Nájomná zmluva č. A7/89/2024

uzavretá v zmysle ust. § 685 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej ako „Občiansky zákonník"),

medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

Prenajímateľom: **Obec Dolné Obdokovce**
Sídlo: 951 02 Dolné Obdokovce 103
V zastúpení starostom obce: Ing. Marián Paulisz
IČO: 307 891
*(ďalej ako „**Prenajímateľ**")*

a

Nájomcom:

Zoltán Uharček
Dát. nar.:
rod. č.:
Bydlisko: 951 02 Dolné Obdokovce č. 89
(ďalej ako „***Nájomca***")

I.
Predmet nájmu, opis predmetu nájmu a rozsah jeho užívania

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v **kat. úz.: Dolné Obdokovce**, obec: Dolné Obdokovce, okres: Nitra, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností na **LV č. 1161** ako: Stavba – popis stavby: nájomný bytový dom, so súp. č. 89, postavený na pozemku parcela reg. "C", parc. č. 179/7 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 699 m2 *(ďalej ako „**Bytový dom**").*
2. **Predmetom nájmu** podľa tejto zmluvy je nájomný **byt č. A7,** nachádzajúci sa na 3 podlaží Bytového domu uvedeného v odseku 1 tohto článku zmluvy.
*(ďalej tiež ako „**Predmet nájmu**", resp. „**Byt**")*
3. Byt, ktorý je Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy pozostáva z 2 izieb a príslušenstva, ktorým je: kuchyňa, chodba, kúpeľňa a WC. Počet logií **1** s rozlohou **4,20** m2. Celková výmera podlahovej plochy Bytu bez logie je: **69,95 m²**. Predmetom nájmu je spolu s Bytom aj jeho príslušenstvo a vybavenie v zmysle špecifikácie uvedenej v Evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.
4. Byt sa prenecháva na užívanie Nájomcom v celom rozsahu, a to **výlučne pre účely bývania Nájomcu a ďalších 2 osôb** uvedenej v Evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy *(ďalej tiež ako „**Členovia domácnosti**)*, **t.j. spolu s Nájomcom: 3 osoby.**

II.
Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva Nájomcom do užívania Predmet nájmu v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy, aby ho Nájomcovia spolu s prípadnými Členmi domácnosti v dojednanej dobe užívali na dohodnutý účel a Nájomcovia sa za to zaväzujú platiť Prenajímateľovi dohodnuté nájomné a úhrady v súlade s Čl. IV. tejto zmluvy.
2. Podpisom tejto zmluvy Nájomcovia potvrdzujú, že pred uzatvorením tejto zmluvy sa oboznámili so stavom Predmetu nájmu a bez závad Predmet nájmu preberajú do svojho užívania.

