Nájomná zmluva č. 30/2025/NZ

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a z. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej ako „zákon č. 443/2010 Z. z.")

Čl. 1 Zmluvné strany:

Prenajímateľ:
Obchodné meno: Obec Sučany
Sídlo: Námestie SNP 1531/31, 038 52 Sučany
Zastúpený: Martin Rybár – starosta obce
Bankové spojenie: SLSP Martin
IČO: 00 316 938
DIČ: 2020596016
(ďalej len prenajímateľ).

Nájomca:
Meno a priezvisko: Silvester Ondák
Dátum narodenia:
Bydlisko:
a
Meno a priezvisko: Nikoleta Ondáková
Dátum narodenia:
Bydlisko:
Mail:
(Ďalej spolu len nájomca)

Zmluvné strany uzavreli túto zmluvu o nájme bytu:

Čl. 2 Predmet zmluvy

2.1 Prenajímateľ týmto za podmienok uvedených v tejto zmluve prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie predmet nájmu uvedený v bode 3.1, nájomca toto užívanie prijíma a zaväzuje sa platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a platby za plnenia poskytované s užívaním bytu.

Čl. 3 Predmet a účel nájmu

3.1 Predmetom nájmu je byt vo vlastníctve prenajímateľa nachádzajúci sa na ulici Tehelnej v Sučanoch, dom - súp.číslo 1736/11, 3.poschodie, č. bytu 07.
3.2 Celková podlahová plocha bytu je 72,47 m^2.
3.3 Byt pozostáva z 3 obytných miestností a z príslušenstva, ktorým je miestnosť určená ako vstupný priestor bytu, kuchyňa, kúpeľňa, WC, balkón a prislúchajúca pivnica.
3.4 Nájomca má popri práve užívať byt, aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia bytového domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu a to v súlade s Domovým poriadkom.
3.5 Nájomca má právo využívať predmet nájmu len za účelom bývania.
3.6 Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu (ďalej ako „osoby tvoriace domácnosť nájomcu"): Silvester Ondák, Nikoleta Ondáková – manželka, Nicol Ondáková – dcéra, Silvester Ondák – syn.
3.7 Nájomca je povinný bezodkladne najneskôr do 3 (troch) pracovných dní oznámiť prenajímateľovi zmenu osôb tvoriacich jeho domácnosť. Porušenie tejto povinnosti sa bude považovať za hrubé porušovanie povinností nájomcu, ktoré zakladá výpovedný dôvod podľa § 711 odsek 1 písm. d) Občianskeho zákonníka.

Čl. 4 Začiatok a doba nájmu

4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomná zmluva a nájomný vzťah založený touto zmluvou sa uzatvára na dobu určitú od 01.07.2025 do 30.06.2027.

4.2 Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve a v zákone č. 443/2010 Z. z. a vo VZN obce Sučany o podmienkach prideľovania a užívania obecných nájomných bytov. O možnosti opakovaného uzavretia zmluvy o nájme bytu bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred ukončením nájmu bytu. Nájomca musí prenajímateľa o opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu požiadať najmenej 30 dní pred ukončením nájmu bytu a to doručením písomnej žiadosti na Obecný úrad spolu s príslušnými dokladmi potrebnými na prehodnotenie jeho práva na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu, inak nájom bytu končí dňom uplynutia dohodnutej doby nájmu. Za opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu sa považuje aj predĺženie doby nájmu formou dodatku k pôvodnej zmluve. Podmienky v novej zmluve o nájme bytu môžu byt' dohodnuté aj inak, ako sú ustanovené v tejto zmluve.

4.3 Nájomca po ukončení nájmu nemá právo na bytovú náhradu ani na preplatenie nákladov spojených so sťahovaním.

Čl. 5 Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

5.1 Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného je stanovená v súlade s vyhláškou Ministerstva dopravy SR č. 281/2024 o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore v bytových domoch vo výške:

a) **od 1.7.2025 do 31.12.2025**: 4,36 % z hodnoty nájomného bytu určenej podľa prílohy vyhlášky, t.j. vo výške **155,82 €/mesiac**

b) **od 1.1.2026**: 5 % z hodnoty nájomného bytu určenej podľa prílohy vyhlášky, t.j. vo výške **178,67 €/mesiac**

V zmysle vyhlášky Ministerstva dopravy SR č. 281/2024 o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore v bytových domoch sa hodnota bytu sa zvyšuje o priemer medziročnej miery rastu spotrebiteľských cien za obdobie posledných dvoch po sebe nasledujúcich kalendárnych rokov, zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky, ak tento priemer dosiahne viac ako 2 %. Takéto zvýšenie sa prvýkrát uplatní od 1.1.2027, a to oznámením nájomcovi na e-mailovú adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo sms na t.č. uvedené v záhlaví tejto zmluvy.

