

N Á J O M N Á Z M L U V A

uzatvorená podľa § 663 – 670 a § 685 – 719 Občianskeho zákonníka
16/10/2023

Zmluvné strany:

Prenajíateľ: Obec Vyšný Žipov
094 33 Vyšný Žipov 83
IČO: 00332445
Zastúpený: Mgr. Miroslav Ondič, starosta obce
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca: Tomáš Struňák, nar. [REDACTED]

(ďalej len „nájomca“)

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 prenajíateľa.
- (2) Prenajíateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do dočasného užívania **byt č.1** nachádzajúci sa na 1. poschodí, bytového domu súpisné č.81 vo Vyšnom Žipove .
- (3) Byt má osobitný vchod a pozostáva z 2 obytných miestností - kuchyne s obývačkou, jednej izby, kúpeľne, WC. Výmera obytnej plochy bytu (obytných miestností) je 38,44 m².
- (4) Predmetný byt sa nachádza v rekonštruovanom dome. V obytných miestnostiach sú laminátové podlahy. V kúpeľni je umývadlo, sprchovací kút, dve vodovodné batérie. V kuchyni je kuchynská linka, elektrický sporák, digestor a vodovodná batéria. Elektrické vedenie v predmetnom byte je vedené pod omietkou. V byte sa nachádzajú nové plastové okná. Nátery zárubní, dverí a tiež aj maľovka v celom byte sú nové.
- (5) Právo užívať byt a jeho príslušenstvo majú okrem nájomcu aj osoby, ktoré sú uvedené v prílohe č.1 – Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
- (6) Nájomca a osoby uvedené v zozname podľa ods. 5, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti, sú povinní do 30 kalenárnych dní od podpisu nájomnej zmluvy zmeniť trvalý pobyt.

Čl. 2 Doba nájmu

- (1) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú t.j. na dobu troch rokov s účinnosťou od 16.10.2023- 15.10.2026
- (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 a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu,

- nepoškodzuje dom, prenajatý byt, jeho zariadenie a vybavenie a dodržiava domový poriadok.
- (3) Doba platnosti nájomnej zmluvy sa obnovuje za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne, teda nájom dojednaný na 3 roky sa obnovuje vždy každý 3. rok¹ v prípade ak nedošlo zo strany prenajímateľa k vypovedaniu tejto zmluvy a ak nájomca dodržiava povinnosti ustanovené v čl. 2 ods. 2 tejto zmluvy.
 - (4) O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude obec informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred skončením nájmu bytu

Čl. 3 **Stav bytu**

- (1) Nájomca sa so stavom bytu oboznámil na základe obhliadky zo dňa 16.10. 2023.
- (2) Byt je ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy spôsobilý k riadnemu užívaniu, čo nájomcovia potvrdzujú svojimi podpismi na tejto zmluve.

Čl. 4 **Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu**

- (1) Dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.
- (2) Nájomca je povinný platiť nájomné a náklady spojené s bývaním (plyn, elektrická energia a vodné a stočné) mesačne. Výška nájomného je určená vo výške maximálne 5% z obstarávacej ceny bytu v sume **63,66 €** a príspevku do fondu opráv v sume **10,86 €**, úhrada za plyn a elektrickú energiu sa vypočítava na základe vyúčtovania ročnej spotreby a úhrada za vodné a stočné podľa skutočnej spotreby 1x za rok.
- (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) Spolu s nájomným je nájomca povinný platiť mesačne určené úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu. Výška úhrad sa určuje podľa platných cenových predpisov a v závislosti od počtu osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti.
- (5) Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť správcovi bytu zmenu počtu osôb, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti.
- (6) Správca bytu je oprávnený zmeniť výšku úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu v závislosti od zmeny príslušných cenových predpisov a zmeny počtu osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti. Nájomca je povinný platiť úhrady v novej výške od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
- (7) Nájomca je povinný zaplatiť nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu vždy najneskôr do 25 dňa v bežnom mesiaci.
- (8) Ak nájomca nedodrží lehotu na zaplatenie nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa osobitného predpisu.²
- (9) Správca bytu vykoná do 31. mája príslušného kalendárneho roka ročné vyúčtovanie nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa platných cenových predpisov.

