

ZMLUVA O NÁJME BYTU

1. PRENAJÍMATEĽ:	Obec Chtelnica
V mene obce koná starosta obce:	Ing. Ján Horváth
IČO:	00312584
Sídlo:	Námestie 1. mája 495, Chtelnica
Bankové spojenie:	Prima banka Slovensko a.s
Číslo účtu:	IBAN SK56 5600 0000 0011 3266 4006

/ďalej len „prenajímateľ“/

a

2. NÁJOMCA :	Jozef Lučan , nar. , r. č. a manž. Anna Lučanová , rod. , nar. , r. č.
Bydlisko:	Kúria 950/77, Chtelnica
Štátna príslušnosť:	
Bankové spojenie:	Poštová Banka, a.s
Číslo účtu:	

/ďalej len „nájomca“/

ktorú dnešného dňa uzavreli v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka
tohoto znenia :

Časť 1.

Predmet zmluvy.

I.

Predmetom tejto zmluvy je nájom bytu č. 2 bytového domu č. 2, ktorý sa nachádza na ulici: Kúria súpisné číslo 950/77, zapísaný na liste vlastníctva č. 1719, vedený na Katastrálnom úrade v Trnave, Správa katastra Piešťany, katastrálne územie Chtelnica, na 1. nadzemnom podlaží, ktorý pozostáva z 1 izby, predsiene, kuchyne, kúpeľne + WC, samostatnej kobky v pivnici č. 11. Úžitková plocha bytu je 33,85 m², kobka v pivnici č. 11 – 2,08 m².

K bytu prináleží užívanie spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, spoločných častí domu a príslušenstva bytového domu, ktoré nie sú stavebnou časťou domu /ďalej len byt/.

II.

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je vlastníkom vyššie uvedeného bytu a jeho právo disponovať s bytom nie je ničím obmedzené.

III.

1. Predmetom a rozsahom užívania je okrem bytu, spoločných priestorov a zariadení domu aj vnútorné zariadenie bytu a bytového domu, ktorého vlastníkom je prenájomca /viď inventárny zoznam, ktorý je prílohou č. 1 tejto zmluvy/.

IV.

1. Nájomca vyhlasuje, že skutočný stav bytu mu je známy, a to z jeho fyzickej prehliadky, a v tomto stave ho prevezme do nájmu dňom dohodnutej doby v tejto zmluve.
2. Nájomca vyhlasuje, že byt bude užívať jeho rodina, maximálne 6 osôb. Na základe žiadosti nájomcu, obecné zastupiteľstvo – prenájomca, v prípade nepredvídateľných udalostí môžu schváliť vyšší počet užívateľov bytu.

Časť 2.

Práva a povinnosti prenájomcu a nájomcu.

V.

1. Prenajímateľ po dobu účinnosti tejto zmluvy prenecháva nájomcovi byt v zmysle Časti 1. ods. 1. tejto zmluvy do nájmu.
2. Nájomca sa zaväzuje za nájom bytu podľa tejto zmluvy poskytovať prenájomcovi nájomné, z ktorého časť špecifikovaná v článku XIII ods. 1. bude prenájomcom poukazovaná na osobitný účet vedený pre bytový dom č. 2, ktorý sa nachádza na ulici Kúria č. 950/77 ako príspevok do fondu prevádzky údržby a opráv.
3. Zároveň sa prenájomca zaväzuje jedenkrát ročne informovať nájomcu o tvorbe a čerpaní peňažných prostriedkov z fondu prevádzky údržby a opráv, a to vždy k 31. máju príslušného kalendárneho roka za predchádzajúci kalendárny rok.
4. Okrem nájomného sa nájomca zaväzuje platiť prenájomcovi aj úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu špecifikované v článku XIII. ods. 3. tejto zmluvy.“

VI.

1. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať byt nájomcovi v stave spôsobilom k obvyklému a riadnemu užívaniu a v tomto stave ho po dobu účinnosti tejto zmluvy na svoje náklady udržiavať.
2. Drobné opravy a náklady spojené s bežnou údržbou bytu súvisiace s jeho užívaním hradí nájomca. Za bežnú údržbu sa považuje údržba, ktorá v jednotlivom prípade nepresiahne sumu 100,- Eur.
3. Prenajímateľ je povinný zaistiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

4. Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú, bývajú, alebo ktorým nájomca umožní vstup do bytu, môžu užívať byt len k účelu bývania.
5. Nájomca sa zaväzuje starať o čistotu príľahlých spoločných priestorov v bytovom dome v zmysle rozdeľovníka služieb na upratovanie spracovaného po dohode s nájomcami v bytovom dome.

VII.

1. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory domu a zariadenie riadnym spôsobom a obvyklým spôsobom využívať plnenie, ktorého poskytovanie je spojené s užívaním bytu a starať sa o to, aby na byte nevznikla škoda.
2. Nájomca po dobu účinnosti tejto zmluvy je zodpovedný za škody a závady, ktoré vznikli na byte jeho zavinením, alebo zavinením osôb, ktorým umožnil pobyt v byte. Za škodu a závady sa nepovažuje opotrebovanie bytu vzniknuté obvyklým užívaním. Nájomca musí odstrániť, opraviť alebo poskytnúť náhradu prenajímateľovi za tieto škody alebo závady, a to najneskôršie do konca účinnosti tejto nájomnej zmluvy. V prípade, že sa tak nestane, má prenajímateľ právo, po predchádzajúcom upozornení nájomcu, tieto škody a závady odstrániť sám a požadovať od nájomcu náhradu.

VIII.

1. Prenajímateľ je povinný opraviť alebo odstrániť v primeranej dobe /do 7 dní najneskôr/ závady alebo škody, ktoré vzniknú na byte bez zavinenia nájomcu, brániace riadnemu užívaniu predmetu zmluvy, alebo ktorými je výkon práva nájomcu ohrozený.
2. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu týmto spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať byt pre jeho vady, ktoré neboli v lehote prenajímateľovi oznámené.
3. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní bytu v rozsahu nutnom pre vykonanie opráv podľa tohto článku a udržiavanie bytu.
4. V prípade, že nájomca vynaložil pri oprave bytu náklady, ktoré je povinný znášať prenajímateľ, a prenajímateľ neodstránil ohlásenú opravu, nájomca má nárok na náhradu týchto nákladov, ak oprava bola urobená so súhlasom prenajímateľa, alebo ak prenajímateľ bez zbytočných prietáhov opravu neobstaral, aj keď mu bola oznámená ich potreba. Právo na náhradu musí nájomca uplatniť výhradne písomne u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak nebolo uplatnené do šiestich mesiacov od odstránenia závad.

IX.

1. Nájomca je oprávnený robiť zmeny na byte vrátane stavebných úprav len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Úhradu nákladov s tým spojených môže nájomca požadovať od prenajímateľa len v prípade, že sa k tomu prenajímateľ písomne zaviazal.
2. Ak nájomca urobí zmeny na byte bez súhlasu prenajímateľa, je nájomca povinný po skončení nájmu uviesť byt na svoje náklady do pôvodného stavu. Ak hrozí v dôsledku

zmien na byte prenajímateľovi značná škoda /náklady/, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy.

X.

1. Prenajímateľ môže vstupovať do bytu len so súhlasom nájomcu.
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do bytu za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet zmluvy dohodnutým spôsobom.
3. Nájomca môže odoprieť prístup prenajímateľovi do bytu len zo závažných dôvodov, alebo keby bol nájomca týmto prístupom nadmieru obťažovaný.

XI.

1. Nájomca nesmie prenechať byt, alebo jeho časť, k užívaniu iným osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Ak poruší nájomca túto povinnosť, prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy.

XII.

1. Nájomca je plne zodpovedný za riadne plnenie svojich povinností platiť miestne poplatky.
2. Nájomca berie na vedomie, že v byte nesmie chovať žiadne zvieratá. Výnimku z tohto ustanovenia môže povoliť prenajímateľ na základe žiadosti nájomcu.
3. Nájomca sa zaväzuje, že sa zdrží akéhokoľvek konania, ktorým by zasahoval do práv tretích osôb spolubývajúcich v obytnom dome.
4. V prípade, že tretia osoba uplatňuje k predmetu zmluvy práva, ktoré sú nezlúčiteľné s právami nájomcu, alebo tretia osoba nájomcu inak obťažuje a bráni v užívaní predmetu zmluvy, je prenajímateľ povinný učiniť potrebné právne opatrenia k jeho ochrane.
5. Ak tak prenajímateľ v primeranej lehote neučiní, alebo ak nie sú jeho opatrenia úspešné, môže nájomca odstúpiť od zmluvy.

Časť 3.

Nájomné a úhrada za plnenie poskytovaná s užívaním bytu.

XIII.

