

ZMLUVA č. 1/2025 NZ
o nájme obecného bytu č. 2

uzavretá v zmysle §-u 685 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a zákona číslo 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v nasledovnom znení:

Čl. 1

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Názov: **Obec Hontianske Nemce**
sídlo: 962 65 Hontianske Nemce 500, Slovenská republika
IČO : 00 319 929
Číslo účtu: SK56 0200 0000 0000 0182 3412
zastúpená: JUDr. Renátou Matejovou, starostkou obce

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

Nájomca:

Meno a priezvisko: **Ján Uhrin**
nar.
bytom: 962 66 Sebechleby 76
občan SR

a manželka

Meno a priezvisko: **Michaela Uhrinová, rod. Kučková**
nar.
bytom: Klastava 65, 969 01 Banská Štiavnica
občan SR

(ďalej len ako „nájomca“)

Čl. 2

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom bytov v bytovom dome, súpisné číslo 494, nachádzajúceho sa v katastrálnom území Hontianske Nemce, postaveného na pozemku KN-C parc. č. 755/88, zapísaného v evidencii Okresného úradu v Krupine, odbor katastrálny v LV č. 1678. Predmetný bytový dom pozostáva z 12. bytových jednotiek.
2. Prenajímateľ prenecháva touto zmluvou na základe uznesenia číslo 7/2025, schváleného obecným zastupiteľstvom dňa 22.01.2025, nájomcovi do nájmu **byt č. 2 o celkovej výmere 59,54 m²**, ktorý sa nachádza **na prízemí** bytového domu, súpisné číslo 494, k. ú. Hontianske Nemce, na účely nájomného bývania.

3. Prenajímány byt pozostáva **z troch obytných miestností a z príslušenstva**. Zoznam príslušenstva je obsahom Opisu stavu nájomného bytu, opisu jeho príslušenstva a zoznamu osôb tvoriacich domácnosť nájomcu, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto nájomnej zmluvy.
4. Nájomca je oprávnený spolu s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia bytového domu.

Čl. 3

Účel nájmu

1. Predmet nájmu sa nájomcovi odovzdáva do užívania v stave spôsobilom na riadne užívanie. Byt je užívateľsky schopný a všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné.

Čl. 4

Doba nájmu a právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od **01.02.2025 do 31.01.2028**.
2. Nájomca je povinný počas trvania nájomného vzťahu dodržiavať podmienky vyplývajúce z platného VZN o zásadách hospodárenia s bytovým fondom.
3. Nájomca má **právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy o nájme nájomného bytu** pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve a v zákone č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje, že nájomcu informuje minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy.
5. Nájomca berie na vedomie, že zánikom nájmu bytu č. 2 nevzniká prenajímateľovi povinnosť zabezpečiť nájomcovi bytovú náhradu a nájomcovi nevzniká nárok na jej poskytnutie.

Čl. 5

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca bytu je povinný v zmysle platného VZN preukázať splnenie podmienok na uzatvorenie nájomnej zmluvy určených zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
2. Nájomca sa zaväzuje, že zmeny v počte osôb tvoriacich domácnosť nájomcu v porovnaní so záväzným zoznamom uvedeným v podanej žiadosti o nájomný byt v obci Hontianske Nemce bude realizovať iba s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa na základe uplatnenej žiadosti zo strany nájomcu. Nenahlásenie zmeny počtu osôb tvoriacich domácnosť nájomcu zakladá právo prenajímateľa uplatňovať si voči nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 100 Eur.
3. Nájomca bytu sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady do výšky 100 Eur.

4. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať na to, aby v bytovom dome bolo vytvorené prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom nerušený výkon ich práv.
5. Nájomca sa zaväzuje, že nedostatky a poškodenia v byte a spoločných priestoroch a zariadeniach domu, ktoré spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, odstráni a uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť na vlastné náklady a následne požadovať od nájomcu náhradu vynaložených výdavkov spojených s odstránením škôd.
6. Nájomca nesmie vykonávať žiadne stavebné úpravy v nájomnom byte, či podstatné zmeny na predmete nájmu, a to ani na svoje náklady. Osobitný režim sa vzťahuje na osoby so zdravotným postihnutím.
7. Nájomca nesmie nájomný byt využívať na iné účely ako na bývanie, nesmie v nájomnom byte vykonávať podnikateľskú činnosť, ani zriadiť v nájomnom byte sídlo podnikajúcej fyzickej, či právnickej osoby.
8. Nájomca bytu je povinný umožniť vstup do bytu zamestnancom prenajímateľa a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a užívania bytu.

Čl. 6

Výška a splatnosť nájomného a služieb spojených s užívaním bytu

1. Nájomcovi vzniká dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu. Tieto sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi až do skončenia nájmu.
2. Mesačné nájomné a mesačné zálohové úhrady za služby spojené s užívaním bytu, ktorých výška je uvedená v neoddeliteľnej prílohe tejto zmluvy (Opis stavu nájomného bytu, opis jeho príslušenstva a zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu), sa nájomca zaväzuje platiť za bežný mesiac a tieto sú splatné vždy do 15. dňa bežného mesiaca na účet prenajímateľa.
3. Celková výška preddavkov za jednotlivé služby spojené s užívaním bytu sa zúčtuje vždy za predchádzajúci kalendárny rok v termíne do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka po zistení skutočných nákladov za poskytnuté plnenia.
4. Vyúčtovaním zistený nedoplatok je nájomca povinný zaplatiť do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. Prípadný preplatok je správca bytov povinný odoslať do 30 dní od zúčtovania na meno nájomcu.
5. Zmluvné strany berú na vedomie, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy. K zmene dôjde od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmien.
6. Zmluvné strany berú na vedomie, že správca bytov je oprávnený jednostranne zvýšiť výšku mesačných zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci najmä zo zmeny všeobecne záväzných právnych predpisov, rozhodnutí cenových orgánov, podľa spotreby v predchádzajúcom období alebo na základe iných skutočností majúcich vplyv na výšku zálohových platieb.

7. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za služby spojené s užívaním bytu do 5 dní po splatnosti, je podľa § 697 Občianskeho zákonníka povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0.5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
8. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu po ich splatnosti bez zavinenia prenajímateľa za čas dlhší ako 3 mesiace, vystaví sa nebezpečenstvu výpovede z nájmu bytu v zmysle ustanovenia § 711 Občianskeho zákonníka.

Čl. 7

Zánik nájmu a povinnosti pri skončení nájmu

1. Nájom bytu zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu bytu uvedenej v čl. 4 bod 1 tejto zmluvy,
 - b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
 - c) písomnou výpoveďou nájomcu i bez uvedenia dôvodu,
 - d) písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v tejto zmluve
2. V prípade uplatnenia výpovede **zo strany nájomcu** je výpovedná lehota jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.
3. V prípade uplatnenia **výpovede zo strany prenajímateľa** je možné skončiť nájom bytu iba z dôvodov ak,
 - a) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatí včas nájomné a úhradu za služby spojené s užívaním bytu po ich splatnosti za čas dlhší ako 3 mesiace,
 - b) nájomca alebo ten, kto s nájomcom býva, napriek písomnému upozorneniu zo strany prenajímateľa poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome,
 - c) nájomca alebo ten, kto s nájomcom býva využíva prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie alebo sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome
 - d) vzniknú ďalšie dôvody podľa § 711 Občianskeho zákonníka.
4. V prípade uplatnenia výpovede zo strany prenajímateľa je výpovedná lehota jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
5. Po skončení nájmu v byte sa nájomca zaväzuje odovzdať byt uvedený v čl. 2 tejto nájomnej zmluvy prenajímateľovi v stave, v akom ho nájomca prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že nájomca v takomto stave byt neodovzdá, je povinný uhradiť prenajímateľovi škodu, ktorú poškodením bytu spôsobil. Zároveň je

nájomca povinný uhradiť nájomné a služby spojené s užívaním bytu vrátane skutočných nákladov na základe ročného vyúčtovania v zmysle článku 6, bod 3 tejto zmluvy.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca k termínu skončenia doby nájmu byt prenajímateľovi neodovzdá, zabezpečí prenajímateľ vypratanie bytu na náklady nájomcu.

Čl. 8

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv - www.crz.gov.sk.
2. Túto zmluvu je možné meniť iba písomným dodatkom podpísaným oboma zmluvnými stranami.
3. Právne vzťahy, ktoré neupravuje táto zmluva sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, platným a účinným VZN obce Hontianske Nemce.
4. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie zmluvy.
5. Nájomná zmluva bola spísaná a uzavretá na základe slobodne, vážne a zrozumiteľne prejavenej vôle zmluvných strán, ktoré ju po jej prečítaní na znak súhlasu s jej obsahom vlastnoručne podpísali.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilí k právnym úkonom.
7. Zmluvné strany súhlasia so spracovaním a použitím osobných údajov uvedených v tejto zmluve pre účely úkonov súvisiacich s nájmom predmetnej nehnuteľnosti v zmysle platnej legislatívy.

Hontianskych Nemciach, dňa 29.01.2025

.....
Odtlačok pečiatky
a podpis zástupcu prenajímateľa

.....
podpis nájomcu

„Osobné údaje dotknutých osôb sa spracúvajú v súlade s NARIADENÍM EURÓPSKEHO PARLAMENTU A RADY (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES

(všeobecné nariadenie o ochrane údajov) a so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Informácie o spracúvaní osobných údajov prevádzkovateľom sú vám plne k dispozícii na webovom sídle www.osobnyudaj.sk/informovanie, ako aj vo fyzickej podobe v sídle a na všetkých kontaktných miestach prevádzkovateľa.

OPIS STAVU NÁJOMNÉHO BYTU, OPIS JEHO PRÍSLUŠENSTVA A ZOZNAM OSOB TVORIACICH DOMÁCNOSŤ NÁJOMCU

Nájomca: *Ján Uhrin a manželka Michaela Uhrinová*

Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu: *Emma Surovcová*

Jakub Uhrin

Adresa: *Hontianske Nemce*

Číslo domu: *494* Číslo bytu: *2*

Pos. plat.: inkasom / prevodom / vkladom na účet

Číslo platcu: Var.symbol: *4942*

I. ÚDAJE O BYTE

Kategória: 1

Vykurovanie: ústredne kúrenie

Výška miestnosti: 2,65 m

Podlažie: prízemie

Kúpeľňa: vlastná, bez WC,

WC: vlastný v byte

II. VYMERA BYTU

Obytná plocha: 59,54 m²