III.
Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na **dobu určitú**, a to na dobu 3 rokov.
2. Nájom sa začína počnúc **dňom 01.07.2024** a končí sa uplynutím **dňa 30.06.2027.**
3. Ak po uplynutí dohodnutej doby nájmu Nájomcovia budú naďalej spĺňať kritéria o sociálnej odkázanosti – mesačný príjem Nájomcov a osôb s nimi bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, nebude prevyšovať trojnásobok sumy životného minima vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjem sa posudzuje spoločne, v takom prípade sa Prenajímateľ zaväzuje uzatvoriť s Nájomcami nájomnú zmluvu opakovane, a to najviac na dobu 3 rokov, ak v tejto zmluve nie je uvedené inak.
4. Záväzok Prenajímateľa na opakované uzavretie nájomnej zmluvy podľa ods. 3 tohto článku zmluvy neplatí v prípade, ak u Nájomcov bude existovať niektorý z dôvodov na skončenie nájmu podľa ust. § 711 Občianskeho zákonníka. Takýmito dôvodmi na skončenie nájmu bude ak:
   a) Nájomcovia alebo ten, kto je členom ich domácnosti, hrubo poškodia prenajatý Byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v Bytovom dome,
   b) Nájomcovia alebo ten, kto je členom ich domácnosti budú sústavne narušovať pokojné bývanie ostatných nájomcov, budú ohrozovať bezpečnosť alebo dobré mravy v Bytovom dome,
   c) Nájomcovia budú hrubo porušovať svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu Bytu najmä tým, že nezaplatia nájomné alebo úhradu z plnenia poskytované s užívaním Bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechajú Byt alebo jeho časť do podnájmu bez písomného súhlasu Prenajímateľa tretím osobám alebo tretej osobe,
   d) je potrebné z dôvodov verejného záujmu s Bytom alebo s Bytovým domom naložiť tak, že Byt nemožno užívať, alebo ak Byt alebo Bytový dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno Byt alebo Bytový dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
   e) Nájomcovia užívajú byt bez súhlasu Prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
5. O možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy podľa ods. 3 tohto článku zmluvy bude Prenajímateľ informovať Nájomcov minimálne tri mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa tejto zmluvy.
6. Nájomný vzťah môže počas dojednanej doby trvania nájmu zaniknúť:
   a) písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu,
   b) písomnou výpoveďou zo strany Nájomcov, pričom nájom Bytu sa skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola Prenajímateľovi písomná výpoveď doručená,
   c) písomnou výpoveďou zo strany Prenajímateľa z niektorého z dôvodov uvedených v ust. § 711 Občianskeho zákonníka. Dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola Nájomcom písomná výpoveď doručená.
   d) z ostatných dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku.
7. V prípade skončenia nájmu sú Nájomcovia povinní uviesť Byt na vlastné náklady do pôvodného stavu. Nájomcovia sú povinní ku dňu skončenia nájmu odovzdať Prenajímateľovi uvoľnený Byt v stave v akom ho prevzali s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedajú za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti Prenajímateľovi vznikne.
8. Po skončení nájmu Prenajímateľ nebude povinný poskytnúť Nájomcom náhradný byt, ktorú skutočnosť Nájomcovia berú na vedomie a bez výhrad s tým súhlasia.

IV.
Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomcovia sú povinní spoločne a nerozdielne platiť Prenajímateľovi nájomné, príspevok do fondu údržby a opráv a úhrady za plnenia spojené v užívaním Bytu.
2. **Nájomné** za užívanie Predmetu nájmu je dohodnuté vo výške: **147,99 EUR** (slovom: jedensto štyridsaťsedem eur a deväťdesiatdeväť eurocentov) **mesačne**.

3. Nájomcovia sú povinní uhrádzať Prenajímateľovi nájomné vždy k 15-temu dňu príslušného kalendárneho mesiaca prevodom na bankový účet Prenajímateľa vedený v: ČSOB BANKE, IBAN: SK50 7500 0000 0040 3035 2638 VS: je uvedený na Mesačnom predpise zálohových platieb, KS: 0558, a to tak, aby k 15-temu dňu príslušného mesiaca boli peňažné prostriedky pripísané na predmetný bankový účet Prenajímateľa.
4. V sume nájomného uvedenej v bode 2 tohto článku zmluvy nie sú zahrnuté **úhrady za plnenia spojené s užívaním Bytu**. Nájomcovia sa zaväzujú platiť Prenajímateľovi spolu s bežným nájomným aj zálohové platby na úhrady za plnenia spojené s užívaním Bytu a jeho príslušenstva, ktoré pre Nájomcov zabezpečuje Prenajímateľ. Ide o nasledovné plnenia:
   a) Vodné a stočné za Byt,
   b) Plyn za kúrenie,
   c) Vodné, stočné a elektrická energia pre spoločné priestory,
   d) Poistenie Bytového domu podľa uzatvorenej poistnej zmluvy,

