Nájomná zmluva 7/2025
uzavretá v zmysle ust. § 663 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

(ďalej len „zmluva“)
medzi

Prenajímateľ
Názov: Obec Kuzmice
IČO:
Sídlo:
Štatutárny orgán: Ing. Martin Vincej, starosta obce
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca
Meno a priezvisko: Václav Maďoran
Dátum narodenia:
Rodné číslo:
Miesto trvalého pobytu:
Štátna príslušnosť: slovenská

(ďalej len „nájomca“)
(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej len „zmluvné strany“)

Podpísané zmluvné strany prehlasujú, že sú oprávnené na uzavretie tejto zmluvy, ich prejavy sú dostatočne zrozumiteľné a určité, zmluvná voľnosť nie je obmedzená a právny úkon je robený v zákonom predpísanej forme.

Článok 1.
Úvodné ustanovenia

1. Účelom zmluvy je úprava vzájomných práv a povinností prenajímateľa a nájomcu vzniknutých na právnom základe tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za odplatu, aby ho dočasne užíval a nájomca sa zaväzuje zaplatiť nájomné, a to všetko podľa podmienok dojednaných v tejto zmluve.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi odplatne predmet nájmu, ktorého bližšia špecifikácia je obsiahnutá v Článku 2. tejto zmluvy .
4. Zmluva je platná dňom jej podpisu poslednej zo zmluvných strán a účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na internetovej stránke prenajímateľa.

Článok 2.
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností v podiele 1/1, zapísaných na LV č. 861, okres Trebišov, obec Kuzmice, katastrálne územie Kuzmice, vedených Okresným úradom Trebišov, katastrálny odbor, a to:
   - parcela registra „C“ KN č. 697/3 o výmere 167 m^2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie;
   - parcela registra „C“ KN č. 697/2 o výmere 234 m^2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie;
   - parcela registra „C“ KN č. 698/3 o výmere 235 m^2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie

   a stavby:
   - so súpisným číslom 283 postavená na parcele „C“ KN č. 697/3, popis stavby bytový dom;
   - so súpisným číslom 466 postavená na parcele „C“ KN č. 697/2, popis stavby bytový dom;
   - so súpisným číslom 467 postavená na parcele „C“ KN č. 698/3, popis stavby bytový dom.

2. Predmetom nájmu je:
   a) byt č.6, nachádzajúci sa na 2. poschodí bytového domu vpravo, súpisné č. 283, postaveného na parcele registra „C“ KN č. 697/3 o výmere 167 m^2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie. (ďalej len „predmet nájmu“).

3. Byt sa nachádza na 2. poschodí bytového domu vpravo. Byt pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva bytu.
4. Príslušenstvom bytu sa na účely tejto zmluvy rozumejú vedľajšie miestnosti, a to kuchyňa, kúpeľňa, WC, chodba a ostatné zariadenia, ktorými sa rozumie balkón a komora
5. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, a síce:
   - rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru, rozvody ústredného kúrenia od domových stúpačiek, rozvody vody /SV a TUV/, rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zariaďovacie predmety;
   - 1x kuchynská linka
   - 1x vchodové dvere, interiérové dvere, vaňa, umývadlo, WC.
6. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 59,99 m^2.
7. Nájomca je s bytom oprávnený užívať spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu špecifikované v odseku 8. a 9. tohto Článku.
8. Užívanie spoločných častí bytového domu sa vzťahuje na základy domu, strechu, chodby, obvodové múry, priečelia, schodištia, vchody, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie.
9. Užívanie spoločných zariadení domu sa vzťahuje na hromozvody, teplonosné, vodovodné, kanalizačné, plynové, elektrické, ktoré slúžia výlučne domu, v ktorom je byt umiestnený.
10. Predmetom nájmu sú aj všetky hnuteľné veci pevne spojené s nehnuteľnosťou špecifikovanou v odseku 2. tohto Článku, ktoré sú k predmete nájmu jeho súčasťou v zmysle ust. § 120 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.

Článok 3.

