

Zmluva o nájme bytu

(podľa § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. občiansky zákonník)

Prenajímateľ:

Obchodné meno : Obec Jablonov nad Turňou
Sídlo: 049 43 Jablonov nad Turňou 73
IČO: 00 328 332
Zastúpený: Ing. Slavomír Zubriczky, starosta obce
IBAN: SK26 0900 0000 005125364687

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Meno a priezvisko: Adrián Ragán
Bydlisko: Hrhov 194
Dátum narodenia:
Štátna príslušnosť: SR
tel. číslo:

(ďalej len „Nájomca“)

uzavreli túto **zmluvu o nájme bytu**:

I.

Predmet nájmu

- 1.) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v podiele 1/1 – stavby nájomné byty súp. č. 399, na parc. registra „C“ č.: 677/3, druh stavby: 9, popis stavby: Nájomné byty, ktorá je zapísaná na Liste vlastníctva č. 914, Okresného úradu Rožňava, katastrálny odbor, okres Rožňava, obec Jablonov nad Turňou a nachádza sa v kat. území Jablonov nad Turňou.
- 2.) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania dvojizbový byt č. 8. nachádzajúci sa na 2. poschodí v nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1.). Predmetný byt pozostáva z obytnej miestnosti s kuchynskou linkou, 1 izby, chodby, WC a kúpeľne so sprchovým kútom. K bytu prislúcha aj pivnica nachádzajúca sa na prízemí budovy a 1 parkovacie miesto ktoré je vyznačené vodorovnými a zvislými dopravnými značkami. Nájomca je oprávnený užívať aj spoločné priestory kočíkárne. (ďalej len predmet nájmu).
- 3.) Predmetom zmluvy je nájom bytu, s ktorým je spojené aj užívanie spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu a pozemku. Rozsah vybavenia a zariadenia bytu je uvedený v Protokole o odovzdaní a prevzatí

bytu ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

II.

Stav predmetu nájmu

- 1.) Nájomca sa so stavom predmetu nájmu riadne oboznámil a prehlasuje, že je spôsobilý na riadne užívanie vrátane osôb popísaných v prílohe č. 1 tejto zmluvy, ktoré sú oprávnené s ním spoločne predmet nájmu užívať.
- 2.) Nájomca a osoby oprávnené užívať s ním predmet nájmu sú povinné zachovať pôvodný stav predmetu nájmu, dbať o jeho udržiavanie ako aj udržiavanie vybavenia bytu popísaného v protokole o odovzdaní a prevzatí bytu.

III.

Osoby oprávnené užívať predmet nájmu

- 1.) Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu do užívania nájomcovi bytu a osobám, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti /osobami uvedenými v prílohe č. 1. tejto zmluvy/. Nájomca a osoby oprávnené užívať s ním predmet nájmu sú povinné zachovať pôvodný stav predmetu nájmu, dbať o jeho udržiavanie ako aj udržiavanie vybavenia bytu popísaného v protokole o odovzdaní a prevzatí bytu, dodržiavať domový poriadok.

IV.

Začiatok nájmu a jeho trvanie

- 1.) Nájomný vzťah vzniká dňom 1.1.2025 a končí 31.12.2025.
- 2.) Prenajímateľ odovzdáva predmet nájmu Nájomcovi a Nájomca tento preberá a zaväzuje sa uhrádzať Prenajímateľovi dohodnutú výšku mesačného nájomného spolu s úhradami za plnenia spojené s užívaním bytu podľa článku V. tejto zmluvy.

V.

Nájomné, fond prevádzky údržby a opráv a služby spojené s užívaním bytu

- 1.) Zmluvné strany berú na vedomie, že nájomný vzťah sa bude spravovať zákonom č. 40/1964 Zb. občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zák. č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a bytovými náhradami v znení neskorších predpisov zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní. Nájomca sa zaväzuje zachovávať počas trvania zmluvného vzťahu všeobecne záväzné právne predpisy upravujúce predmetný zmluvný vzťah a ustanovenia všeobecne záväzného nariadenia Obce Jablonov nad Turňou č. 1/2024 o podmienkach prideľovania a bývania v nájomných obecných bytoch a o hospodárení s nimi (ďalej aj „VZN“) a jeho prípadné zmeny a doplnky.
- 2.) Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi za predmet nájmu **nájomné vo výške 176,05 € mesačne** (slovom stosedemdesiatšesť eur a päť eurocentov), na účet prenajímateľa IBAN SK23 0900 0000 0051 9184 2333.

V prípade zmeny výšky nájomného zmenou všeobecne záväzného nariadenia prenajímateľa podľa bodu 1 tohto článku zmluvy sa nájomca zaväzuje uhrádzať nájomné vo výške určenej platným a účinným všeobecne záväzným nariadením obce.