   *(ďalej tiež ako „**Úhrady za plnenia spojené s užívaním Bytu**")*. Spôsob výpočtu výšky zálohových platieb na Úhrady za plnenia spojené s užívaním Bytu je uvedený v Evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy. Prenajímateľ na začiatku príslušného mesiaca, spravidla do 8. dňa príslušného kalendárneho mesiaca doručí Nájomcom predpis zálohových platieb na Úhrady za plnenia spojené s užívaním Bytu za príslušný kalendárny mesiac *(ďalej ako „**Mesačný predpis zálohových platieb**")*.
5. Nájomcovia sú povinní uhrádzať Prenajímateľovi zálohové platby na Úhrady za plnenia spojené s užívaním Bytu, vo výške uvedenej v Mesačnom predpise zálohových platieb za príslušný mesiac podľa bodu 4 tohto článku zmluvy, vždy k 15-temu dňu príslušného kalendárneho mesiaca prevodom na bankový účet Prenajímateľa vedený v: ČSOB BANKE, IBAN: SK50 7500 0000 0040 3035 2638, VS: je uvedený na Mesačnom predpise zálohových platieb, KS: 0558, a to tak, aby k 15-temu dňu príslušného mesiaca boli peňažné prostriedky pripísané na predmetný bankový účet Prenajímateľa.
6. Vyúčtovanie zálohových platieb na Úhrady za plnenia spojené s užívaním Bytu vykoná Prenajímateľ do 1 mesiaca od obdržania daňových dokladov o skutočnej spotrebe od dodávateľov jednotlivých plnení, a to najmenej raz ročne. Pokiaľ by v rámci vyúčtovania záloh na Úhrady za plnenia spojené s užívaní Bytu bol zistený nedoplatok, Nájomcovia sú povinní spoločne a nerozdielne uhradiť Prenajímateľovi nedoplatok, a to v lehote najneskôr do 10 dní od vyzvania Prenajímateľom na zaplatenie nedoplatku. Prípadný preplatok zistený v rámci vyúčtovania záloh na Úhrady za plnenia spojené s užívaním Bytu je Prenajímateľ povinný vyplatiť Nájomcom do 10 dní odo dňa, keď obdrží preplatok od dodávateľov jednotlivých plnení, ak sa Prenajímateľ nedohodne s Nájomcami inak.
7. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že Nájomcovia sú povinní **prispievať na tvorbu fondu údržby a opráv** mesačne sumou vo výške **0,35 EUR/m2**, t.j. spolu sumou vo výške **24,48 EUR** (slovom: dvadsaťštyri eur a štyridsaťosem eurocentov) **mesačne** *(ďalej tiež ako „**Príspevok do fondu údržby a opráv**")*.
8. Prostriedky z fondu údržby a opráv sú určené na úhradu nákladov spojených s údržbou a opravami spoločných častí Bytového domu a spoločných zariadení Bytového domu, príslušenstva a pozemku. Prostriedky z fondu údržby a opráv bude možné použiť aj na vybudovanie oplotenia, terénnych úprav a výsadbu zelene na pozemku zastavanom Bytovým domom a priľahlom pozemku. Prostriedky fondu údržby a opráv sa viažu k Bytovému domu, jeho príslušenstvu a pozemku a v prípade skončenia nájmu Nájomcovia nemajú nárok na vrátenie nespotrebovanej časti Príspevkov do fondu údržby a opráv, ktorú skutočnosť Nájomcovia berú na vedomie a bez výhrad s tým súhlasia.
9. V prípade, ak dôjde k opakovanému uzatvoreniu nájomnej zmluvy, Nájomcovia budú platiť Príspevok do fondu údržby a opráv mesačne vo výške určenej dohodou nájomníkov v Bytovom dome, najmenej však vo výške sumy Príspevku do fondu údržby a opráv platenej za bezprostredne predchádzajúce obdobie, navýšenej o nárast výdavkov platených Prenajímateľom na úhradu nákladov spojených s údržbou a opravami spoločných častí Bytového domu a spoločných zariadení Bytového domu, príslušenstva a pozemku.
10. Nájomcovia sú povinní uhrádzať Prenajímateľovi Príspevok do fondu údržby a opráv vždy k 15-temu dňu príslušného kalendárneho mesiaca prevodom na bankový účet Prenajímateľa vedený v: ČSOB BANKE IBAN: SK50 7500 0000 0040 3035 2638, VS: je uvedený na

Mesačnom predpise zálohových platieb, KS: 0558, a to tak, aby k 15-temu dňu príslušného mesiaca boli peňažné prostriedky pripísané na predmetný bankový účet Prenajímateľa.