Výška, splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia

1. Mesačné nájomné za predmet nájmu je dohodnuté zmluvnými stranami vo výške 64,- EUR (šesťdesiatštyri eur), a to za každý, aj začatý, kalendárny mesiac. Ďalej sa nájomca zaväzuje hradiť mesačne prenajímateľovi vodné, stočné vo výške 3,50,- EUR (slovom tri eur a päťdesiat centov), príspevok do fondu generálnych opráv vo výške 34,- EUR (slovom tridsaťštyri eur) náklady na osvetlenie spoločných priestorov vo výške 7,30,- EUR (slovom sedem eur tridsať centov) ústredné vykurovanie vo výške 135,- EUR (slovom stotridsaťpäť eur/. Nájomca sa v nadväznosti na uvedené zaväzuje k úhrade celkovej sumy za nájomné a nákladov na užívanie bytu vo výške 243,80,- EUR (slovom dvestoštyridsaťtri eur osemdesiat centov). Nájomca sa zaväzuje k úhrade špecifikovaných platieb bankovým prevodom na bankový účet prenajímateľa vedený vo prípadne v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
2. Nájomca sa zaväzuje hradiť náklady na spotrebu elektrickej energie formou inkasa.
3. Nájomca sa zaväzuje hradiť miestny poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia o miestnych daniach a miestnych poplatkoch Obce Kuzmice.
4. Nájomné a náklady na užívanie bytu špecifikované v odseku 1. tohto Článku sú uhradené riadne a včas, ak sú k 25. dňu kalendárneho mesiaca predchádzajúcemu príslušnému mesiacu, za ktorý sa nájomné a náklady na užívanie bytu uhrádzajú, suma v plnej výške pripísaná bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa, prípadne je táto suma v lehote splatnosti uhradená v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
5. Pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu uhradí nájomca v deň podpisu tejto zmluvy v súlade § 12 ods.7 zákona č.443/210 Z.z, na depozitný účet prenajímateľa č.ú.: finančnú zábezpeku vo výške 500,- €. Doklad o zaplatení predloží nájomca prenajímateľovi pri podpise tejto zmluvy o nájme bytu.
6. Prenajímateľ bude viesť finančnú zábezpeku na samostatnom – osobitnom účte, a jej použitie , vyúčtovanie a ako aj odpočty bude vykonávať v súlade s dojednaním tejto zmluvy. Finančná zábezpeka slúži prenajímateľovi na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovanie užívaného nájomného bytu.
7. Prenajímateľ je oprávnený použiť finančnú zábezpeku na úhradu:
   - nájomného a tiež dohodnutých úhrad za plnenia spojených s užívaním bytu, pokiaľ neboli uhradené v dohodnutom termíne
   - taktiež nákladov prenajímateľa na odstránenie škôd spôsobených nájomcov na nájomnom byte alebo jeho zariadení, vybavení a príslušenstve, pokiaľ nájomca neodstránil škody sám, v lehote určenej prenajímateľom
8. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného, ak sa zmenia cenové predpisy, alebo ak prenajímateľ vybaví byt novými predmetmi, ktoré tvoria zariadenie a vybavenie bytu, k čomu dáva nájomca svoj výslovný súhlas, a to podpisom pod túto nájomnú zmluvu.

9. Prenajímateľ je v priebehu kalendárneho roka oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov na plnenia, ak sa zmenia cenové podmienky (napr. zmena cenových predpisov), alebo sa zmení rozsah a kvalita poskytovaných plnení, alebo ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky, a rovnako aj v prípade, ak sa zmení počet osôb obývajúcich byt.
10. Ak nastanú skutočnosti uvedené v odseku 8 a 9 je prenajímateľ oprávnený meniť výšku nájomného alebo výšku mesačných preddavkov na plnenia od prvého dňa kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po skutočnosti, ktoré zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
11. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu do 31.5. nasledujúceho roka.
12. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania, je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane poplatok z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom.
13. Prenajímateľ je oprávnený použiť preplatok na kompenzáciu nedoplatkov, vzniknutých v inom zúčtovacom období a ročných preddavkov na úhradu za plnenie poskytnuté s užívaním bytu.

Článok 4.
Čas trvania nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, t.j. 1 rok, a to konkrétne odo dňa 01.01.2025 do dňa 31.12.2025
2. O možnostiach opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