- 3.) Zmluvné strany sa dohodli na splátkach nájomného **do 20. dňa aktuálneho mesiaca**.
- 4.) **Fond prevádzky údržby a opráv** hradí nájomca **vo výške 23,71 €, vždy do 20. dňa aktuálneho mesiaca na účet prenajímateľa IBAN SK77 0900 0000 0051 2542 2648**.
- 5.) Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi skutočnú cenu za služby spojené s užívaním bytu, ktoré prenajímateľ poskytuje sám alebo prostredníctvom dodávateľov. Skutočnú cenu služieb spojené s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov 2 x ročne, a to podľa stavu k 30.6. a k 15.12. Prenajímateľ doručí vyúčtovanie nájomníkovi bez zbytočného odkladu po jeho vyhotovení.
- 6.) Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia a prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanovené Všeobecne záväzným nariadením č. 1/2024 o podmienkach pridelovania a bývania v nájomných obecných bytoch a o hospodárení s nimi.
- 7.) Nájomca zloží najneskôr v deň podpisu zmluvy v prospech prenajímateľa **finančnú zábezpeku vo výške 704,20 € na účet prenajímateľa SK60 0900 0000 0051 2430 6290**. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenia riadneho plnenia nájomného, úhrad spojených s užívaním bytu a na krytie prípadných škôd spôsobených na predmete nájmu. Počas trvania doby nájmu bude zábezpeka uložená na osobitnom účte prenajímateľa. Po skončení nájmu je povinný prenajímateľ vykonať obhliadku bytu a prípadné škody resp. neuhradené plnenia a nájomné jednostranne započítať oproti zloženej zábezpeke. Kladný rozdiel je následne povinný vrátiť nájomcovi do 30 dní. Záporný rozdiel je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od zaslania vyúčtovania prenajímateľa k zloženej zábezpeke.
- 8.) Nájomca je povinný úhrady popísané vyššie uhrádzať prenajímateľovi riadne a včas. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa § 697 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.

VI.

Skončenie nájmu

- 1.) Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu

- b) písomnou dohodou zmluvných strán
 - c) výpoveďou jednej zo zmluvných strán
- 2.) 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 druhej zmluvnej strane doručená výpoveď.
- 3.) Prenajímateľ môže vypovedať nájomnú zmluvu z dôvodov uvedených v § 711 zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a z dôvodov uvedených v článku 4 bod č. 4 a v článku 10 bod č. 4 Domového poriadku zo dňa 16.12.2021.
- 4.) Pri ukončení nájmu je nájomca najneskôr v deň skončenia nájmu povinný byť spolu so zariadením protokolárne odovzdať prenajímateľovi. V protokole sa uvedú všetky zistené poškodenia nad rámec bežného opotrebenia. Pri porušení dojednania o protokolárnom odovzdaní je nájomca povinný akceptovať a strpieť, že prevzatie predmetu nájmu urobí komisionálne prenajímateľ na náklady nájomcu.
- 5.) Zmluvné strany sa dohodli na práve nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme a to vždy k prvému dňu nasledujúceho kalendárneho mesiaca po skončení predošlého nájomného vzťahu ak nájomca riadne dodržiaval podmienky tejto nájomnej zmluvy a Všeobecne záväzné nariadenie č. 1/2024 o podmienkach pridelovania a bývania v nájomných obecných bytoch a o hospodárení s nimi počas celej doby trvania nájomného vzťahu. O opakované uzavretie zmluvy o nájme je nájomca povinný prenajímateľa požiadať písomne vopred minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu, inak mu tento nárok zaniká.

VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 1.) Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
- 2.) Nájomca a osoby žijúce s nájomcom v bytovom dome sú povinní rešpektovať susedské práva a bezpečnosť ostatných užívateľov bytov v bytovom dome a najmä sú povinní
 - a) zdržať sa všetkého čo by mohlo nad mieru primeranú pomerom obťažovať susedov (nadmerná hlučnosť, prašnosť a pod.),
 - b) zdržať sa skladovania horľavých látok a odpadu v bytovom dome,
 - c) zdržať sa manipulácie s otvoreným ohňom v rozpore s príslušnými predpismi,
 - d) zdržať sa skladovania vecí na chodbách, tieto skladovať v priestoroch na to určených – kočíkareň a pivnica,
 - e) dodržiavať Domový poriadok, ktorý bol odovzdaný nájomcovi pri podpise nájomnej zmluvy. Domový poriadok je zverejnený aj na webovej

stránke obce Jablonov nad Turňou a tiež vyvesený na chodbe bytového domu, nepretržite verejne prístupný pre všetky osoby užívajúce nájomné bytu v bytovom dome.

Pri porušení Domového poriadku alebo nájomnej zmluvy bude vážnosť porušenia vyhodnocovať správca, vlastník bytového domu a môže to považovať za hrubé porušenie povinnosti z nájmu.

