

Nájomná zmluva - opakovaná č. 488/6/2024

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov a zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o
sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

Čl. I. Účastníci

Prenajímateľ : OBEC TOMÁŠIKOVO
ZAST. PHDR. ZOLTÁNOM HORVÁTHOM, STAROSTOM OBCE
IČO: 00306223
DIČ: 2021197255
BANKOVÉ SPOJENIE: ČSOB BANKA A.S.
Č.ÚČTU: !

a

Nájomca : ADRIÁN TUMMA
NAR.:
STAV: ŽENATÝ
A MANŽ. ERIKA TUMMOVÁ
NAR.
STAV: VYDATÁ
BYTOM: TOMÁŠIKOVO Č. 488
OBČANIA SR PODEA OP
A ZOZNAM OSÔB TVORIACICH DOMÁCNOSŤ NÁJOMCU:
- FILIP TUMMA, NAR. :
na strane druhej

II. Predmet zmluvy

1. Predmetom nájmu podľa čl. II zmluvy je 2- izbový byt č. 6., nachádzajúci sa v bytovom dome s.č. 488 (ďalej len byt) na parc.č.: 614/20 v Tomášikove, a nebytové priestory.

2. Byt špecifikovaný v ods.1 tohto článku zmluvy pozostáva bytových priestorov:

- chodba (6,17 m²)
- kúpeľňa (2,45 m²)
- WC (1,02 m²)
- kuchyňa (18,90 m²)
- obývacia izba (20,00 m²)
- izba (14,50 m²)

3. Nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu na základe tohto právneho úkonu, sú:

- úložný priestor (1,70 m²)
- balkón (8,52 m²)

4. Súčasťou predmetu nájmu je plynový kotol s výkonom 15 kW.

5. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu špecifikovaný v ods.1, 2 a 3 tohto článku zmluvy do nájmu nájomcovi za podmienok, ktoré sú vymedzené v tejto zmluve.

6. Nájomca bude predmetné bytové priestory užívať výlučne na dohodnutý účel - na bývanie.

7. Prenajímateľ prehlasuje, že má právo nakladať s predmetom nájmu, nakoľko je výlučným vlastníkom bytového domu súp.č. 488, na parc.č. 614/20 – ostatné plochy zapísanom na LV č.572 k.ú. Tomášikovo, ktorú skutočnosť preukázal vierohodným spôsobom.

III.

Doba platnosti a zánik zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú na 3 roky **od 01.08.2024 do 31.07.2027**
2. Prenajímateľ minimálne 3 mesiace pred ukončením nájmu informuje nájomcu o možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy. Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opakovane uzatvoriť ak:
 - a) nájomca požiadal prenájomcu o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr 1 mesiac pred uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - b) nájomca nie je vlastníkom bytu alebo domu,
 - c) naďalej spĺňa podmienky oprávnenej osoby (žiadateľa) určené v platnom a účinnom VZN Obce Tomášikovo o podmienkach a kritériách pridelenia a správy nájomných bytov v bytových domoch obstaraných z verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania a príslušných právnych predpisov
 - d) nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenájomcu podľa § 711 ods.1 Občianskeho zákonníka
 - e) nájomca nemá žiadne záväzky voči prenájomcu súvisiace s nájmom bytu a pri dodržaní všetkých zmluvných podmienok toto obdobie sa má opakovať.
3. 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 prenájomcu v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania resp. v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
4. Nájom bytu sa môže ukončiť v zmysle ust. § 676 a nasl. Občianskeho zákonníka:
 - a) uplynutím času, na ktorý nájom bol dohodnutý,
 - b) písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
 - c) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán, pričom výpovedná doba je 2 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď druhej zmluvnej strane doručená.
5. Prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy vypovedať, ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä, nie však výlučne,
 - a) nezaplatí nájomné za dlhší čas ako dva mesiace, alebo
 - b) prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu, alebo
 - c) nájomca alebo osoba žijúca v domácnosti s nájomcom, 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,
d) odstúpením príslušnej zmluvnej strany od zmluvy.

6. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak nájomca alebo osoba žijúca v byte s nájomcom v domácnosti napriek písomnej výzve prenajímateľa užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí vznik škody, alebo spôsob užívania bytu nájomcom alebo osobou žijúcou v byte s nájomcom ohrozuje alebo je spôsobilé ohroziť život, zdravie alebo majetok prenajímateľa a/alebo tretích osôb.