Článok 5.
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu vymedzený v Článku 2. zmluvy v stave spôsobilom na obvyklé užívanie. O odovzdaní predmetu nájmu zmluvné strany vyhotovia zápis deklarujúci stav odovzdávaných priestorov a hnuteľných vecí s priestormi pevne spojenými.
2. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať na účely bývania. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu inak ako na dohovorené užívanie len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
3. Nájomca je po ukončení nájmu povinný vrátiť predmet nájmu do pôvodného stavu, inak zodpovedá za škodu tým spôsobenú. Pri vyrátaní škody sa prihliadne na obvyklé opotrebenie veci. Nájomca je pred odovzdaním nehnuteľnosti prenajímateľovi povinný na predmete nájmu urobiť hygienický náter. V prípade, ak nájomca neuskutoční na predmete nájmu hygienický náter, je povinný prenajímateľovi uhradiť náklady na jeho vykonanie.
4. Nájomca je povinný predmet nájmu na vlastné náklady udržiavať v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
5. Nájomca je povinný informovať prenajímateľa o potrebe nevyhnutných opráv bez zbytočného odkladu. Nájomca sa zaväzuje hradiť všetky náklady na stavebné opravy a udržiavanie predmetu nájmu z vlastných finančných zdrojov.
6. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov a vykonať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s účelom a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve. V tejto súvislosti je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do prenajatých priestorov len po predchádzajúcom výslovnom udelenom súhlase nájomcu za prítomnosti svedka, ktorého si prenajímateľ určí ad hoc.
7. V súlade s ust. § 12 ods.1 písm.k) zákona č.443/2010 Z.z. nájomca vyhlasuje, že nie je oprávnený prenechať byt do podnájmu tretej osobe, a rovnako nie je oprávnený umožniť užívanie poskytovaného bytu iným osobám bez písomného súhlasu prenajímateľa.
8. Nájomcovi zánikom tejto zmluvy nevzniká nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady.
9. Nájomca sa zaväzuje využívať na účely parkovania dopravných prostriedkov parkovisko nad bytovými domami a parkovisko pri kultúrnom dome Kuzmice
10. Nájomca sa zaväzuje:
    a) nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na veci len v prípade, ak prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa prenajímateľ zaviazal uhradiť tieto náklady;
    b) riadne a včas platiť nájomné;
    c) udržiavať čistotu v prenajatých a v priľahlých priestoroch;
    d) strpieť obmedzenie užívania nehnuteľnosti v rozsahu vykonávaných stavebných opráv na predmete nájmu prenajímateľom, resp. ním poverenými osobami.

11. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorú spôsobil na prenajímaných priestoroch vlastnou činnosťou.
12. Prenajímateľ zakazuje nájomcovi poskytnúť vyrobené duplikáty kľúčov od vchodových dverí osobám, ktoré v tomto bytovom dome nemajú bydlisko.
13. Ak po skončení nájomného vzťahu vzniknú prenajímateľovi náklady z dôvodov spôsobených konaním, resp. nekonaním nájomcu ako z dôvodu neplnenia si riadnych povinností nájomcu k predmetu nájmu – bytu počas trvania nájomného vzťahu (napr. potreba vykonanie elektrickej revízie a pod.), má prenajímateľ voči nájomcovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov. Nájomca je povinný nahradiť predmetné náklady na základe faktúry vystavenej prenajímateľom,. Splatnosť faktúry je 10 dní odo dňa jej vystavenia.

Článok 6.
Vyhlásenia zmluvných strán

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že na predmete nájmu neviaznu ku dňu podpisu tejto zmluvy žiadne dlhy, ťarchy, vecné bremená a ani žiadne iné práva tretích osôb, a nie je mu známe, že by boli vedené akékoľvek súdne, exekučné, konkurzné konania, ani vydané vykonateľné rozhodnutia v súvislosti s predmetom nájmu, alebo, že by takéto konania hrozili. Súčasne prehlasuje, že mu nie je známa právna vada, ktorá by užívanie predmetu zmluvy obmedzovala alebo znemožňovala.
2. Nájomca vyhlasuje, že:
   a) stav predmetu nájmu je mu známy;
   b) predmet nájmu preberá do užívania v stave v akom sa nachádza v deň podpisu tejto zmluvy.