5.2 Okrem toho sa nájomca zaväzuje platiť zálohy za plnenia spojené s užívaním bytu - dodávka studenej vody, stočného a za spotrebu elektrickej energie na osvetlenie spoločných priestorov vo výške **30,18 €/mesiac**.

5.3 Nájomné a platby za energie a služby spojené s užívaním v celkovej sume **186,00,-** Eur/mesiac bude nájomca hradiť bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa IBAN SK 8709000000005167846000 pod VS 07 (číslo bytu).

5.4 Nájomné a platby za služby spojené s užívaním bytu sú splatné do 20. dňa príslušného mesiaca, za ktorý sa nájomné a platby za energie a služby spojené s užívaním bytu platia.

5.5 Zálohové platby sú predmetom ročného vyúčtovania podľa skutočných nákladov. Prenajímateľ je povinný vyúčtovať ich najneskôr do 31. mája za predchádzajúci rok. Nedoplatok z vyúčtovania zálohových platieb je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi v lehote 15 (pätnásť) dní od doručenia vyúčtovania. V rovnakej lehote je povinný prenajímateľ vrátiť vyúčtovaný preplatok nájomcovi.

5.6 Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle nariadenia vlády č. 87/1995, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

5.7 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného alebo zálohových platieb v prípade, ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného alebo zálohových platieb (napr. zmena Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov, zmena cenových predpisov týkajúcich sa plnení poskytovaných s užívaním bytu, zmena v počte bývajúcich osôb v byte, zmena rozsahu plnení poskytovaných s užívaním bytu a pod.) a to od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

5.8 Po ukončení nájmu bytu prenajímateľ vráti nájomcovi zábezpeku alebo jej nespotrebovanú časť a to v lehote 10 (desiatich) pracovných dní od posledného vyúčtovania zálohových platieb, nie však skôr ako budú odstránené všetky škody na predmete nájmu.

5.9 Na zabezpečenie nájomného má prenajímateľ nehnuteľnosti záložné právo k hnuteľným veciam, ktoré sú na prenajatej veci a patria nájomcovi alebo osobám, ktoré sa s ním v byte zdržiavajú a výnimkou vecí

vylúčených z výkonu rozhodnutia. Ak sa nájomca sťahuje alebo ak sa odstraňujú veci, napriek tomu, že nájomné nie je zaplatené alebo zabezpečené, môže prenajímateľ zadržať veci na vlastné nebezpečenstvo, do ôsmich dní však musí žiadať o súpis osobou poverenou súdom, alebo musí veci vydať. Osobou poverenou súdom môže byť aj súdny exekútor.

Čl.6 Odovzdanie predmetu nájmu

6.1 V prípade, ak nájomca byt dosiaľ neužíva, je prenajímateľ povinný odovzdať nájomcovi predmet prenájmu v stave spôsobilom užívania na základe preberacieho protokolu, v ktorom sa opíše stav bytu, príslušenstva bytu, spoločných častí a zariadenia domu, prípadne jeho závady a uvedú sa v ňom stavy meračov energií pri preberaní bytu nájomcom.

6.2 Disponovať s kľúčmi od vchodových dverí do budovy, s kľúčmi do bytu ako aj od pivnice má právo len nájomca, osoby bývajúce v byte, ktoré nájomca oznámil prenajímateľovi a prenajímateľ s nimi súhlasil a prenajímateľ.

Čl.7 Práva a povinnosti zmluvných strán

7.1 Prenajímateľ sa zaväzuje najmä:

a) prenechať byt tak ako stojí a leží spolu so spoločnými zariadeniami a spoločnými časťami domu a zariadením bytu nájomcovi v stave spôsobilom užívania;
b) nerušiť nájomcu v riadnom užívaní bytu;
c) udržiavať predmet prenájmu na svoje náklady v stave spôsobilom užívania s výnimkou bežnej údržby a opráv podľa tejto zmluvy;
d) vykonať vyúčtovanie plnení poskytnutých s užívaním bytu podľa čl. 5 tejto zmluvy;
e) pri prenechaní bytu do užívania ako i pri skončení nájomného vzťahu je povinný vykonať odpis meracích zariadení;

7.2 Prenajímateľ je oprávnený:

a) vykonať potrebné opravy, stavebné zmeny alebo úpravy predmetu nájmu pričom je v tomto prípade povinný pokiaľ možno v čo najmenšej miere zasiahnuť do práv a záujmov nájomcu.;
b) vykonať kontrolnú prehliadku predmetu nájmu.
c) vstupovať do predmetu nájmu v nevyhnutnom rozsahu za účelom predchádzania škodám najmä v prípade živelnej pohromy.

