

Nájomná zmluva č. A5/90/2024

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: **Ondrej Zajác**
Dát. nar.: _____
Rod. č.: _____
Bydlisko: 951 02 Dolné Obdokovce č. 90
(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 22 b.j., so súp. č. 90, postavený na pozemku parcela reg. “C”, parc. č. 1518/45 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 567 m² (ďalej ako „**Bytový dom**“).
2. **Predmetom nájmu** podľa tejto zmluvy je nájomný **byt č. A5**, nachádzajúci sa na 1 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 1 izby a príslušenstva, ktorým je: kuchyňa, chodba, kúpeľňa a WC. Celková výmera podlahovej plochy Bytu je: **56,98 m²**. Počet logií 1 s rozlohou 3,33 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 Nájomcovi v celom rozsahu, a to **výlučne pre účely bývania Nájomcu a ďalšej 1 osoby** uvedenej v Evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy (ďalej tiež ako „**Členovia domácnosti**“), t.j. **spolu s Nájomcom: 2 osoby**.

II.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva Nájomcovi do užívania Predmet nájmu v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy, aby ho Nájomca spolu s prípadnými Členmi domácnosti v dojednanej dobe užíval na dohodnutý účel a Nájomca sa za to zaväzuje platiť Prenajímateľovi dohodnuté nájomné a úhrady v súlade s Čl. IV. tejto zmluvy.
2. Podpisom tejto zmluvy Nájomca potvrdzuje, že pred uzatvorením tejto zmluvy sa oboznámil so stavom Predmetu nájmu a bez závad Predmet nájmu preberá 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 01.11.2024** a končí sa uplynutím **dňa 30.10.2027**.

3. Ak po uplynutí dohodnutej doby nájmu Nájomca bude naďalej spĺňať kritéria o sociálnej odkázanosti – mesačný príjem Nájomcu a osôb s ním 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 Nájomcom nájomnú zmluvu opakovane, a to najviac na dobu 3 rokov, ak v tejto zmluve nie je uvedené inak.
4. Závazok Prenajímateľa na opakované uzavretie nájomnej zmluvy podľa ods. 3 tohto článku zmluvy neplatí v prípade, ak u Nájomcu bude existovať niektorý z dôvodov na skončenie nájmu podľa ust. § 711 Občianskeho zákonníka. Takýmito dôvodmi na skončenie nájmu bude ak:
 - a) Nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodí prenajatý Byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v Bytovom dome,
 - b) Nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti bude sústavne narušovať pokojné bývanie ostatných nájomcov, bude ohrozovať bezpečnosť alebo dobré mravy v Bytovom dome,
 - c) Nájomca bude hrubo porušovať svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu Bytu najmä tým, že nezaplatí nájomné alebo úhradu z plnenia poskytované s užívaním Bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechá 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) Nájomca užíva 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 Nájomcu 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 Nájomcu, 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 Nájomcovi písomná výpoveď doručená.
 - d) z ostatných dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku.
7. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný viesť Byt na vlastné náklady do pôvodného stavu. Nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu odovzdať Prenajímateľovi uvoľnený Byt v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti Prenajímateľovi vznikne.
8. Po skončení nájmu Prenajímateľ nebude povinný poskytnúť Nájomcovi náhradný byt, ktorú skutočnosť Nájomca berie na vedomie a bez výhrad s tým súhlasí.

IV.

Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi nájomné, príspevok do fondu údržby a opráv a úhrady za plnenia spojené v užívaní Bytu.
2. **Nájomné** za užívanie Predmetu nájmu je dohodnuté vo výške: **170,55 EUR** (slovom: jedenstosedemdesiat eur a päťdesiatpäť eurocentov) **mesačne**.
3. Nájomca je povinný uhrádzať Prenajímateľovi nájomné vždy k 15-temu dňu príslušného kalendárneho mesiaca prevodom na bankový účet Prenajímateľa vedený v: PRIMA BANKE IBAN: SK29 5600 0000 0009 1280 4001 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**. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi spolu s bežným nájomným aj zálohové platby na úhrady za plnenia spojené s užívaním Bytu a jeho príslušenstva, ktoré pre Nájomcu 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, (*d'alej 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 Nájomcovi predpis zálohových platieb na Úhrady za plnenia spojené s užívaním Bytu za príslušný kalendárny mesiac (*d'alej ako „Mesačný predpis zálohových platieb“*).
5. Nájomca je povinný 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: PRIMA BANKE, IBAN: SK29 5600 0000 0009 1280 4001, 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 užívaním Bytu bol zistený nedoplatok, Nájomca je povinný 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 Nájomcovi do 10 dní odo dňa, keď obdrží preplatok od dodávateľov jednotlivých plnení, ak sa Prenajímateľ nedohodne s Nájomcom inak.
7. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že Nájomca je povinný **prispevať na tvorbu fondu údržby a opráv** mesačne sumou vo výške **0,48 EUR/m²**, t.j. spolu sumou vo výške **27,35 EUR** (slovom: dvadsaťsedem eur a tridsaťpäť eurocentov) **mesačne** (*d'alej 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 príhlahom pozemku. Prostriedky fondu údržby a opráv sa viažu k Bytovému domu, jeho príslušenstvu a pozemku a v prípade skončenia nájmu Nájomca nemá nárok na vrátenie nespotrebovanej časti Príspevkov do fondu údržby a opráv, ktorú skutočnosť Nájomca berie na vedomie a bez výhrad s tým súhlasí.
9. V prípade, ak dôjde k opakovanému uzatvoreniu nájomnej zmluvy, Nájomca bude 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, navyšenej 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. Nájomca je povinný uhrádzať Prenajímateľovi Príspevok do fondu údržby a opráv vždy k 15-temu dňu príslušného kalendárneho mesiaca prevodom na bankový účet Prenajímateľa vedený v: PRIMA BANKE, IBAN: SK29 5600 0000 0009 1280 4001, 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. Nájomca je povinný prihlásiť sa u príslušného dodávateľa elektrickej energie a plynu ako odberateľ individuálne. Úhradu za dodávku elektrickej energie a plynu do prenajatého Bytu sa Nájomca zaväzuje uhrádzať na vlastné náklady priamo dodávateľovi elektrickej energie a plynu. Nájomca zodpovedá 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. Nájomca sa zaväzuje 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 Nájomca bez výhrad súhlasí. 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 menia cenové podmienky (napr. zmena cenových predpisov), ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných plnení, alebo ak sa menia skutočnosti rozhodujúce pre určenie ich výšky, a to od 1. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
15. Ak Nájomca nezaplatí Nájomné alebo Úhrady za plnenia spojené s užívaním Bytu do 5 dní od ich splatnosti, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplataenia. V prípade, ak Nájomca nezaplatí nájomné alebo Úhrady za plnenia spojené s užívaním Bytu za čas dlhší ako 3 mesiace, môže mu 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 **660,00 EUR** (slovom: šesťstošesťdesiat eur) (*d'alej tiež ako „Peňažná zábezpeka“*).
2. Pred podpisom tejto zmluvy Nájomca zaplatil Prenajímateľovi Peňažnú zábezpeku spolu vo výške 660,00 EUR (slovom: šesťstošesťdesiat 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 Nájomcovi z dôvodu nezaplataenia 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.) (*d'alej tiež ako „Pohľadávka“*). Prenajímateľ je oprávnený použiť Peňažnú zábezpeku na uspokojenie svojej splatnej Pohľadávky, a to aj bez súhlasu a predchádzajúceho upozornenia Nájomcu, s čím Nájomca bez akýchkoľvek výhrad súhlasí.
5. Na základe písomnej výzvy Prenajímateľa je Nájomca povinný 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 Nájomcovi.
6. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že Prenajímateľ je oprávnený vo výnimočných prípadoch použiť zloženie 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 Nájomcovi Peňažnú zábezpeku, resp. jej nevyčerpanú časť ak budú súčasne splnené nasledovné podmienky:
 - a) Nájomca vyprace a riadne odovzdá Byt Prenajímateľovi, bez akýchkoľvek záväzkov vzťahujúcich sa k Bytu a
 - b) Nájomca bude mať vysporiadané s Prenajímateľom všetky nároky súvisiacich s užívaním Bytu a jeho príslušenstva.

