

NÁJOMNÁ ZMLUVA
uzavretá podľa § 685 a zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: **Obec Bíňovce**
Sídlo: Obecný úrad, Bíňovce 134
Zastúpený: Ing. Marián Novák - starosta
Bankové spojenie: VUB Trnava
Číslo účtu: 11723212/0200
IČO: 312258
DIČ: 2021133631
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: **Kostolanský Ivan**
Narodený:
Rodné číslo:
Trvalé bydlisko:
(ďalej len „nájomca“)

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy:

Článok I.

Predmet zmluvy

Predmetom tejto zmluvy je nájom bytu uvedeného a opísaného v článku II. tejto zmluvy nájomcom.

Článok II.

Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je dvojizbový byt nachádzajúci sa v budove MŠ v Bíňovciach, súpisné číslo 8, parcelné číslo 6, celková plocha bytu je 81,30 m², zapísaný na katastrálnom úrade v Trnave, LV číslo 600, ktorého výlučným vlastníkom je obec Bíňovce. List vlastníctva tvorí prílohu č.1 tejto zmluvy.
2. Predmetný byt pozostáva:

- kuchyňa	9,90 m ²
- predsieň	13,50 m ²
- 1. izba	22,50 m ²
- 2. izba	24,80 m ²
- komora	3,60 m ²

- kúpeľňa 4,90 m²
- WC+chodbička 2,10 m²

3. V byte sú umiestnené tieto zariadenia:

- plynový kotol
- elektrický bojler na ohrev vody
- termostat

Článok III.

Vznik a doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva do nájmu byt opísaný v článku I. a v článku II. tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom a zariadením nájomcovi. Nájomca byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením do nájmu preberá.
2. Nájomný vzťah vzniká dňom **16.6.2025**.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadenie v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie a to na dobu **určitú tri roky** od podpísania zmluvy. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve na základe podanej písomnej žiadosti
4. Nájomcovia nemajú nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
5. Nájomca sa so stavom prenajatého bytu oboznámi pred podpísaním tejto zmluvy a bude užívať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením na účely bývania.

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

Prenajímateľ sa zaväzuje:

- a) Byt spolu s príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho obvyklé užívanie počas trvania nájomného vzťahu udržiavať na svoje náklady.
- b) Zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

Nájomca sa zaväzuje:

- a) Byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením, spoločné priestory a spoločné zariadenie domu riadne užívať.
- b) Riadne a včas platiť nájomné a odplaty za služby a plnenia spojené s nájmom bytu.
- c) Vykonávať drobné opravy bytu na svoje náklady a uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou bytu.
- d) Vykonať zmeny na prenajatom byte a jeho príslušenstve a zariadeniach len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
- e) Neprenechať prenajaté priestory do nájmu tretej osobe.

- f) Umožniť vstup prenajímateľa do bytu za účelom kontroly bytu, opráv a údržby bytu spoločných častí a spoločných zariadení domu a to po nevyhnutnú dobu na základe predchádzajúcej žiadosti prenajímateľa.
- g) Neprihlásiť inú osobu ako seba a svojich potomkov žijúcich s ním v spoločnej domácnosti na trvalý pobyt v prenajatom byte.
- h) Po skončení nájmu bytu tento vrátiť spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- i) Byt ku dňu nasledujúcemu po dni skončenia nájmu uvoľniť, odovzdať ho prenajímateľovi a umožniť mu s ním nakladať.
- j) Nájomca nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
- k) V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy neodstahuje, prenajímateľ zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcu.
- l) Nahradiť všetky škody vzniknuté na prenajatom byte, ktoré prenajímateľ zistí v lehote do 30 dní odo dňa skončenia nájmu a odovzdania bytu.
- m) Hlásiť nutnosť opráv, ktoré má znášať prenajímateľ bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich riadne vykonanie.
- n) Udržiavať poriadok a čistotu v okolí budovy, na spoločnom dvore.
- o) V letných mesiacoch kosiť, v zimných mesiacoch odhŕňať sneh.

