

## NÁJOMNÁ ZMLUVA

Táto zmluva o prenajatí nájomného obecného bytu (ďalej len Zmluva) je uzatvorená podľa § 663 -670 a 685-719 zákona číslo 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov – Občiansky zákonník.

medzi

### **Prenajíateľom nájomného bytu („ďalej len prenajíateľ“):**

Názov organizácie: OBEC TERŇA  
Adresa: Obecný úrad, Hlavná 119/58, 082 67 TERŇA  
Štatutárny zástupca: Ing. Juraj Senderák - starosta obce  
Bankové spojenie: VÚB Prešov , č.ú. 8628572/0200

a

### **Nájomcom nájomného bytu (ďalej len nájomca“):**

Meno a priezvisko: Daniel Košč  
Rodné číslo:  
Č.OP:  
Trvalé bydlisko:

## Úvodné ustanovenia

### Čl. I

#### Predmet nájmu

1. Predmetom tejto Zmluvy je úprava zmluvných podmienok a práv a povinností zmluvných strán pri poskytovaní nájomného – obecného bytu zo strany prenajíateľa a nájomcovi.
2. Účelom tejto Zmluvy je zabezpečiť primerané bytové podmienky pre nájomcu, ochranu jeho práv a ochranu majetku obce.

### Čl. II

#### Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt nachádzajúci sa v objekte obecnej budovy v Babin Potoku, súpisné číslo 4, číslo parcely 75/1, katastrálne územie Babin Potok o celkovej ploche 68 m<sup>2</sup>. Byt pozostáva z 3 obytných miestností, 1 kuchyne, 1 predsiene, 1 komory, 1 špajze, 1 kúpeľne a WC.
2. K bytovému príslušenstvu patria externé a interné prvky.  
Externými prvkami bytového príslušenstva sú:
  - a) odpadová nádobaInternými prvkami bytového príslušenstva sú:
  - a) interiérové dvere a vchodové dvere
  - b) plastové okná
  - c) plávajúce podlahy
  - d) sanitárne zariadenia (vaňa, toaletná misa, batérie, umývadlo).
3. Byt je ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy spôsobilý k riadnemu užívaniu, čo nájomcovia potvrdzujú svojimi podpismi na tejto zmluve.

4. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane príslušenstva v užívaní schopnom stave, o čom vyhotovil a nájomca dňa 20.8.2019 podpísal Zápisnicu o prevzatí bytu, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy.

### Čl. III

#### Pobyt

1. Dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy nadobúda nájomca a s ním spoločne posudzované osoby uvedené v zozname, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy, v nájomnom byte trvalý pobyt.

### Čl. IV

#### Podmienky a doba nájmu

1. Byt bude prenajatý osobe, ktorú vybrala bytová komisia zo žiadostí o obecný nájomný byt.
2. Nájom medzi prenajímateľom a nájomcom sa uzatvára **na dobu určitú od 1.9.2023 do 31.12.2023** s trojmesačnou výpovednou lehotou. Výpoveď môže podať ktorákoľvek zo zmluvných strán aj bez udania dôvodu.

### Čl. V

#### Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomcovi vzniká dňom uzatvorenia tejto zmluvy nárok na riadne užívanie bytu a jeho interného a externého príslušenstva v súlade s článkom 2 ods. 2 tejto zmluvy.
2. Popri práve užívať byt má nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti aj právo užívať vonkajšie priestory okolo domu a právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je povinný oznámiť mu bez zbytočného odkladu, t.j. najneskôr do 5-tich kalendárnych dní po vzniku poruchového stavu a súčasne mu umožniť ich vykonávanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
4. Nájomca môže vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte a v príslušenstve len so súhlasom prenajímateľa. Zakázané sú akékoľvek zásahy do elektrického vedenia, plynového vedenia a také úpravy, ktoré by mohli ohroziť statiku bytu alebo domu alebo zmeniť jeho charakter.
5. Nájomca je povinný, v súlade s § 665 Občianskeho zákonníka, umožniť prenajímateľovi alebo osobe ním poverenej prístup do celého bytu a nebytových priestorov prináležiacich k bytu za účelom kontroly, či nájomca užíva prenajatý byt a jeho náležitosti riadnym spôsobom.
6. Nájomca nie je oprávnený, bez súhlasu prenajímateľa, prihlásiť na pobyt ďalšiu osobu, okrem tých osôb, ktoré patrili do spoločnej domácnosti v čase uzatvárania tejto zmluvy a ktorí sú uvedení v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a poplatkov za plnenie spojené s užívaním bytu. Evidenčný list tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. To sa nevzťahuje na novonarodené dieťa nájomcu po vzniku nájmu bytu.
7. Nájomca sa zaväzuje, že bude prispievať do fondu opráv mesačne sumou určenou prenajímateľom.
8. Nájomca je povinný prenajímateľovi vopred nahlásiť pobyt iných osôb v byte, ktoré sa budú v byte zdržiavať po dobu dlhšiu ako 14 dní s uvedením menného zoznamu, počtu osôb, veku osôb, trvalého bydliska a termínu príchodu a odchodu z bytu.