Peňažnú zábezpeku, resp. jej nevyčerpanú časť je Prenajímateľ povinný Nájomcovi 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 Nájomcovi z titulu nároku na náhradu škody spôsobenej na prenajatom Byte, alebo na spoločných častiach a zariadeniach Bytového domu, voči pohľadávke Nájomcu na vrátenie zloženej Peňažnej zábezpeky, a to vo výške skutočne vynaložených nákladov na odstránenie spôsobenej škody, s čím Nájomca bez výhrad súhlasí.
9. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že v prípade, ak Nájomca po skončení nájomného pomeru zanechá záväzky voči dodávateľovi elektrickej energie, resp. plynu, alebo iný záväzok vzťahujúci sa k Bytu, je Prenajímateľ oprávnený použiť Peňažnú zábezpeku na úhradu záväzkov (nedoplatkov) Nájomcu 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 Nájomca bez výhrad súhlasí.

VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať Nájomcovi Byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť Nájomcovi 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 Nájomcu.
2. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní a prevzatí Bytu protokol (Evidenčný list), v ktorom sa opíše najmä stav Bytu v čase jeho odovzdania Nájomcovi, 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 Nájomcu.
3. Nájomca je povinný najneskôr v deň vzniku nájmu oznámiť Prenajímateľovi Členov domácnosti, ktorí budú s ním v prenajatom Byte bývať, s uvedením ich mena, priezviska, dátumu narodenia a príbuzenského pomeru. Zoznam Členov domácnosti, ktorí sú oprávnení užívať Byt spolu s Nájomcom 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.), je Nájomca povinný 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. Pobyť osoby prechodne sa zdržujúcej v Byte je Nájomca povinný oznámiť Prenajímateľovi vtedy, ak pobyt presiahne 30 dní.
5. Nájomca zodpovedá za riadne plnenie povinností Nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy jednotlivými Členmi domácnosti.
6. Nájomca má 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 je Nájomca povinný dbať na to, aby sa v Bytovom dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
8. Nájomca a osoby, ktoré žijú s Nájomcom 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 Nájomcu sa považuje za **hrubé porušenie povinnosti** Nájomcu.
9. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v Byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou Bytu si zabezpečí sám na vlastné náklady. 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 a požadovať od Nájomcu 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 záväzná.
10. Prenajímateľ je povinný udržiavať Byt v stave spôsobilom na riadne užívanie. Vady brániace riadnemu užívaniu Bytu, alebo ktorými je výkon práva Nájomcu 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. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu tých opráv v Byte, ktoré znáša Prenajímateľ a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
12. Ak Prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu Bytu, alebo ktorými je výkon práva Nájomcu užívať Byt ohrozený, a to ani v lehote do 30 dní odkedy mu Nájomca oznámil potrebu vykonania takýchto opráv, má Nájomca 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 Nájomca musí uplatniť u Prenajímateľa bez zbytočného odkladu, najneskôr do 6 mesiacov od odstránenia závady, inak toto právo zanikne.
13. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v Byte alebo v Bytovom dome sám alebo ktoré spôsobil niektorý z Členov domácnosti. Ak sa tak nestane, má Prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení Nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od Nájomcu náhradu účelne vynaložených nákladov.
14. Nájomca nesmie 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 Nájomcu sa považuje za **hrubé porušenie povinnosti** Nájomcu. Ak Nájomca vykoná stavebnú úpravu alebo inú podstatnú zmenu v Byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, v takom prípade je Nájomca povinný na vlastné náklady uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu. V prípade, ak Nájomca neuvedie Predmet nájmu do pôvodného stavu na vlastné náklady, je Prenajímateľ oprávnený uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu a má právo požadovať od Nájomcu úhradu nákladov s tým spojených.
15. Prenajímateľ je oprávnený vykonať stavebné úpravy Bytu a iné podstatné zmeny v Byte iba so súhlasom Nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak Prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je Nájomca povinný ich vykonanie umožniť; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
16. Nájomca nesmie dať Byt, resp. jeho časť do podnájmu iným osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti zo strany Nájomcu sa považuje za **hrubé porušenie povinnosti** Nájomcu.
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 telefonikom) skontrolovať stav Predmetu nájmu, ako aj to, či Nájomca dodržiava túto nájomnú zmluvu, a to iba za účasti Nájomcu, resp. osoby určenej Nájomcom, avšak výkonom tohto práva nesmie neprímeraným spôsobom zasahovať do práva Nájomcu na užívanie Predmetu nájmu. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi vstup do Predmetu nájmu a kontrolu stavu Predmetu nájmu a poskytnúť Prenajímateľovi všetku potrebnú súčinnosť. Porušenie tejto povinnosti zo strany Nájomcu sa považuje za **hrubé porušenie povinnosti** Nájomcu.
18. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že ak Nájomca poruší svoju povinnosť umožniť Prenajímateľovi vstup do Predmetu nájmu je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 33,19 EUR/ mes. za ten mesiac, v ktorom Nájomca neumožní Prenajímateľovi vykonať aspoň 1 x mesačne obhliadku Bytu. Zmluvná pokuta sa stáva splatnou prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom Nájomca neumožnil Prenajímateľovi vykonať aspoň 1 x mesačne obhliadku Bytu.
19. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho upozornenia Nájomcu, resp. bez jeho 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 Nájomcovi.
20. Nájomca berie 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 Nájomca ako aj Členovia domácnosti sa zavazujú počas trvania nájmu zdržať fajčenia v týchto priestoroch. Porušenie tejto povinnosti zo strany Nájomcu sa považuje za **hrubé porušenie povinnosti** Nájomcu.

