. František Gőgh, DBA starosta obce

.....