11. Nájomcovia sú povinní prihlásiť sa u príslušného dodávateľa elektrickej energie a plynu ako odberatelia individuálne. Úhradu za dodávku elektrickej energie a plynu do prenajatého Bytu sa Nájomcovia zaväzujú uhrádzať na vlastné náklady priamo dodávateľovi elektrickej energie a plynu. Nájomcovia zodpovedajú za prípadné nedoplatky na úhradách za dodávky elektrickej energie a plynu, ako aj za škodu spôsobenú Prenajímateľovi v dôsledku vzniknutých nedoplatkov na týchto úhradách (napr. poplatky za opätovné pripojenie odberného miesta a pod.).
12. Nájomcovia sa zaväzujú uhrádzať na vlastné náklady obci Dolné Obdokovce poplatok za komunálny odpad podľa platného všeobecne záväzného nariadenia obce Dolné Obdokovce.
13. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený jednostranne zvýšiť výšku Nájomného o priemernú ročnú mieru inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, meranú indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR, s čím Nájomcovia bez výhrad súhlasia. Prenajímateľ je oprávnený prvýkrát zvýšiť Nájomné po uplynutí 1 roka doby nájmu o priemernú ročnú mieru inflácie za predchádzajúci kalendárny rok zverejnenú Štatistickým úradom SR. Následne je Prenajímateľ oprávnený zvýšiť Nájomné po skončení každého bežného kalendárneho roka o priemernú ročnú mieru inflácie za predchádzajúci kalendárny rok zverejnenú Štatistickým úradom SR.
14. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený jednostranne zmeniť výšku mesačných zálohových platieb na Úhrady za plnenia spojené s užívaním Bytu, ak sa zmenia cenové podmienky (napr. zmena cenových predpisov), ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných plnení, alebo ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie ich výšky, a to od 1. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
15. Ak Nájomcovia nezaplatia Nájomné alebo Úhrady za plnenia spojené s užívaním Bytu do 5 dní od ich splatnosti, sú povinní zaplatiť Prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia. V prípade, ak Nájomcovia nezaplatia nájomné alebo Úhrady za plnenia spojené s užívaním Bytu za čas dlhší ako 3 mesiace, môže im byť daná výpoveď z nájmu v zmysle § 711 ods.1 písm. d) Občianskeho zákonníka.

V.
Peňažná zábezpeka

1. Zmluvné strany sa dohodli na zložení peňažnej zábezpeky vo výške **715,00 EUR** (slovom: sedemsto pätnásť eur) *(ďalej tiež ako „**Peňažná zábezpeka**")*.
2. Pred podpisom tejto zmluvy Nájomcovia zaplatili Prenajímateľovi Peňažnú zábezpeku spolu vo výške 715,00 EUR (slovom: sedemsto pätnásť eur), ktorú skutočnosť Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy potvrdzuje.
3. Zaplatenú Peňažnú zábezpeku bude Prenajímateľ evidovať na osobitnom účte.
4. Peňažná zábezpeka slúži na zabezpečenie prípadných pohľadávok Prenajímateľa voči Nájomcom z dôvodu nezaplatenia nájomného alebo Úhrad za plnenia spojené s užívaním Bytu a príslušenstva, z dôvodu spôsobenej škody na Byte, resp. jeho zariadení, z dôvodu škody spôsobenej na spoločných častiach a zariadeniach Bytového domu alebo v súvislosti s inými pohľadávkami súvisiacimi s užívaním Bytu alebo vyplývajúcimi z tejto zmluvy (napr. poplatku z omeškania, zmluvnej pokuty podľa nájomnej zmluvy a pod.) *(ďalej tiež ako „**Pohľadávka**")*. Prenajímateľ je oprávnený použiť Peňažnú zábezpeku na uspokojenie svojej splatnej Pohľadávky, a to aj bez súhlasu a predchádzajúceho upozornenia Nájomcov, s čím Nájomcovia bez akýchkoľvek výhrad súhlasia.
5. Na základe písomnej výzvy Prenajímateľa sú Nájomcovia povinní v lehote do jedného mesiaca odo dňa jej doručenia doplniť Peňažnú zábezpeku do pôvodne dohodnutej výšky, ak Prenajímateľ použije peňažnú zábezpeku, resp. jej časť na úhradu svojich splatných Pohľadávok voči Nájomcom.
6. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že Prenajímateľ je oprávnený vo výnimočných prípadoch použiť zloženú Peňažnú zábezpeku okrem uspokojenia Pohľadávok podľa ods. 4 tohto článku zmluvy aj na úhradu splátky úveru poskytnutého na výstavbu Bytového domu, v ktorom sa nachádza prenajatý Byt. Takto použitú sumu Peňažnej zábezpeky je Prenajímateľ povinný vrátiť na osobitný účet najneskôr do konca rozpočtového roku z príjmov Prenajímateľa.