9. Nájomca je povinný podieľať sa na udržiavaní čistoty a poriadku v byte a príľahlých vonkajších priestoroch.
10. Nájomca je povinný 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.

## **Čl. VI.**

### **Práva a povinnosti prenajímateľa**

1. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je oprávnený od nájomcu na prístup do bytu a priestorov prináležiacich k bytu za účelom kontroly, či nájomca užíva prenajatý byt a jeho zariadenia riadnym spôsobom v súlade s bodom 8 tohto článku. Toto oprávnenie môže uplatniť raz za dva mesiace, častejšie len v prípade podozrenia, že dochádza k poškodzovaniu majetku prenajímateľa.
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu na jeho náklady odstránenie nežiaducich zásahov do zariadenia bytu alebo nebytového priestoru, ktoré nájomca uskutočnil bez súhlasu prenajímateľa a to do troch kalendárnych dní od požiadania.
3. Prenajímateľ je oprávnený požadovať náhradu spôsobenej škody na internom a externom zariadení bytov a bytového domu podľa článku 5 ods. 10 tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu finančné prostriedky do fondu opráv.
5. Prenajímateľ je povinný vykonávať prehliadku funkčnosti domových zariadení slúžiacich k riadnemu užívaniu bytu, vykonávať revíziu technických zariadení a vykonávať opravy a úpravy zásadného charakteru. Medzi opravy a úpravy zásadného charakteru patria najmä:
  - a) opravy strešných krytín
  - b) stavebné úpravy, ktoré by mohli zmeniť statiku bytu alebo domu,
  - c) zásady do elektrického alebo plynového vedenia,
  - d) zásahy do vodovodných rozvodov,
  - e) zmena účelu užívania bytového alebo nebytového priestoru.
6. Prenajímateľ je povinný poskytnúť nájomcovi bytovú náhradu podľa § 712 Občianskeho zákonníka len v prípade výpovede podľa článku 9 ods. 2 písm. c) a to len v prípade, že nebola preukázaná príčinná súvislosť medzi konaním nájomníka a nutnosťou opráv. V prípade preukázania takejto príčinnej súvislosti, ak dôjde k devastácií, povinnosť prenajímateľa poskytnúť bytovú náhradu nájomcovi zaniká.
7. Prenajímateľ je povinný dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy zapísať nájomcu a osoby s ním spoločne posudzované na trvalý pobyt s adresou nájomného bytu.

## **Čl. VII**

### **Výška nájmu a nákladov spojených s bývaním**

1. Nájomcovi vzniká dňom uzatvorenia tejto zmluvy povinnosť, v zmysle článku 5 ods. 7 a článku 7 ods. 2 a 3 na mesačnú úhradu nákladov prenajímateľovi, ktoré súvisia s riadnym užívaním bytu.
2. Za užívanie bytu sa nájomca zaväzuje platiť odo dňa uzatvorenia nájomnej zmluvy nájomné vo výške 100,- € mesačne.
3. Nájomné je zložené z nájmu 80,-€ a z fondu opráv vo výške 20,-€.
4. Splatnosť mesačnej úhrady nájomného a nákladov spojených s bývaním je do 20 dňa v mesiaci.
5. Nájomca si sám hradí náklady na elektrickú energiu a vykurovanie, náklady na vývoz TKO.

6. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť i výšku platieb na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych a cenových predpisov, alebo zo zmeny rozsahu plnení služieb poskytovaných s užívaním bytu.