- 3.) Nájomca je povinný uhrádzať všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou.
- 4.) Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
- 5.) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto opráv. Prenajímateľ je oprávnený po zhodnotení potreby opráv požiadať nájomcu, aby ich vykonal sám a na svoje náklady, ak má za to že:
 - a) ide o drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou,
 - b) nájomca vie tieto opravy zabezpečiť rýchlejšie a účelnejšie, v tomto prípade je Prenajímateľ povinný oznámiť Nájomcovi sumu do akej je ochotný Nájomcovi uvedené náklady uhradiť. Náklady nad takto stanovený limit opráv znáša Nájomca v celom rozsahu.Nájomca nie je oprávnený zabezpečiť tieto opravy sám na svoje náklady bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa.
- 6.) Nájomca nie je oprávnený vykonať žiadne stavebné úpravy predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade písomného súhlasu k stavebným úpravám na žiadosť nájomcu sa tento zaväzuje vykonať na vlastné náklade, na ktorých náhradu nemá voči prenajímateľovi nárok.
- 7.) Nájomca je povinný dodržiavať platné právne predpisy o požiarnej ochrane, bezpečnosti a ochrane zdravia a životného prostredia pri užívaní predmetu nájmu.
- 8.) Prenajímateľ je povinný zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s udržiavaním predmetu nájmu spojené.
- 9.) Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu predmetu nájmu za účelom, či ho nájomca užíva riadnym spôsobom a kontroly technického stavu bytu. O tejto kontrole prenajímateľ upovedomí nájomcu minimálne 3 dni vopred. Nájomca sa zaväzuje strpieť a umožniť riadny výkon tejto kontroly.
- 10.) Nájomca sa zaväzuje, v prípade ukončenia nájmu, vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu v riadnom stave, v akom ho prebral na

užívanie. To okrem iného znamená, že musí odovzdať predmet nájmu Prenajímateľovi vypratý a hygienicky nezávadný.

- 11.) Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je povinný mu Nájomca oznámiť bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
- 12.) V prípade zániku nájomného vzťahu v zmysle Čl. V. ods. 1), je nájomca povinný umožniť prípadnému záujemcovi o prenájom ohliadku predmetu nájmu v prítomnosti prenajímateľa alebo ním splnomocnenej osoby počas plynutia výpovednej doby resp. počas posledného mesiaca trvania nájomného vzťahu.
- 13.) Potrebu havarijných opráv je nájomca povinný nahlásiť bezodkladne na obecný úrad v Jablonove nad Turňou, **tel. číslo 058/7961 108**, email: starostajnt@jablonovnt.sk, jablonovnt@jablonovnt.sk. Nájomca je následne povinný bezodkladne prenajímateľovi umožniť vykonanie obhliadky za účelom posúdenia skutočného stavu.
- 14.) Drobné opravy bytu súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou špecifikované nariadením vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov uhrádza nájomca.
- 15.) Potrebu výmeny bytových zariadení, je nájomca povinný nahlásiť prenajímateľovi na Obecnom úrade Jablonov nad Turňou. Prenajímateľ si vyhradzuje právo rozhodnúť o nevyhnutnosti výmeny, konkrétnom spôsobe jej uskutočnenia a lehotách na výmenu bytových zariadení. Prenajímateľ nevykonáva žiadne výmeny bytových zariadení pred uplynutím doby životnosti ani po jej uplynutí, ak je zariadenie funkčné, prípadne postačuje jeho oprava. Škodu na zariadeniach, ktoré sa stali nefunkčnými riadnym užívaním resp. došlo k ich poškodeniu bežnou prevádzkou nenaznáša nájomca. Všetky náklady na opravu a výmenu zapríčinené, čo i len nedbanlivostným konaním nájomcu, osôb s ním žijúcim v spoločnej domácnosti resp. osôb, ktorým umožnil prístup k zariadeniu nájomca prípadne jeho rodinný príslušníci znáša nájomca.
- 16.) Nájomca je povinný odpady separovať a ukladať ich do zberných nádob podľa druhov odpadov, ktoré sú umiestnené vedľa bytového domu.
- 17.) Nájomca je povinný rešpektovať a dodržiavať parkovaciu politiku okolo obytného domu, parkovať v zmysle vyznačených parkovacích miest.

VIII.

Záverečné ustanovenia

- 1.) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvy oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle obce.

Zmluva o nájme bytu

- 2.) Akékoľvek dojednanie tejto zmluvy je možné meniť len formou písomných dodatkov, ktoré budú tvoriť neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
- 3.) Nájomca berie na vedomie, že po skončení nájmu v zmysle Zmluvy nemá nárok na akýkoľvek druh bytovej náhrady.
- 4.) Zmluva je vyhotovená v dvoch právne rovnocenných vyhotoveniach, pričom každá zmluvná strana dostane po jednom vyhotovení.
- 5.) Zmluvné strany na znak súhlasu s obsahom tejto zmluvy, ako prejav ich slobodnej vôle, túto zmluvu vlastnoručne podpisujú.

V Jablonove nad Turňou, dňa 17.12.2024

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Ing. Slavomír Zubriczky
starosta obce

.....
Adrián Ragán