7. Po skončení nájomného pomeru je Prenajímateľ povinný vrátiť Nájomcom Peňažnú zábezpeku, resp. jej nevyčerpanú časť ak budú súčasne splnené nasledovné podmienky:
   a) Nájomcovia vypracú a riadne odovzdajú Byt Prenajímateľovi, bez akýchkoľvek záväzkov vzťahujúcich sa k Bytu a
   b) Nájomcovia budú mať vysporiadané s Prenajímateľom všetky nároky súvisiacich s užívaním Bytu a jeho príslušenstva.

   Peňažnú zábezpeku, resp. jej nevyčerpanú časť je Prenajímateľ povinný Nájomcom vrátiť do 30 dní odo dňa, keď budú súčasne splnené obidve vyššie uvedené podmienky.
8. Po skončení nájomného pomeru je Prenajímateľ oprávnený jednostranne započítať svoju Pohľadávku voči Nájomcom z titulu nároku na náhradu škody spôsobenej na prenajatom Byte, alebo na spoločných častiach a zariadeniach Bytového domu, voči pohľadávke Nájomcov na vrátenie zloženej Peňažnej zábezpeky, a to vo výške skutočne vynaložených nákladov na odstránenie spôsobenej škody, s čím Nájomcovia bez výhrad súhlasia.
9. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že v prípade, ak Nájomcovia po skončení nájomného pomeru zanechajú záväzky voči dodávateľovi elektrickej energie, resp. plynu, alebo iný záväzok vzťahujúci sa k Bytu, je Prenajímateľ oprávnený použiť Peňažnú zábezpeku na úhradu záväzkov (nedoplatkov) Nájomcov voči dodávateľovi elektrickej energie, resp. plynu, alebo voči veriteľom iných pohľadávok vzťahujúcich sa k Bytu, ako aj na úhradu prípadných nákladov (poplatkov) súvisiacich s obnovou dodávky elektrickej energie a plynu do Bytu.
10. V prípade uzatvorenia nájomnej zmluvy – pri opakovanom uzatvorení nájomnej zmluvy na ten istý Byt bude peňažná zábezpeka použitá na úhradu peňažnej zábezpeky podľa novej nájomnej zmluvy, s čím Nájomcovia bez výhrad súhlasia.