7. Súčasťou úhrady za nájom bytu nie sú služby súvisiace s užívaním bytu.

8. **Nájomcovia nemajú po ukončení nájomného vzťahu nárok na náhradné ubytovanie.**

IV.

Výška nájomného a úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu

Úhrada nájomného za užívanie bytu je vo výške 176,- eur (slovom: stosedemdesiatšesť eur), vrátane fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorý činí 50,- eur v zmysle § 18 ods.2 predpisu č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, pričom nájomné je splatné vždy do 15.-ho dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa.

V.

Osobitné ustanovenia

1. Nájomca zložil peňažnú zábezpeku vo výške 894,-eur (slovom:osemstodevät'desiat štyri eur) v zmysle § 12 ods. 7 predpisu č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní do depozitu prenajímateľa, ktorá zábezpeka garantuje splnenie podmienok zo strany nájomcu na základe tejto zmluvy.

Táto finančná záruka bude použitá na úhradu nájomného pri vzniknutom dlhu pri ukončení nájomnej zmluvy a úhrad za prípadné poškodenie bytu. Vysporiadanie finančnej zábezpeky prebehne v lehote do 15 dní od ukončenia nájomnej zmluvy.

2. Nájomca sa zaväzuje využívať prenajatý byt výlučne na bývanie a berie na vedomie, že nemôže bytové priestory ani časť bytových priestorov, ktoré sú predmetom tejto zmluvy dať do podnájmu tretej osobe (v zmysle ust. § 711 ods. 1 písm. d. Občianskeho zákonníka dôvod na výpoveď nájmu bytu zo strany prenajímateľa.)

3. Nájomca nesmie bez súhlasu prenajímateľa vykonať na nehnuteľnostiach žiadne stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte a to ani na svoje náklady. Nájomca sa zaväzuje vykonať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou. (t.j. **drobné opravy kotla, výmena vodovodných kohútikov a batérií, drobné elektrikárske opravy a pod.**) Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je povinný oznámiť mu bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie, v opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú.

4. V nájomnom byte možno prihlásiť k trvalému pobytu len nájomcu (nájomcov) a ich deti žijúce s nimi v spoločnej domácnosti.

5. Nájomca sa zaväzuje:

- a. riadne a včas platiť nájomné
- b. po skončení nájmu bytu tento vrátiť spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie
- c. umožniť v súlade s § 18 ods. 1 zákona č. 443/2010 v znení neskorších predpisov po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu; uvedená povinnosť sa vzťahuje aj na osoby, ktoré nájomný byt užívajú spoločne s nájomcom na základe tejto zmluvy.
- d. nájomca sa ďalej zaväzuje, že bez súhlasu prenajímateľa
 - prenajatý byt nevymení ani neuskutoční prevod alebo postúpenie práv vyplývajúcich z nájmu bytu
 - uhradí všetky škody vzniknuté na prenajatom byte, ktoré prenajímateľ zistí v lehote o 30 dní odo dňa skončenia nájmu bytu
- e. že oznámi prenajímateľovi akékoľvek zmeny týkajúce sa bytu užívateľov
- f. ak nájomca na základe tohto právneho úkonu bude užívať predmet nájmu minimálne 30 rokov, na základe tohto právneho úkonu mu vznikne predkupné právo k predmetu nájmu.

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 svojim 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.
3. Nájomca je povinný:
 - a. plniť a dodržiavať požiaro - bezpečnostné predpisy,
 - b. udržiavať poriadok a čistotu v byte a v okolí bytu,
 - c. po ukončení nájomného vzťahu odovzdať predmet nájmu vypratáný a čistý v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pokiaľ sa účastníci nedohodnú inak.
4. Táto nájomná zmluva je vyhotovená v súlade so Všeobecné záväzným nariadením obce Tomášikovo o podmienkach nájmu bytov postavených s podporou štátu.

VII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že odstúpiť od tejto zmluvy je možné len vzájomnou dohodou zmluvných strán.
2. Táto zmluva bola vyhotovená v 2 exemplároch, z ktorých po jednom obdrží každý z nich.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva obsahuje ich slobodnú a vážnu vôľu, jej obsahu porozumeli a bez akékoľvek nátlaku ju vlastnoručne podpísali.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.

V Tomášikove, dňa 29.7.2024



Obec Tomášikovo
zast. PhDr. Zoltánom Horváthom
starostom obce

Adrián Tumma, Erika Tummová