Článok V.

Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a podmienky zmeny pre určenie výšky nájomného

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu nájomné vo výške 160,- € mesačne, ktorého výška je určená na základe uznesenia č. 23/2025 Obecného zastupiteľstva zo dňa 28.5.2025. Nájomné za nájomný byt sa uhrádza vždy jeden mesiac vopred, vždy do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca na účet obce. Výška nájmu bytu je stanovená v zmysle platných predpisov. Nájomné za prvý mesiac nájmu a zábezpeka vo výške trojmesačného nájomného sa uhradí vopred, najneskôr pri podpise nájomnej zmluvy na účet obce. Zábezpeka bude nájomcovi vrátená v prípade skončenia nájmu po vyrovnaní všetkých záväzkov.
2. Nájomca je povinný platiť samostatne úhrady za dodávku elektrickej energie, plynu, poplatky za TV a rozhlas dodávateľom. Pre zabezpečenie odberu elektrickej energie a plynu prenajímateľ spolu s nájomcom spoločne prehlásia odberateľa energií u zmluvného distribútora na nájomcu. Vývoz komunálneho odpadu zaplatí nájomca do pokladne Obecného úradu podľa aktuálneho VZN obce o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady.
3. V prípade, ak nájomca bude užívať záhradu za budovou školy, je povinný zaplatiť za jej užívanie daň z nehnuteľnosti do pokladne Obecného úradu podľa aktuálneho VZN obce o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady.

4. Ak je nájomca v omeškaní s úhradou súvisiacou s touto zmluvou, je povinný za každý deň omeškania uhradiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy
5. V prípade skutočností rozhodujúcich pre určenie nájomného má prenajímateľ právo zmeniť výšku nájomného.
6. Nájomca je povinný na všetkých spotrebičoch, ktoré boli pri odovzdaní bytu dané do užívania zabezpečovať úhradu nákladov na revízie a údržbu.

Článok VI.

Odovzdanie a prevzatie bytu, odstránenie závad predmetu nájmu.

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie po podpísaní tejto nájomnej zmluvy.
2. Prenajímateľ je povinný odstrániť na svoje náklady všetky závady predmetu nájmu, ktoré zistí nájomca pri prevzatí do jedného mesiaca odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.

Článok VII.

Doba nájmu, skončenie nájmu.

1. Nájomná zmluva je uzatvorená na dobu určitú, t.j. **tri roky** odo dňa uzavretia nájomnej zmluvy s prednostným právom nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uzavretých v nájomnej zmluve. Nájom bytu končí písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa, písomnou výpoveďou, alebo uplynutím doby nájmu .
2. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
3. Nájom môže byť skončený aj po prerokovaní na zasadnutí obecného zastupiteľstva a so súhlasom starostu písomnou výpoveďou prenajímateľa v prípade porušenia povinností nájomcu vyplývajúcich z nájomnej zmluvy.
4. Nájom bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.
5. Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu bytu zrušiť s dodávateľom elektrickej energie, prípadne plynu zmluvu o dodávke elektrickej energie a plynu k predmetnému bytu a v prípade nezaplatených úhrad tieto uhradiť dodávateľovi.

Článok VIII.

Spoločné a záverečné ustanovenia.

1. Nájomnú zmluvu možno meniť len písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Vo všetkých veciach, ktoré nie sú výslovne upravené medzi zmluvnými stranami i touto zmluvou, platia príslušné ustanovenia občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných predpisov.
3. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, každá zo zmluvných strán obdrží po dve vyhotovenia.

4. Zmluvné strany potvrdzujú, že táto zmluva bola spísaná na základe slobodne prejavenej vôle účastníkov nimi odsúhlasená v celom rozsahu a na znak súhlasu s jej obsahom nimi vlastnoručne podpísaná.

V Bíňovciach, dňa

.....
prenajímateľ: Obec Bíňovce
zastúpená Ing. Mariánom Novákom
starosta

.....
nájomca: Ivan Kostolanský