

NÁJOMNÁ ZMLUVA 134/ 2024
o nájme obecného bytu nižšieho štandardu uzatvorená v zmysle
§ 663 a násl. a 685 a násl. Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ:

Názov: Obec Čaklov
So sídlom: 094 35 Čaklov 116
IČO: 00332291
Zastúpená: Andrej Dragula, starosta obce
Bankové spojenie: VUB, a.s., pobočka Vranov nad Topľou
Číslo účtu: 16121632/0200
IBAN: SK65 0200 0000 0000 1612 1632

a

Nájomca:

Meno a priezvisko: Ovšáková Michaela
Narodená:
Rod.č.:
Bydlisko: Čaklov 628

Ručiteľ:

Meno, priezvisko: Ovšák Lukáš
Narodený:
Rod.č.:
Bydlisko: Čaklov 406

uzatvárajú

Zmluvu o nájme obecného bytu nižšieho štandardu

Čl. I.

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom obecného nájomného bytu nižšieho štandardu v obytnom dome sup. 008, byt číslo 1, v obci Čaklov, ktorý pozostáva z:
- zádverie - plocha 3,498 m²
 - sprchovací kút + WC - plocha 2,380 m²
 - kuchyňa + jedáleň - plocha 17,490 m²
 - izba - plocha 9,673 m²
 - izba - plocha 11,718 m²
 - Spolu 44.759 m²

Príslušenstvo, zariadenie a spoločné zariadenia bytu: 1 x vchodové dvere, 4 x vnútorné dvere, 1 x umývadlo, 1 x sprehová batéria vrátane sprehovacej hlavice, 2 x zmiešavacia batéria, 1 x bojler 80l, 1 x kuchynský jednodres, 4 x PVC okná, 1 x ohrievacie teleso na tuhé palivo, 1 x sprehovaci kút, 1 x WC misa, 5 vypínače, 9 x zásuvky, 1 x elektrický rozvádzač, vodovodná prípojka, elektrická prípojka, zárubne dverí a okien .

Technický stav bytu: spôsobilý na bývanie

2. Prenajímateľ prenecháva byt popísaný v Čl. I. bode 1. tejto zmluvy nájomcovi do nájmu v stave spôsobilom na obvykle užívanie - na bývanie nájomcovi a osobám, ktoré s týmto nájomcom spoločne bývajú /príloha č.1 nájomnej zmluvy/.
3. Prenajímateľ bude poskytovať nájomcovi nasledovné služby spojené s užívaním bytu:
 - a) vývoz smetia za úhradu

Čl. II.

- 1) Nájomca je nájomníkom v tomto byte od 1. januára 2019, žije v ňom nepretržite od doby kedy ho prebral do užívania ako novostavbu bez závad. Spolu s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti aj osoby, ktoré sú bližšie pomenované v prílohe číslo 1 tejto zmluvy.
- 2) Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať tento byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia tohto domu, ako aj požívať plnenia spojené s užívaním bytu (§ 688 OZ). Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt užívať iba na určený účel, t.j. bývanie.
- 3) Nájomca je povinný vykonávať v byte drobné úpravy a bežnú údržbu bytu na svoje náklady len v zmysle nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z.z.
- 4) Nájomca a osoby s nimi bývajúce sú povinné zachovať pôvodný stav a vybavenie nájomného bytu a užívať tento byt, spoločné priestory a zariadenia tohto domu riadne a predpísaným spôsobom a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
- 5) Nájomca a osoby s nimi bývajúce sú povinné pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
- 6) Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil 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.
- 7) Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy a ani inú podstatnú zmenu v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
- 8) Nájomca nesmie uzatvoriť podnájomnú zmluvu s tretími osobami, nesmie poskytovať bývanie tretím osobám, o byt je povinný starať sa tak, aby na byte nevznikali škody.
- 9) Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní bytu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie bytu.
- 10) 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 nájomcu náhradu. Drobné opravy v byte súvisiace s užívaním bytu a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca, (drobné opravy a náklady spojené s bežnou údržbou bytu upravuje nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z.z.). Pre prípad, že nájomca poruší v tomto smere nájomnú zmluvu, zodpovedá prenajímateľovi za škodu ním spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať byt pre vady vecí, ktoré neboli prenajímateľovi oznámené včas.
- 11) Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej

zmluvy sú povinní umožniť po predchádzajúcom oznámení na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu prenajímateľovi a zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu technického stavu nájomného bytu.