1. Nájomca sa zaväzuje na základe tejto zmluvy prenajímateľovi za nájom bytu o výmere 35,93 m² riadne a včas platiť nájomné vo výške 4,18 €/mesiac/1m² (slovom štyri eurá a osemnásť eurocentov/mesiac/1m²), t. j. celkovo mesačne sumu vo výške **150,18 €** (ďalej len „nájomné“), ktorého výška je určená na základe stanoviska k trhovej hodnote nájmu nehnuteľnosti vypracovanou realitnou kanceláriou All 4 Life s.r.o., Robotnícka 3214/17, Piešťany 921 01. Zo sumy nájomného sa prenajímateľ zaväzuje použiť čiastku vo výške 0,40 €/mesiac/1 m² teda sumu vo výške 14,37 € mesačne na tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv. Za spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu o výmere 10,95 m² sa

nájomca zaväzuje platiť 0,25 €/ mesiac/1m², teda sumu 3,- €. **Nájom spolu: 153,18 € mesačne.**

2. Cena nájomného neobsahuje úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu (teda najmä za dodávku elektrickej energie do spoločných priestorov a zariadení bytového domu, dodávku studenej vody a odvádzanie odpadových vôd).
3. Tieto náklady vo výške 10 €/mesiac/byt je nájomca povinný uhrádzať mesačne spolu s úhradou nájomného a na rovnaký účet.“
4. Nájomné je splatné najneskoršie do pätnásteho dňa aktuálneho kalendárneho mesiaca počnúc mesiacom 08/2025 a bude platené bezhotovostne, prevodom v peňažnom ústave Prima banka Slovensko a.s., na účet číslo IBAN SK56 5600 0000 0011 3266 4006, konštantný symbol je: 0308, variabilný symbol je: alebo v hotovosti v pokladni Obecného úradu v Chtelnici.
5. Nájomca sa zaväzuje v deň splatnosti nájomného v prvom mesiaci, v ktorom bola podpísaná zmluva, zložiť prenajímateľovi na účet uvedený v článku XIII. bod 3 bezpečnostnú **zálohu** vo výške **214,50 €** /slovom dvestoštrnásť eur a päťdesiat centov/. Záloha bude použitá výlučne na krytie nájomného v prípade ukončenia zmluvy výpoveďou, odstúpením. Eventuálna ostávajúca časť zálohy bude prenajímateľom vrátená nájomcovi ihneď do 30 dní po ukončení nájmu.
6. Nájomca je povinný platiť na základe uzatvorenej zmluvy Obci Chtelnica poplatok za používanie káblovej televízie.
7. Nájomca je povinný platiť samostatné úhrady za dodávku elektrickej energie, plynu dodávateľom energií s ktorými podpíše nájomca zmluvu. Prenajímateľ nezodpovedá za ich riadne poskytovanie - dodávku.
8. Úhrady platieb za vodné, stočné, za dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory je prenajímateľ povinný vykonať na základe faktúry predloženej dodávateľom tohto média do 30 dní odo dňa jej doručenia. Nájomca sa zaväzuje uhradiť platbu do 14 dní po vykonaní zúčtovania.

XIV.

1. Prenajímateľ prenecháva byt s funkčným vchodovým bytovým telefónom.

XV.

1. Prenajímateľ je zodpovedný nájomcovi po dobu účinnosti tejto zmluvy za plynulé poskytovanie plnenia spojené s užívaním bytu, ktoré obsahuje dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory, dodávku studenej vody, odvádzania odpadových vôd, odvoz odpadkov, príjem televízneho signálu a rozhlasu.

XVI.

1. Prenajímateľ je povinný po dobu účinnosti tejto zmluvy hradiť všetky prípadné poplatky súvisiace alebo vzniknuté v súvislosti s nájomom predmetu zmluvy, alebo vyplývajúce z právneho vzťahu prenajímateľa k bytu.

XVII.

1. Nájomca má nárok na primeranú zľavu z nájomného, pokiaľ pre vady predmetu zmluvy, ktoré nespôsobil, nemohol byt užívať dohodnutým spôsobom, alebo ho mohol užívať len obmedzene.
2. Vadou bytu sa pre účely tejto zmluvy rozumie závada, ktorá podstatne alebo na určitý čas zhoršuje alebo obmedzuje jeho užívanie. Vadou bytu sa ďalej rozumie, ak plnenia spojené s užívaním bytu neboli poskytované vôbec alebo boli poskytované nedostatočne a ak sa v dôsledku tohto užívanie bytu zhoršilo. Vadou bytu sa ďalej rozumejú stavebné úpravy na byte, ktorými sa podstatne alebo na určitý čas zhoršia podmienky užívania bytu.
3. Primeranou zľavou sa pre účely tejto zmluvy rozumie podiel dohodnutej výšky nájomného a čísla 30 za každý deň trvania vady bytu podľa prvých dvoch odstavcov tohto článku.
4. Právo na odpustenie alebo poskytnutie zľavy z nájomného musí byť uplatnené u prenajímateľa bez zbytočného odkladu, najdlhšie jeden mesiac odo dňa, kedy sa nájomca o vyššie uvedenej vade dozvedel. Právo zanikne, ak nebude uplatnené do šiestich mesiacov odo dňa, kedy došlo k skutočnosti toto právo zakladajúcej.