VI.
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať Nájomcom Byt v stave spôsobilom na riadne užívania a zabezpečiť Nájomcom plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním Bytu. Toto ustanovenie platí, ak ide o nový nájom Bytu bez predchádzajúceho užívania Predmetu nájmu zo strany Nájomcov.
2. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní a prevzatí Bytu protokol (Evidenčný list), v ktorom sa opíše najmä stav Bytu v čase jeho odovzdania Nájomcom, jeho vybavenie a zariadenie a stav meračov. Evidenčný list tvorí neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy. Toto ustanovenie platí, ak ide o nový nájom Bytu bez predchádzajúceho užívania Predmetu nájmu zo strany Nájomcov.
3. Nájomcovia sú povinní najneskôr v deň vzniku nájmu oznámiť Prenajímateľovi Členov domácnosti, ktorí budú s nimi v prenajatom Byte bývať, s uvedením ich mena, priezviska, dátumu narodenia a príbuzenského pomeru. Zoznam Členov domácnosti, ktorí sú oprávnení užívať Byt spolu s Nájomcami je uvedený v Evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.
4. Ak počas trvania nájmu dôjde k zmene týkajúcej sa Členov domácnosti (zmena osôb, zmena počtu osôb a pod.), sú Nájomcovia povinní túto skutočnosť písomne oznámiť Prenajímateľovi najneskôr do 5 dní od vzniku tejto zmeny. Pri znížení počtu osôb je súčasťou oznámenia písomný a osvedčený prejav vôle osoby, ktorá Byt opustila (pri maloletých osobách prejav vôle zákonného zástupcu), pri úmrtiach úmrtný list. Pobyt osoby prechodne sa zdržujúcej v Byte sú Nájomcovia povinní oznámiť Prenajímateľovi vtedy, ak pobyt presiahne 30 dní.
5. Nájomcovia zodpovedajú za riadne plnenie povinnosti Nájomcov vyplývajúcich z tejto zmluvy jednotlivými Členmi domácnosti.
6. Nájomcovia majú popri práve užívať prenajatý Byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia Bytového domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Bytu.
7. Pri výkone svojich práv sú Nájomcovia povinní dbať na to, aby sa v Bytovom dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
8. Nájomcovia a osoby, ktoré žijú s Nájomcami v spoločnej domácnosti sú povinní dodržiavať zákaz chovu domácich zvierat (napr. psy, mačky, hlučné vtáky, plazy, zajace a iné) v celom Predmete nájmu (t.j. v Byte vrátane spoločných priestorov Bytového domu). Porušenie tejto povinnosti zo strany Nájomcov sa považuje za **hrubé porušenie povinnosti** Nájomcov.