7.3 Nájomca sa zaväzuje najmä:

a) platiť prenajímateľovi nájomne a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu podľa tejto zmluvy;
b) užívať predmet nájmu na účel uvedený v tejto zmluve, dodržiavať Domový poriadok a zdržať sa konania, ktorým by rušil ostatné osoby bývajúce v dome, v ktorom sa nachádza predmet nájmu ako aj konania, ktoré je v rozpore s dobrými mravmi, najmä rušenia nočného kľudu;
c) predmet prenájmu užívať tak, aby nedochádzalo k jeho poškodeniu ani nadmernému opotrebeniu;
d) v prípade, ak hrozí na predmete nájmu škoda alebo ak už škoda bola na predmete nájmu spôsobená, nájomca je povinný bez zbytočného odkladu vykonať vhodné opatrenia na odvrátenie nebezpečenstva vzniku škody alebo zmiernenie jeho následkov,
e) bez zbytočného odkladu informovať prenajímateľa o vzniku škody alebo o hrozbe vzniku škody na predmete nájmu
f) odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú; ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu;
g) neprenechať predmet prenájmu do podnájmu alebo iného užívania tretím osobám;
h) uhrádzať všetky náklady na bežnú údržbu a drobné opravy v byte v zmysle Nar. vlády č. 87/1995 Z.z.. V prípade ak nájomca nevykoná bežnú údržbu a drobné opravy sám, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení tieto na náklady nájomcu odstrániť buď sám alebo prostredníctvom tretích osôb;

i) oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať;
j) nevykonávať v byte žiadne stavebné úpravy ani zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa, vrátanie vŕtania dier alebo otvorov do obkladov alebo podlahy, ani zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa. V prípade súhlasu prenajímateľa nemá nájomca právo na úhradu nákladov súvisiacich so stavebnou úpravou alebo zmenou v byte a ani na úhradu protihodnoty toho, o čo sa zvýšila hodnota bytu;
k) nepoškodzovať zariadenie bytu a súčasne so starostlivosťou riadneho hospodára opatrovať;
l) nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinné umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu osobe oprávnenej vykonávať údržbu a opravu, prenajímateľovi, správcovi, zamestnancom Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, príslušného stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu ako aj za účelom údržby a opravy, ak opravu alebo údržbu nezabezpečí nájomca, alebo ak ide o opravu alebo údržbu spoločných častí alebo spoločných zariadení bytového domu prístupných z bytu alebo za účelom montáže a údržby zariadení na meranie spotreby vody v byte alebo za účelom odpočtu nameraných hodnôt.;
m) bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi pobyt osoby prechodne sa zdržujúcej v byte vtedy, ak tento pobyt presiahne 30 za sebou idúcich kalendárnych dní;
n) nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinné dodržiavať Domový poriadok. Nájomca zároveň prehlasuje, že ku dňu vzniku nájmu bol s Domovým poriadkom riadne oboznámený. Nájomca berie na vedomie, že porušovanie povinností v Domovom poriadku sa bude považovať za hrubé porušovanie povinností nájomcu, ktoré zakladá výpovedný dôvod podľa §711 odsek 1 písm. d) Občianskeho zákonníka.
o) Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za dodržiavanie platných právnych predpisov o požiarnej ochrane a o bezpečnosti a ochrane zdravia.
p) Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu nachádzajúci sa v predmete nájmu. Nájomca sa zaväzuje, že si zabezpečí poistenie vecí vnesených do predmetu nájmu vo vlastnom mene a na vlastné náklady.
q) Nájomca nesmie na plášť bytového domu a okná pripájať a montovať žiadne zariadenia a prístroje, televízne antény, satelitné súpravy, vonkajšie žalúzie, sušiaky, prístrešky. V prípade, že prenajímateľ zistí porušenie tejto povinnosti môže uplatniť voči nájomcovi zmluvnú pokutu minimálne vo výške spôsobenej škody a vyzvať nájomcu, aby narušený objekt bytového domu dal do pôvodného stavu.

7.4 Nájomca berie na vedomie, že

a) právo užívať byt a spoločné časti a zariadenia domu sa vzťahuje výlučne na nájomcu a ním oznámené osoby pri podpise zmluvy. Nájomca pri podpise tejto zmluvy oznámi prenajímateľovi osoby, ktoré s ním budú v byte bývať. Tretie osoby sú oprávnené užívať byt len primeraný čas v súvislosti s krátkodobými návštevami. Z dôvodu zmeny zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu pri zmene počtu osôb bývajúcich s nájomcom v byte oznámi nájomca prenajímateľovi túto skutočnosť bezodkladne od jej vzniku.
b) zodpovedá za škodu porušením svojich zákonných povinností a zmluvných povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy;
c) zodpovedá aj za škodu spôsobenú tretími osobami, ktoré sa zdržujú v predmete nájmu.

