

N Á J O M N Á Z M L U V A

uzatvorená podľa § 663 – 670 a § 685 – 719 Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: **Obec JENKOVCE**
v zastúpení: Ing. Jaroslav André, starosta obce
IČO: 00325261
Banka: VÚB a.s., č. ú. SK60 0200 0000 0000 2702 3552

a

Nájomcovia: **Ščomák Dušan**
Nar. 11.10.1980
Trvale bytom: Bežovce 292

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy o nájme bytu:

Čl. 1 Predmet nájmu

- (1) Predmetom nájomnej zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán pri nájme nájomného bytu vo vlastníctve prenajímateľa.
- (2) Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do dočasného užívania byt č.201 nachádzajúci sa v obci Jenkovce.
- (3) Byt má osobitný vchod a pozostáva z 3 izieb, schodišťa, chodby, kúpeľne s WC, kuchyne, špajzy, kotolne , predsiene a šatníka.

Čl. 2 Doba nájmu

- (1) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, t.j. na dobu jedného roka, s účinnosťou od **01.09.2021 do 31.08.2022.**
- (2) Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, ak dodržiava povinnosti ustanovené v tejto zmluve a v osobitnom predpise (§ 687 a nasl. Občianskeho zákonníka), najmä ak riadne platí nájomné, nepoškodzuje dom, prenajatý byt, jeho zariadenie a vybavenie.
- (3) Doba platnosti nájomnej zmluvy sa obnovuje za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne, teda nájom dojednaný na rok sa obnovuje vždy na rok¹ v prípade,

¹ s poukazom na § 676 ods. 2 OZ

ak nedošlo zo strany prenajímateľa k vypovedaniu tejto zmluvy a ak nájomca dodržiava povinnosti ustanovené v čl. 2 ods. 2 tejto zmluvy.

Čl. 3 Stav bytu

- (1) Nájomca bol so stavom bytu oboznámený.
- (2) Byt je ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy spôsobilý k riadnemu užívaniu, čo nájomcovia potvrdzujú svojimi podpismi na tejto zmluve.

Čl. 4 Výška nájomného

- (1) Dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť uhradiť poplatky v mesačných splátkach prenajímateľovi nájomné za byt a poplatok za odvoz fekálií .
- (2) Nájomca sa zaväzuje hradiť nájomné a úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu vo výške **59,94 €** mesačne na základe ust. Zák. č. 18/1996 Zb. o cenách v znení zák. č. 520/2003 Z.z. a podľa Výnosu č. V-1/2003 z 22.12.2003.
- (3) Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného uznesením obecného zastupiteľstva, najmä ak je na to dôvod daný osobitným predpisom. Zmena výšky nájomného bude vykonaná formou písomného dodatku k nájomnej zmluve.
- (4) Nájomca je povinný zaplatiť nájomné vždy najneskôr do 5teho dňa v bežnom mesiaci za predchádzajúci mesiac.
- (5) Ak nájomca nezplatí túto úhradu do 5 dní po jej zročnosti, t.j. do desiateho dňa nasledujúceho mesiaca je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle § 697 Občianskeho zákonníka. (t.j. podľa § 4 nar. vlády č. 87/1995 Z.z. za každý deň omeškania 2,5 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania.

Čl. 5 Práva a povinnosti nájomcov

- (1) Nájomcom vzniká dňom uzatvorenia tejto zmluvy nárok na riadne užívanie bytu.
- (2) Popri práve užívať byt majú nájomcovia a osoby, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti aj právo užívať zariadenie a vybavenie bytu a domu. Ďalej sú povinní zaobchádzať tak, aby nedošlo k poškodeniu, znehodnoteniu alebo neprimeranému opotrebovaniu bytu a príslušenstva.
- (3) **Nájomca je povinný:**
 - a/užívať byt, jeho zariadenie a vybavenie v súlade s touto zmluvou,
 - b/platiť v dohodnutej lehote a výške nájomné a ostatné poplatky podľa platobného výmeru,
 - c/nepoškodzovať byt, jeho zariadenie a vybavenie a spoločné časti a zariadenia domu,
 - d/zabezpečovať na vlastné náklady bežnú údržbu bytu a udržiavať ho v stave spôsobilom na riadne užívanie,

e/včas oznamovať správcovi bytu potrebu opráv, ktoré zabezpečuje prenajímateľ, tým nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody, ak potrebu opráv spôsobil svojím konaním sám nájomca alebo osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, ani právo prenajímateľa vypovedať nájomnú zmluvu alebo neuzatvoriť novú nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie,

f/užívať byt tak, aby nenarušoval sám alebo osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, bývanie a bezpečnosť ostatných nájomcov bytov v dome,

g/dodržiavať bezpečnostné opatrenia, aby nedošlo k požiaru a neoprávnenej manipulácii s elektrickými zariadeniami,