Časť 4.

Ukončenie nájmu.

XVIII.

1. Táto zmluva je uzatvorená na dobu určitú od 01. augusta 2025 do 31. júla 2028.
2. Počas trvania nájomného vzťahu môže byť nájomná zmluva ukončená vzájomnou dohodou vyššie uvedených zmluvných strán, alebo ak nedôjde k dohode prenajímateľa s nájomcom, písomnou výpoveďou, odstúpením od tejto zmluvy.

XIX.

1. Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať kedykoľvek v dobe jej účinnosti, ak prenajímateľ závažným spôsobom porušuje povinnosti z tejto zmluvy pre neho vyplývajúce.
2. Výpovedná lehota zo strany nájomcu činí tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola prenajímateľovi doručená výpoveď.
3. V prípade, že byt bol odovzdaný v stave nespôsobilom k dohodnutému užívaniu, alebo sa tak stane neskôršie, bez toho aby nájomca porušil svoje povinnosti, môže nájomca od tejto zmluvy odstúpiť.

XX.

1. Prenajímateľ môže kedykoľvek od zmluvy v čase jej účinnosti odstúpiť, ak nájomca aj napriek písomnému upozorneniu /výstrahe/ byt užíva takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo mu hrozí značná škoda.

2. Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1, písm. c/, d/, e/, g/ Občianskeho zákonníka.
3. Výpovedná lehota zo strany prenajímateľa činí tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

XXI.

1. Po podaní výpovede alebo mesiac pred skončením nájmu a odovzdaní bytu je nájomca povinný umožniť záujemcom o nájom bytu jeho prehliadku v prítomnosti prenajímateľa.

XXII.

1. Ak skončí nájom, je nájomca povinný vrátiť byt v stave zodpovedajúcom jeho dohodnutému spôsobu užívania s prihliadnutím k obvyklému opotrebovaniu.
2. V prípade, že došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebovaniu bytu, alebo jeho časti, v dôsledku jeho zneužitia, zodpovedá nájomca i za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil prístup do bytu.
3. Domáhať sa náhrady zo strany prenajímateľa je možné len do šiestich mesiacov od vrátenia bytu, inak nárok zanikne.

XXIII.

1. Po skončení nájmu nemá nájomca nárok na náhradný byt ani na náhradné ubytovanie s výnimkou skončenia nájmu bytu výpoveďou prenajímateľa z dôvodu uvedeného v § 711 ods. 1, písm. e/ Občianskeho zákonníka.

Časť 5.

Záverečné ustanovenie.

XXIV.

1. Táto zmluva je vyhotovená v 3 výtlačkoch, ktoré sú identické. Prenajímateľ obdrží dva výtlačky a nájomca jeden výtlačok. Všetky výtlačky majú rovnakú právnu platnosť. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je jej príloha ktorou je preberací protokol bytu.
2. Vzhľadom na skutočnosť, že nájomca užíval byt aj v období od 1.7.2024 do 31.7.2025 a to bez platne uzatvorenej nájomnej zmluvy, vzniklo v tomto období na jeho strane bezdôvodné obohatenie zodpovedajúce hodnote alikvotnej výšky nájomného za toto obdobie v sume 1155,31 Eur, ktorú sumu z tohto titulu sa nájomca zaväzuje prenajímateľovi zaplatiť v lehote do 15 dní odo dňa uzatvorenia zmluvy. Nájomca zároveň berie na vedomie a súhlasí s tým, že spotreba vody za obdobie od 1.7.2024 do 31.7.2025, ktorú spotreboval v súvislosti s užívaním predmetu nájmu bude prenajímateľom zohľadnená vo vyúčtovaní spotreby vody za druhý kvartál roku 2025.

XXV.

1. Akékoľvek zmeny, doplnky alebo dodatky k tejto zmluve môžu byť urobené len v písomnej forme, a to po predchádzajúcom vzájomnom prerokovaní a následnom podpise obidvoch zmluvných strán, čím sa tieto zmeny, doplnky alebo dodatky stávajú nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

XXVI.

1. Svojím vlastnoručným podpisom pod touto zmluvou obidve zmluvné strany potvrdzujú, že obsahu zmluvy porozumeli a súhlasia s ním a že plne zodpovedá ich slobodnej a vážnej vôli. Ďalej potvrdzujú, že táto zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok ani žiadnym iným spôsobom vynútená.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť jej podpisom oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa (§ 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka).

V Chtelnici, 31. júla 2025

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Ing. Ján Horváth
starosta Obce Chtelnica

.....
Jozef Lučan

.....
Anna Lučanová