¹ s poukazom na § 676 ods. 2 OZ

² Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia OZ

Čl. 5 Práva a povinnosti nájomcov

- (1) Nájomcom vzniká dňom uzatvorenia tejto zmluvy nárok na riadne užívanie bytu vrátane spoločných častí a zariadení bytového domu v súlade s článkom 1 tejto zmluvy.
- (2) Popri práve užívať byt majú nájomcovia a osoby, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu a právo používať plnenie, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
- (3) Nájomca je povinný
 - a/ užívať byt, jeho zariadenie a vybavenie a plnenia poskytované s užívaním bytu v súlade s touto zmluvou,
 - b/ platiť v dohodnutej lehote a výške nájomné a určené úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu,
 - 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 a platiť miestny poplatok za tuhý komunálny odpad (TKO),
 - k/ podieľať sa na udržiavaní čistoty a poriadku v bytom dome a okolí domu
 - l/ umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom MDVaRR SR, Okresného úradu Prešov a iných kontrolných orgánov s cieľom vykonať kontrolu technického stavu nájomného bytu
- (4) Nájomca nesmie
 - a/ vykonávať v byte stavebné úpravy, a to ani na vlastné náklady,
 - b/ vykonávať žiadne zásahy do obvodového plášťa fasády domu,
 - c/ zasahovať do elektrického vedenia a rozvodu vody,
 - d/ užívať byt na iný účel ako na bývanie,
 - e/ prenechať byt do podnájmu inej osobe,
 - f/ 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 a to do troch dní od rozhodnutia prenajímateľa.
- (7) Nájomcovia sa zaväzujú, že v prípade požiadavky prenajímateľa o vytvorenie fondu opráv, budú prispievať do tohto fondu mesačne sumou určenou prenajímateľom, minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu (§ 18 ods. 2 zákona).
- (8) Nájomcovia sa v prípade riadneho neplatenia nájomného a úhrad spojených s bývaním zaväzujú, že poskytnú súhlas pre prenajímateľa využiť inštitút osobitného príjemcu pre prípady uvedené v článku 4.
- (9) 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.
- (10) 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.

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 a podlahových krytín
 - b) stavebné úpravy, ktoré by mohli zmeniť statiku bytu alebo domu
 - c) zásahy do elektrického alebo plynového vedenia
 - d) zásahy do vodovodných rozvodov
- (3) Prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu
 - a) platenie nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu
 - 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 nežiadúcich 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 nežiadúcich zmien
 - d) náhradu spôsobenej škody na internom zariadení bytu a bytového domu
- (4) Prenajímateľ je oprávnený v odôvodnených prípadoch určiť platenie nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu prostredníctvom inštitútu osobitného príjemcu, t.j. poskytovaná sociálna dávka alebo rodinné prídavky budú nájomcovi vyplácané na účet prenajímateľa, ktorý po odpočítaní nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu poukáže zvyšok finančných prostriedkov nájomcovi.
- (5) Prenajímateľ je oprávnený akumulovať do fondu opráv finančnú čiastku od nájomcov do výšky 10% mesačného nájomného.

Čl. 7 Zánik nájmu

- (1) Nájom bytu zaniká
 - a) dohodou nájomcu a prenajímateľa,
 - b) 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 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 alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu 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 určenia³ alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúceho z osobitného určenia domu⁴,
 - 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 dlhodobejší pobyt v spoločnej domácnosti a užívanie bytu a bytových zariadení⁵,
 - d) ak nájomca odmietne uhradiť škodu spôsobenú na bytovom zariadení alebo škodu spôsobenú na externom bytovom zariadení v požadovanom podiele,

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

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

⁵ Za dlhodobejší pobyt sa pre potreby tejto zmluvy považuje obdobie dvoch týždňov.

- e) ak nájomca, v prípade požiadavky prenajímateľa odmieta najmenej po dobu 6 mesiacov platiť príspevok do fondu opráv.
- (5) 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.

Čl. 8

Osobitné ustanovenia

- (1) Práva prenajímateľa vo vzťahu k nájomcovi uplatňuje a povinnosti zabezpečuje správca bytu.
- (2) Správu bytu vykonáva Obecný úrad so sídlom vo Vyšnom Žipove .

Čl. 9

Záverečné ustanovenia

- (1) Táto zmluva sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch. Všetky prílohy k zmluve tvoria neodeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy.
- (2) Práva a povinnosti zmluvných strán v zmluve bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
- (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.

Príloha : 1 zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu
2 rozpis platieb nájomného a energií

Vo Vyšnom Žipove dňa 16.10.2023

Prenajímateľ: Obec Vyšný Žipov
zastúpená starostom obce
Mgr. Miroslav Ondič, v.r.

nájomca: Struňák Tomáš, v.r.

Príloha č. 1

Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu bytu č. 1

Tomáš Struňák, [REDACTED]
Tamara Havrilová, nar. [REDACTED]