7.5 Nájomca prehlasuje, že prenajímateľ mu pred uzatvorením tejto zmluvy umožnil prehliadku bytu, pričom nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom bytu z obhliadky na mieste samom a vyhlasuje, že byt je v stave spôsobilom na dohovorené užívanie.

Čl. 8 Skončenie nájmu

8.1. Táto nájomná zmluva zaniká:

a) uplynutím doby, na ktorú bola dojednaná;
b) písomnou výpoveďou;
c) dohodou strán;

d) odstúpením od zmluvy;
e) výpoveďou

8.2. Nájomca a prenajímateľ môžu ukončiť nájomný vzťah písomnou výpoveďou. Prenajímateľ môže dať výpoveď z dôvodov podľa § 711 OZ v znení neskorších predpisov alebo z dôvodu porušenia povinností nájomcu podľa bodu 7.3.

8.3. Výpovedná lehota sú tri mesiace a začína plynúť nasledujúci mesiac, po mesiaci v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

8.4. Prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy, ak

a) nájomca užíva priestory takým spôsobom, že na predmete nájmu vzniká škoda a túto škodu alebo užívanie predmetu nájmu nájomca neodstráni do 5 pracovných dní odo dňa doručenia písomného upozornenia
b) nájomca alebo tretia osoba sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov v dome, v ktorom sa nachádza predmet nájmu alebo ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome.
c) nájomca alebo tretia osoba sa správa takým spôsobom, že na predmete nájmu hrozí značná škoda a nájomca neodstráni tento závadný stav do 15 pracovných dní odo dňa doručenia písomného upozornenia.

8.5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal vrátane všetkých kľúčov.

Čl. 9 Sankcie

9.1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má v prípade omeškania nájomcu s platením nájomného alebo doplnením zábezpeky právo na zmluvnú pokutu vo výške 0,05% denne z dlžnej sumy, a to bez ohľadu na zavinenie. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.

9.2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má v prípade nevypratania nájomcu pri ukončení nájmu právo na zmluvnú pokutu vo výške 20,- Eur denne, a to bez ohľadu na zavinenie. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.

9.3. V prípade, ak nájomca ani do 15 dní po skončení nájmu nevyprace, má prenajímateľ právo na vstup do bytu a po spísaní vecí, ktoré sa tam nachádzajú, tieto na účet a nebezpečie nájomcu uskladniť na inom mieste.

Čl. 10 Spoločné a záverečné ustanovenia

10.1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

10.2. Táto zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, z ktorých každé predstavuje originál.

10.3. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať len písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.

10.4. Písomnosti podľa tejto zmluvy sa doručujú na adresy zmluvných strán, uvedené v záhlaví tejto zmluvy alebo na takú inú adresu, ktorú daná zmluvná strana písomne oznámila druhej zmluvnej strane v súlade s týmto bodom zmluvy. Písomnosti sa považujú za doručené dňom ich prevzatia druhou zmluvnou stranou (príjemcom). Písomnosti sa považujú za doručené aj dňom odmietnutia prevzatia písomnosti alebo dňom vrátenia písomnosti odosielateľovi z dôvodu neprítomnosti adresáta alebo inak zmareného doručenia (napr. adresát neznámy, adresát si zásielku nevyzdvihol v odbernej lehote).

10.5. Vo veciach neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 443/2010 Z. z., všeobecne záväznými nariadením obce Sučany o podmienkach prideľovania a užívania obecných nájomných bytov a ostatnými súvisiacimi platnými právnymi predpismi SR.

10.6. Prenajímateľ postupuje pri spracúvaní osobných údajov nájomcu a osôb žijúcich s ním v byte v súlade s Nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ)2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov (ďalej len „Nariadenie“), zákonom NR SR č.18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „Zákon“) a ostatnými

predpismi o ochrane osobných údajov (Nariadenie, Zákon a ostatné predpisy o ochrane osobných údajov ďalej spolu len „Predpisy o ochrane osobných údajov“). Nájomca podpisom tejto Zmluvy potvrdzuje, že bol oboznámený o spracúvaní osobných údajov v súlade s požiadavkami Predpisov o ochrane osobných údajov prostredníctvom na to určeného oboznámenia, ktoré je zverejnené na webovom sídle prenajímateľa www.sucany.sk/gdpr/statement.

10.7. Spory, vzniknuté medzi účastníkmi zmluvy, prislúchajú na rozhodnutie príslušnému súdu. Zmluvné strany prehlasujú že túto zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpisujú. Súčasne prehlasujú, že túto zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne a bez omylu a že im nie sú známe skutočnosti, ktoré by navodzovali tieseň alebo nápadne nevýhodné podmienky.

V Sučanoch dňa 23.06.2025.

Prenajímateľ

.....

V Sučanoch, dňa 23.06.2025.

Nájomca

.....