- 12) Nájomca je povinný zabezpečiť poistenie zariadenia prenajímaného bytu na vlastné náklady.

Čl. III.

- 1.) Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon nájomcovho práva ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu nákladov musí nájomca písomne uplatniť bez zbytočného odkladu po ich vynaložení.

Čl. IV.

- 1) Ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne uplynutím času.
- 2) Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ môže odstúpiť od tejto nájomnej zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe prenajímateľa bude prenajatý byt užívať, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda (§ 679 ods. 3 prvá veta OZ). Odstúpenie nadobudne účinnosť dňom, keď bolo písomné oznámenie o odstúpení doručené nájomcovi.
- 3) Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.
- 4) Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
- 5) Prenajímateľ môže vypovedať nájomnú zmluvu ak:
 - a) nájomca alebo ten kto je členom jeho domácnosti, alebo iné osoby zdržiavajúce sa v predmete zmluvy špecifikovanom čl. I ods. 1 hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, 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 podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa; v prípade ak ku dňu výpovede preukáže nájomca, že bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehotu, ktorá trvá šesť mesiacov. Ak nájomca, ktorý je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, pred uplynutím výpovednej lehoty zaplatil prenajímateľovi dlžné nájomné alebo sa s prenajímateľom dohodne o spôsobe jeho úhrady, rozumie sa tým, že dôvod výpovede bytu zanikol.
 - 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 užívať najmenej počas šiestich mesiacov,
 - d) nájomca užíva byt bez písomného súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie

s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy, môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou uvedenou v § 12 ods. 4 zákona číslo 443/2010 Z.z. v platnom znení.

3. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmetný byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvykle opotrebenie. Ku dňu skončenia nájomnej zmluvy je nájomca povinný byt uvoľniť pričom nájomca je povinný odovzdávaný predmet zmluvy vybaviť základnou bielou hygienickou maľbou v celých priestoroch.
4. Prenajímateľ nie je povinný zabezpečiť nájomcovi náhradné ubytovanie pri zániku nájmu bytu.
5. Automatické predĺženie nájmu pre tento nájom neplatí.

VII.

1. Ak nie je v tejto zmluve uvedené výslovne nič iné riadia sa vzťahy účastníkov zákonom č. 40/1964 Zb. Občianskym zákonníkom v platnom znení (OZ).
2. Táto nájomná zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zo strán obdrží po jednom vyhotovení.
3. Účastníci prehlasujú, že táto nájomná zmluva bola uzatvorená dobrovoľne, vyjadruje ich slobodnú, ničím neobmedzenú vôľu, ich prejav je určitý a zároveň prehlasujú, že táto zmluva nebola uzatvorená v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok.
4. Účastníci si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju aj podpisujú.
5. Nájomca a osoby s ním bývajúce výslovne súhlasia s tým, aby v tejto nájomnej zmluve boli uvedené ich osobné údaje - dátum narodenia, rodné číslo, príbuzenský vzťah a iné identifikačné údaje.
6. Táto zmluva je podľa zákona o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií), v platnom znení zmluvou povinne zverejňovanou, ktorá sa zverejňuje v centrálnom registri zmlúv. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po dni jej zverejnenia.

Súčasťou tejto zmluvy sú prílohy:

Príloha č. 1 - zoznam osôb užívajúcich predmet zmluvy

Príloha č. 2 - ručiteľský záväzok

V Čaklove dňa 24. júna 2024

Za prenajímateľa:

Nájomca:

.....
Obec Čaklov
Andrej Dragula, starosta obce

.....