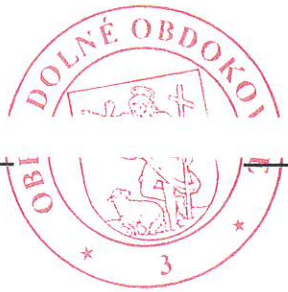
9. Nájomcovia sa zaväzujú, že všetky drobné opravy v Byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou Bytu si zabezpečia sami na vlastné náklady. Ak sa Nájomcovia nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu Bytu, má Prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení Nájomcov na svoje náklady a požadovať od Nájomcov ich náhradu. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou Bytu upravuje Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z.z. a pre zmluvné strany je záväzné.
10. Prenajímateľ je povinný udržiavať Byt v stave spôsobilom na riadne užívanie. Vady brániace riadnemu užívaniu Bytu, alebo ktorými je výkon práva Nájomcov užívať Byt ohrozený, ktoré presahujú drobné opravy a náklady spojené s bežnou údržbou Bytu, je Prenajímateľ povinný odstrániť včas, najneskôr do 30 dní odkedy sa o týchto vadách dozvedel.
11. Nájomcovia sú povinní bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu tých opráv v Byte, ktoré znáša Prenajímateľ a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedajú za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
12. Ak Prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu Bytu, alebo ktorými je výkon práva Nájomcov užívať Byt ohrozený, a to ani v lehote do 30 dní odkedy mu Nájomcovia oznámili potrebu vykonania takýchto opráv, majú Nájomcovia právo po predchádzajúcom upozornení Prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu účelne vynaložených nákladov si Nájomcovia musia uplatniť u Prenajímateľa bez zbytočného odkladu, najneskôr do 6 mesiacov od odstránenia závady, inak toto právo zanikne.
13. Nájomcovia sú povinní odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobili v Byte alebo v Bytovom dome sami alebo ktoré spôsobil niektorý z Členov domácnosti. Ak sa tak nestane, má Prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení Nájomcov závady a poškodenia odstrániť a požadovať od Nájomcov náhradu účelne vynaložených nákladov.
14. Nájomcovia nesmú vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v Byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Porušenie tejto povinnosti zo strany Nájomcov sa považuje za **hrubé porušenie povinnosti** Nájomcov. Ak Nájomcovia vykonajú stavebnú úpravu alebo inú podstatnú zmenu v Byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, v takom prípade sú Nájomcovia povinný na vlastné náklady uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu. V prípade, ak Nájomcovia neuvedú Predmet nájmu do pôvodného stavu na vlastné náklady, je Prenajímateľ oprávnený uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu a má právo požadovať od Nájomcov úhradu nákladov s tým spojených.
15. Prenajímateľ je oprávnený vykonať stavebné úpravy Bytu a iné podstatné zmeny v Byte iba so súhlasom Nájomcov. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak Prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, sú Nájomcovia povinní ich vykonanie umožniť; inak zodpovedajú za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
16. Nájomcovia nesmú dať Byt, resp. jeho časť do podnájmu iným osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti zo strany Nájomcov sa považuje za **hrubé porušenie povinnosti** Nájomcov.
17. Prenajímateľ je oprávnený osobne, resp. prostredníctvom povereného zástupcu, a to aj za prítomnosti zástupcu kontrolného orgánu (ministerstva, krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov) po predchádzajúcom oznámení (postačí telefonickom) skontrolovať stav Predmetu nájmu, ako aj to, či Nájomcovia dodržiavajú túto nájomnú zmluvu, a to iba za účasti Nájomcov, resp. osoby určenej Nájomcami, avšak výkonom tohto práva nesmie neprimeraným spôsobom zasahovať do práva Nájomcov na užívanie Predmetu nájmu. Nájomcovia sú povinní umožniť Prenajímateľovi vstup do Predmetu nájmu a kontrolu stavu Predmetu nájmu a poskytnúť Prenajímateľovi všetku potrebnú súčinnosť. Porušenie tejto povinnosti zo strany Nájomcov sa považuje za **hrubé porušenie povinnosti** Nájomcov.
18. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že ak Nájomcovia porušia svoju povinnosť umožniť Prenajímateľovi vstup do Predmetu nájmu sú Nájomcovia povinní zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 33,19 EUR/ mes. za ten mesiaci, v ktorom Nájomcovia neumožnili Prenajímateľovi vykonať aspoň 1 x mesačne obhliadku Bytu. Zmluvná pokuta sa stáva splatnou prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom Nájomcovia neumožnili Prenajímateľovi vykonať aspoň 1 x mesačne obhliadku Bytu.

19. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho upozornenia Nájomcov, resp. bez ich vedomia v prípade, ak vec neznesie odklad (najmä, nie však výlučne v prípade nebezpečenstva vzniku bezprostredne hroziacej škody a pod.). Takýto vstup do Predmetu nájmu je Prenajímateľ povinný bezodkladne, ako to bude možné, oznámiť Nájomcom.
20. Nájomcovia berú na vedomie, že vo vnútorných priestoroch Bytového domu v ktorom sa Byt nachádza, ako aj vo vnútorných priestoroch Bytu (s výnimkou balkónov) je zakázané fajčiť a Nájomcovia ako aj Členovia domácnosti sa zaväzujú počas trvania nájmu zdržať fajčenia v týchto priestoroch. Porušenie tejto povinnosti zo strany Nájomcov sa považuje za **hrubé porušenie povinnosti** Nájomcov.