h/sprístupniť byt povereným zamestnancom prenajímateľa a správcu bytu za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu, včítane stavu bytu, vykonania údržby a opráv a povereným zamestnancom tretej osoby za účelom vykonania odborných prehliadok elektrických zariadení a komínov na základe zmluvy so správcom bytu,

i/oznámiť prenajímateľovi a správcovi bytu zmeny v zozname osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, čím sa rozumie odhlásenie alebo prihlásenie k trvalému pobytu,

j/ukladať komunálne odpady do určenej zbernej nádoby zakúpenej nájomcom a platiť miestny poplatok za tuhý komunálny odpad (TKO), jeden krát ročne v termíne a vo výške určenej príslušným Všeobecným záväzným nariadením obce e

k/podieľať sa na udržiavaní čistoty a poriadku v okolí domu.

Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu. Ďalej je povinný 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.

(4) **Nájomca nesmie**

a/ vykonávať v byte stavebné úpravy, a to ani na vlastné náklady,

b/ zasahovať do elektrického vedenia a rozvodu vody,

c/ užívať byt na iný účel ako na bývanie,

d/ prenechať byt do podnájmu inej osobe, ani bezúplatne

e/ vziať do podnájmu inú osobu.

(5) Nájomcovia sú povinní v súlade s § 665 Občianskeho zákonníka, umožniť prenajímateľovi prístup do bytu a nebytových priestorov prináležiacich k bytu za účelom kontroly, či nájomcovia užívajú prenajatý byt a jeho náležitosti riadnym spôsobom.

(6) Nájomcovia sú povinní odstrániť všetky nepovolené úpravy v byte alebo bytovom zariadení, a to do troch dní od rozhodnutia prenajímateľa.

(7) Nájomcovia sa zaväzujú, že v prípade požiadavky prenajímateľa o vytvorenie fondu opráv a údržby, budú prispievať do tohto fondu mesačne sumou určenou prenajímateľom.

(8) Nájomcovia sú povinní uhradiť škody spôsobené iným než riadnym užívaním bytového zariadenia, pri ktorom došlo k jeho poškodeniu, strate alebo krádeži, a to v sume, ktorú vypočíta prenajímateľ podľa osobitných predpisov, zohľadňujúcich cenu nového zariadenia a doby amortizácie.

- (9) V prípadoch, kde nie je známy páchatel' poškodenia alebo krádeže a jedná sa o externé bytové zariadenie, ktoré využívajú viacerí nájomcovia, zaväzujú sa nájomcovia spolupodieľať sa na náhrade spôsobenej škody rovným dielom.
- (10) Nájomca je povinný sa prihlásiť na ober plynu, elektriny a vody u dodávateľa. Byt má svoj samostatný plynomer, elektromer a vodomer. Finančné zálohy bude uhrádzať priamo dodávateľovi, ktorý bude zároveň aj vystavovať vyúčtovacie zálohy na meno nájomcu bytu.
- (11) Nájomca je povinný ku dňu zániku bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratáný a v riadnom stave (hygienický vybielený) s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu.
- (12) Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom(výmena bytu, bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez písomného súhlasu prenajímateľa.
- (13) Nájomcovi sa zakazuje dať byt do prenájmu a to ani bezúplatne.

Čl. 6

Práva a povinnosti prenajímateľa

- (1) Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
- (2) Prenajímateľ je povinný vykonávať kontrolu funkčnosti domových zariadení slúžiacich k riadnemu užívaniu bytu, vykonávať revíziu technických zariadení a vykonávať opravy zásadného charakteru. Medzi opravy zásadného charakteru patria najmä:
 - a) opravy strešných krytín,
 - b) stavebné úpravy, ktoré by mohli zmeniť statiku bytu alebo domu,
 - c) zásahy do elektrického vedenia,
 - d) zásahy do vodovodných rozvodov.
- (3) Prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu :
 - a) platenie nájomného,
 - b) prístup do bytu a nebytových priestorov prináležiacich k bytu za účelom kontroly, či nájomcovia užívajú prenajatý byt a jeho zariadenia riadnym spôsobom. Toto oprávnenie môže uplatniť maximálne raz za mesiac, častejšie len v prípadoch podozrenia, že dochádza k poškodzovaniu alebo rozpredávaniu majetku prenajímateľa.
 - c) na ich náklady odstránenie nežiaducich zásahov do zariadenia bytu alebo nebytového priestoru, ktoré nájomcovia uskutočnili bez súhlasu prenajímateľa, a to do troch dní od požiadania, bez ohľadu na rozsah vykonaných neoprávnených a nežiaducich zmien,
 - d) náhradu spôsobenej škody na internom zariadení bytu a bytového domu.
- (4) Prenajímateľ je oprávnený v odôvodnených prípadoch určiť platenie nájomného a ostatných poplatkov prostredníctvom inštitútu osobitného príjemcu, t.j. poskytovaná sociálna dávka bude nájomcovi vyplácaná na účet prenajímateľa, ktorý po odpočítaní nájomného a ostatných poplatkov vyplatí zvyšok finančných prostriedkov nájomcovi.

