

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: **Marek Slinčák**
Nar. 17.04.1988
Trvale bytom: Jenkovce č. 204

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.204 nachádzajúci sa v obci Jenkovce.
- (3) Byt má osobitný vchod a pozostáva zo 4 obytných miestností, kuchyne a príslušenstva o veľkosti obytná plocha 46 m², čiže podlahová plocha celkom 71 m²
- (4) Nájomná zmluva je uzatvorená na základe Uznesenia obecného zastupiteľstva č.24/2014 zo dňa 02.06.2014.

Čl. 2 Doba nájmu

- (1) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, t.j. na dobu jedného roka, s účinnosťou od **01.06.2021 do 31.05.2022**.
- (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 na účet prenajímateľovi bytovú zábezpeku vo výške **2 489,54 €** (slovom dvetisícštyristoosemdesiatdeväť eur, 54/100) a platiť v mesačných splátkach prenajímateľovi nájomné za byt, poplatok za odvoz fekálií a kominársky poplatok.
- (2) Nájomca sa zaväzuje hradiť nájomné a úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu vo výške **63,93 €** 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 5-teho dňa v bežnom mesiaci za predchádzajúci mesiac.
- (5) Ak nájomca nezaplatí 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,

-3-

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.

-4-

- (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 uplynutí 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 nasledujúcom 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 nežiaduce 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 dlhodobejší pobyt v spoločnej domácnosti a užívanie bytu a bytových zariadení⁴,

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 dlhodobejší pobyt sa pre potreby tejto zmluvy považuje obdobie dvoch týždňov.

- 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

-6-

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 1327,75 € 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 31.05.2021

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

Nájomca:
Marek Slinčák