Článok 7.
Zánik zmluvy

1. Táto zmluva zaniká uplynutím doby, na ktorú bola uzatvorená.
2. Nájom bytu môže zaniknúť aj písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, alebo písomnou výpoveďou zo stranu nájomcu i bez uvedenia dôvodu, alebo písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa iba z dôvodov podľa ust. § 711 Občianskeho zákonníka alebo z dôvodu, ak nájomca, alebo osoba, žijúca s ním v spoločnej domácnosti hrubo poruší domový poriadok.
3. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. V súlade s § 710 ods. 3 Občianskeho zákonníka výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
4. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného jeden mesiac.
5. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy ak dochádza zavinením nájomcu k nadmernému poškodzovaniu predmetu nájmu.
6. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy v prípade, ak nájomca uzavrie podnájomnú zmluvu, predmetom ktorej je užívanie predmetu nájmu, s treťou osobou bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
7. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy v prípade ak dochádza stavebnými úpravami a stavebnými opravami na predmete nájmu k zásahom do konštrukcie bytového domu.
8. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy v prípade porušenia záväzku nájomcu obsiahnutého v Článku 5., odsek 9. tejto zmluvy.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že odstúpenie od zmluvy má charakter ex nunc. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú momentom doručenia písomného odstúpenia od zmluvy druhou zmluvnou stranou. V prípade, ak písomné odstúpenie od zmluvy nie je možné doručiť druhej zmluvnej strane, uplatní sa fikcia doručenia, a síce, písomné odstúpenie od zmluvy nadobúda účinky márnym uplynutím lehoty na prevzatie písomnosti na pošte.
10. Možnosť odstúpenia od zmluvy niektorou zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto Článkom dotknutá.
11. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
12. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ nebude požadovať od nájomcu uvedenie bytu do pôvodného stavu.

13. Ak nájomca trvale opustí spoločnú domácnosť , je povinný túto skutočnosť písomne oznámiť prenajímateľovi v lehote 10 pracovných dní odo dňa trvalého opustenia spoločnej domácnosti. V prípade porušenia tejto povinnosti má prenajímateľ nárok na zmluvnú pokutu vo výške dlžného nájmu a ceny poskytovaných služieb za obdobie od trvalého opustenia domácnosti do dňa doručenia písomného oznámenia prenajímateľovi o trvalom opustení spoločnej domácnosti. Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu aj v prípade, že povinnosť oznámiť prenajímateľovi trvalé opustenie domácnosti v uvedenej lehote nezavinili. Zaplatením zmluvnej pokuty nestráca prenajímateľ nárok na náhradu škody v plnej výške.

Článok 8.
Osobitné dojednanie o zmluvnej pokute

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu pri plnení záväzku uhradiť dojednané nájomné a náklady na užívanie bytu, vzniká prenajímateľovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške 0,5 ‰ denne z dlžnej sumy, najmenej 0,82,- EUR (slovom osemdesiatdva centov) za každý, aj začatý mesiac. Omeškaním nájomcu sa na účely tohto ustanovenia rozumie nezaplatenie nájomného a nákladov na užívanie bytu riadne a včas najneskôr v lehote piatich dní od uplynutia doby splatnosti upravenej v Článku 3., odsek 5. tejto zmluvy. Povinnosť nájomcu platiť zákonné úroky z omeškania tým nie je dotknutá. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu aj v prípade, ak nezavinil porušenie povinnosti.

Článok 9.
Záverečné ustanovenia

1. Akékoľvek spory zmluvných strán vzniknuté v súvislosti s plnením záväzkov podľa zmluvy alebo v súvislosti so zmluvou sú zmluvné strany povinné bezodkladne riešiť rokovaniami a vzájomnou dohodou.
2. Ak sa niektoré z ustanovení zmluvy celkom alebo sčasti stane neplatným, neuplatniteľným alebo nezákonným, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť, uplatniteľnosť alebo nezákonnosť zostávajúcej časti zmluvy. V takom prípade ako aj v prípade neplatnosti, neuplatniteľnosti alebo nezákonnosti celej zmluvy sa strany zaväzujú nahradiť dotknuté ustanovenia novými ustanoveniami, ktoré budú v čo najväčšej miere zodpovedať účelu sledovanému dotknutými ustanoveniami alebo uzatvoriť novú zmluvu, ktorá bude v čo najväčšej miere zodpovedať účelu sledovanému pôvodnou zmluvou.
3. Táto zmluva môže byť menená alebo doplnená len po dohode všetkých zmluvných strán očíslovanými písomnými dodatkami k zmluve, ktoré budú tvoriť jej neoddeliteľnú súčasť.
4. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu. Nájomca preberie po jednom vyhotovení zmluvy a rovnako obdrží po jednom vyhotovení prenajímateľ.
5. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené v tejto zmluve sa riadia ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a ostatnými príslušnými platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
6. Zmluvné strany po prečítaní zmluvy vyhlasujú, že zmluva vyjadruje ich skutočnú, vážnu a slobodnú vôľu a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.
7. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v súlade s §5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
8. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

Prenajímateľ:
V Kuzmiciach, dňa 01.01.2025

Nájomca:
V Kuzmiciach, dňa 01.01.2025

....

Obec Kuzmice,
štatutárny orgán Ing. Martin Vincej