Čl. 7

Zánik nájmu

- (1) Nájom bytu zaniká:
 - a) dohodou nájomcu a prenajímateľa,

- b) po uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak v priebehu tohto nájmu vznikol dôvod, pre ktorý možno nájom bytu vypovedať alebo ktorý zakladá oprávnenie prenajímateľa neuzatvoriť novú nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie,
c) výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán.
- (2) Nájom je možné skončiť dohodou nájomcov s prenajímateľom, dobou, na ktorú bol dohodnutý alebo písomnou výpoveďou v trojmesačnej výpovednej lehote. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po mesiaci, v ktorom nájomcovi bola doručená výpoveď.
- (3) Prenajímateľ môže vypovedať nájom z bytu z nasledovných dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka:
- a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenie v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytu, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné a príspevok do fondu opráv a údržby za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do prenájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
c) je z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
d) nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia² alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúceho z osobitného určenia domu³,
e) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
- (4) Prenajímateľ môže vypovedať nájomcovi nájom z bytu aj z nasledujúcich dôvodov uvedených v tejto zmluve:
- a) ak nájomca uskutoční v byte stavebné úpravy alebo inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa alebo akékoľvek zásahy do elektrického vedenia a také úpravy, ktoré by mohli ohroziť statiku bytu alebo domu a nežiadúce zásahy na upozornenia prenajímateľa na vlastné náklady neodstráni do troch dní,
b) ak nájomcovia opakovane neumožnia prenajímateľovi (dvakrát po sebe) vstup do bytu za účelom kontroly riadneho užívania bytu a jeho zariadenia,
c) ak nájomcovia bez súhlasu prenajímateľa, prihlásia alebo umožnia pobyt ďalšieho občana, okrem tých osôb, ktoré patrili do spoločnej domácnosti v čase uzatvárania zmluvy, alebo ak takejto osobe umožnia dlhodobjší pobyt v spoločnej domácnosti a užívanie bytu a bytových zariadení⁴,
d) ak nájomca odmietne uhradiť škodu spôsobenú na bytovom zariadení alebo škodu spôsobenú na externom bytovom zariadení v požadovanom podiele.
- (5) Ak bola daná výpoveď z dôvodu podľa § 11 odst.1 pís.d/ OZ, že nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a preukáže, že ku dňu

² § 2 ods. 3 zákona Slovenskej národnej rady č.189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami.

³ § 3 ods. 3 zákona Slovenskej národnej rady č.189/1992 Zb.

⁴ Za dlhodobjší pobyt sa pre potreby tejto zmluvy považuje obdobie dvoch týždňov.

doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehotu, ktorá trvá 6 mesiacov.

- (6) Po uplynutí doby nájmu alebo po výpovedi sú nájomcovia povinní byt vypratať a odovzdať prenajímateľovi s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V prípade zisteného úmyselného poškodenia alebo odcudzenia bytového zariadenia je povinný nájomca na výzvu prenajímateľa uhradiť vyčíslenú požadovanú škodu. Úhrada sa vykoná zrážkou z finančnej zábezpeky za nadmerné opotrebenie bytu, ktorú vo výške 1 991,64 € nájomca vložil na účet prenajímateľa. Zrážka z finančnej zábezpeky sa vykoná aj v tom prípade, ak nájomca ku dňu ukončenia nájmu bytu dlhuje prenajímateľovi nájomné a to vo výške dlhu a poplatku z omeškania.
- (7) Prenajímateľ pri zaniknutí nájmu bytu nájomcovi z akéhokoľvek dôvodu nie je povinný zabezpečiť náhradné bývanie.
- (8) Po uplynutí doby nájmu alebo po výpovedi, je prenajímateľ povinný vrátiť bytovú zábezpeku nájomcovi po vyrovnaní nedoplatkov z nájmu a ostatných poplatkov v termíne do 3 mesiacov od odovzdania bytu.

Čl. 8

Záverečné ustanovenia

- (1) Táto zmluva sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch.
- (2) Práva a povinnosti zmluvných strán v zmluve bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- (3) Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť podpisom oboma zmluvnými stranami.
- (4) Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.
- (5) Nájomca zodpovedá za funkčnosť a prevádzkyschopnosť plynových spotrebičov a elektrospotrebičov po celú dobu nájmu bytu.

V Jenkovciach , dňa 01.09.2021

Prenajímateľ:.....
Obec JENKOVCE, v zastúpení
Ing. Jaroslavom André, starostom obce

Nájomca:
Ščomák Dušan