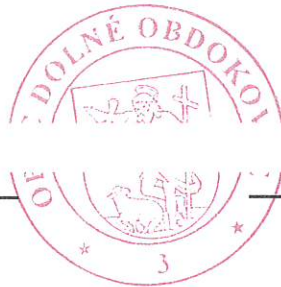
VII.
Závěrečné ustanovenia

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 možné 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: 30.10.2024




Ing. Marián Paulisz
starosta obce



Ondrej Zajac
nájomca

EVIDENČNÝ LIST

ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť Nájomnej zmluvy č. A5/90/2024

Prenajímateľ :	Obec Dolné Obdokovce	Nájomný bytový dom :	č. 90
Nájomca :	Ondrej Zajác	Byt číslo :	A5
		Poloha bytu :	prvé podlažie
1. ÚDAJE O BYTE			
Plocha bytu bez balkóna			56,98 m²
Výmera logií			3,33 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 keramická krytina		
Kúpeľňa	2 ks vodovodné batérie umývadlo plechová vaňa stropné svietidlo práčkový ventil ventilátor elektrický ohrievač podlaha a keramická dlažba a obklad		
WC	záchodová misa stropné svietidlo podlahová keramická dlažba a obklad		
Chodba	podlahová keramická dlažba		
Izby	podlahová PVC krytina		
Vstupné bytové dvere sú bezpečnostné, s požiarou 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
Zajác Filip		syn

3. Stav meračov v byte		
Merač	Číslo merača	Stav
Vodomer – studená vodam3
Vodomer – teplá vodam3

4. Nájomné, zálohové platby za plnenia spojené s užívaním bytu, príspevok na tvorbu fondu údržby a opráv a peňažná zábezpeka	
Nájomné	170,55 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 pomerne 1/12 mes.
Voda teplá	mesačne zálohovo, podľa ročného odpočtu na vodomere, rozpočítané pomerne 1/12 mes.
Poistné za stavbu	0,28 EUR mesačne, rozpočítané pomerne podľa výmery podlahovej plochy Bytu v m2
Príspevok na tvorbu fondu údržby a opráv	27,35 EUR/ mes. (t.j. 0,48 EUR/m2 x 56,98 m2) mesačne
Zábezpeka	660,00 EUR

V Dolných Obdokovciach, dňa 30.10.2024

 <hr/> prenajímateľ		 <hr/> nájomca
---	---	--