VII.
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnia v Centrálnom registri zmlúv v súlade s ust. § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.
2. Pokiaľ nie je v tejto zmluve ustanovené niečo iné, platia pre vzťahy z nej vyplývajúce ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných príslušných právnych predpisov.
3. Túto zmluvu je možne meniť alebo dopĺňať na základe dohody zmluvných strán, a to iba vo forme písomných dodatkov podpísaných zmluvnými stranami.
4. V prípade, ak niektoré ustanovenie tejto zmluvy je, resp. sa stane neplatným alebo neúčinným, nemá to vplyv na platnosť a účinnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. V takom prípade sa zmluvné strany zaväzujú dohodou nahradiť neplatné, resp. neúčinné ustanovenie tejto zmluvy ustanovením, ktoré svojím obsahom a účelom bude upravovať vzťahy zmluvných strán pôvodne zamýšľanému účelu.
5. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch majúcich povahu originálu, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží po jednom rovnopise.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si obsah tejto zmluvy prečítali, porozumeli mu a na znak súhlasu zmluvu podpisujú. Ďalej vyhlasujú, že zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok.

V Dolných Obdokovciach dňa: 26.6.2024



Ing. Marián Paulisz	**Zoltán Uharček**
starosta obce	**nájomca**

EVIDENČNÝ LIST

ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť Nájomnej zmluvy č. **A7/89/2024**

Prenajímateľ :	**Obec Dolné Obdokovce**	Nájomný bytový dom :	**č. 89**
Nájomca :	**Zoltán Uharček**	Byt číslo :	**A7**
		Poloha bytu :	**tretie podlažie**
1. ÚDAJE O BYTE			
Výmera lógie			**4,20 m2**
Plocha bytu bez lógie			**69,95 m2**

Vybavenie bytu : vodovodné, kanalizačné, elektrické a plynové prípojky, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie.

Zariadenie bytu :

Kuchyňa
kuchynská linka s dresom
kombinovaný sporák na varenie
odsávač pár s osvetlením
vodovodná batéria
podlahová PVC krytina

Kúpeľňa
2 ks vodovodné batérie
umývadlo
plechová vaňa
stropné a nástenné svietidlo
práčkový ventil
ventilátor
elektrický ohrievač
podlaha a keramická dlažba a obklad

WC
záchodová misa
stropné svietidlo
podlahová keramická dlažba a obklad

Chodba podlahová PVC krytina

Izby podlahová PVC krytina

Vstupné bytové dvere sú bezpečnostné, s požiarnou odolnosťou minimálne 30 min.

Technický stav bytu : primerane opotrebovaný jeho veku

Technický stav zariadenia bytu : primerane opotrebovaný jeho veku

2. Údaje o osobách žijúcich v byte (okrem nájomcu) (ďalej ako „Členovia domácnosti")		
Meno a priezvisko	Dátum narodenia	Príbuzenský pomer
		matka
		dcéra

3. **Stav meračov v byte**		
Merač	**Číslo merača**	**Stav**
Vodomer – studená voda	.....	.....**m3**
Vodomer – teplá voda	.....	.....**m3**

4. Nájomné, zálohové platby za plnenia spojené s užívaním bytu, príspevok na tvorbu fondru údržby a opráv a peňažná zábezpeka	
Nájomné	**147,99 EUR/ mes.**
Názov plnenia	**Spôsob výpočtu**
Elektrina – spoločné priestor	podľa zálohových faktúr mesačne, rozpočítané pomerne podľa výmery podlahovej plochy Bytu v m2
Plyn - kúrenie	podľa zálohových faktúr mesačne, rozpočítané pomerne podľa výmery podlahovej plochy Bytu v m2
Voda studená	mesačne zálohovo, podľa ročného odpočtu na vodomere, rozpočítané pomerene 1/12 mes.
Voda teplá	mesačne zálohovo, podľa ročného odpočtu na vodomere, rozpočítané pomerene 1/12 mes.
Poistné za stavbu	0,97 EUR mesačne, rozpočítané pomerne podľa výmery podlahovej plochy Bytu v m2
Príspevok na tvorbu fondu údržby a opráv	**24,48 EUR/ mes.** (t.j. 0,35 EUR/m2) mesačne
Zábezpeka	**715,00 EUR**

V Dolných Obdokovciach, dňa 26. 6. 2024

prenajímateľ

nájomca