## **Čl. VIII**

### **Platba, spôsob úhrady**

1. V hotovosti do pokladne OcÚ
2. Bankovým prevodom na číslo účtu uvedené v zmluve.

## **Čl. IX**

### **Výpoveď, odstúpenie od zmluvy**

1. Nájom je možné skončiť dohodou nájomcu s prenajímateľom 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.
2. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z nasledovných dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka ak:
  - a) nájomca, alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt alebo jeho príslušenstvo.
  - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
  - c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s 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 využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájomcovi nájom z bytu aj z nasledovných dôvodov uvedených v tejto zmluve:
  - a) ak nájomca uskutoční v byte stavebné úpravy alebo inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa alebo akékoľvek zásady do elektrického vedenia, plynového vedenia a také úpravy, ktoré by mohli ohroziť statiku bytu alebo domu a nežiaduce zásahy na upozornenie prenajímateľa na vlastné náklady neodstráni do troch dní,
  - b) ak nájomca neumožní prenajímateľovi opakovane (dvakrát po sebe) vstup do bytu za účelom kontroly riadneho užívania bytu a jeho zariadenia,
  - c) ak nájomca bez súhlasu prenajímateľa, prihlási na pobyt ďalšieho občana, okrem tých osôb, ktoré patrili do spoločnej domácnosti v čase uzatvárania tejto zmluvy alebo, ak takejto osobe umožnia dlhodobejší pobyt v spoločnej domácnosti a užívanie bytu a bytových zariadení,
  - d) ak nájomca odmietne uhradiť škodu spôsobenú na bytovom zariadení alebo škodu spôsobenú na externom bytovom zariadení v požadovanom podiele a ak táto presiahne trojnásobok mesačného nájomného,
  - e) ak nájomca dvakrát poruší povinnosť uvedenú v článku 5 ods. 8.
4. V ostatnom sa vzťahy medzi účastníkmi zmluvy riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

## Čl. X

### Postup prenajímateľa pri porušovaní povinnosti nájomcom

1. Prenajímateľ v prípade nezaplatenia nájomného a úhrad nákladov spojených bývaním za dva mesiac zašle nájomcovi písomnú výzvu na zaplatenie dlžnej čiastky. Dôvody nevyplatenia dlžnej sumy je nájomca povinný oznámiť obci, resp. ňou poverenej osobe.

## Čl. XI

### Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami.
2. Všetky prílohy k tejto zmluve, tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy.
3. Platnosť tejto Zmluvy sa končí uplynutím dohodnutej doby v čl. 4 odsek 2, ak sa prenajímateľ a nájomca nedohodnú inak, čo bude tvoriť vždy písomnú podobu Dodatku tejto Zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvný vzťah založený touto Zmluvou, sa bude riadiť počas celej doby jej platnosti príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Prípadné spory vyplývajúce z tejto Zmluvy sa budú riešiť prednostne zmierom.
5. Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len na základe vzájomnej dohody oboch zmluvných strán, pričom akékoľvek zmeny a doplnky musia byť vykonané vo forme písomného dodatku k Zmluve. Akékoľvek zmeny obsahu tejto Zmluvy prerokuje prenajímateľ s nájomcom najneskôr do 30 pracovných dní od prijatia návrhu na zmenu od ktorejkoľvek zo zmluvných strán.
6. V prípade, ak sa akékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy stane neplatným v dôsledku jeho rozporu s platným právnym poriadkom, nespôsobí to neplatnosť celej Zmluvy. Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú vzájomným rokovaním nahradiť neplatné zmluvné ustanovenie novým platným ustanovením tak, aby ostal zachovaný obsah, zámer a účel sledovaný Zmluvou.
7. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z toho dva rovnopisy odberá prenajímateľ a jeden rovnopis odberá nájomca. Prílohy tvoria neoddeliteľnú súčasť rovnopisov Zmluvy.
8. Všetky oficiálne dokumenty nájomcu predkladané prenajímateľovi musia byť podpísané osobou, ktorá je v tejto zmluve uvádzaná ako nájomca alebo inou splnomocnenou osobou. Originál alebo úradne overenú kópiu plnomocenstva je potrebné doložiť s predkladaným dokumentom.
9. Zmluvné strany prehlasujú, že si text tejto Zmluvy riadne a dôsledne prečítali, jeho obsahu porozumeli a že tento vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu prostú akýchkoľvek omylov, a na znak súhlasu ju potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.

V Terni, dňa .....

.....  
Prenajímateľ  
**Ing. Juraj Senderák**  
starosta obce

.....  
Nájomca  
**Daniel Košč**