

NÁJOMNÁ ZMLUVA

Čl. I **Zmluvné strany**

Prenajímateľ:

Obec Pribeník
S. Petőfiho 276, 076 51 Pribeník
IČO: 00331856,
DIČ: 2020730525
štatutárny orgán: Martin Kropuch, starosta obce
bankové spojenie: VÚB a.s.
číslo účtu: IBAN SK66 0200 0000 0017 4648 7251
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:

Róbert Šváb

Čl. II **Predmet nájmu**

- 1.Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytu č.2 na prízemí bytového domu č.s. 432/2 na par.č. 705/2 v k. ú. Pribeník zapísaného na liste vlastníctva č.785 (ďalej len byt).
- 2.Prenajímateľ predmet nájmu dáva do nájmu nájomcovi za účelom bývania nájomcu a osôb tvoriacich domácnosť nájomcu. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať výlučne pre tento účel.
- 3.Nájomca vyhlasuje, že je oprávnenou fyzickou osobou, ktorá spĺňa zákonné podmienky.

Čl. III **Začiatok nájmu**

Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do nájmu uvedený byt od 01.03.2023. Nájomca od 01.03.2023 berie do nájmu od prenajímateľa uvedený byt. Presný opis bytu s príslušenstvom je uvedený v protokole o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý tvorí prílohu č.2 tejto zmluvy.

Čl. IV **Doba nájmu**

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt do nájmu na dobu 1 rok a to do 29.02.2024.

Čl. V **Nájomné**

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na ročnom nájomnom vo výške 1.534,56 €, čo predstavuje mesačné nájomné vo výške 127,88€ (slovom: stodvadsaťsedem Eur 88/100) za užívanie bytu.
2. Nájomca sa zaväzuje dohodnuté mesačné nájomné splácať v mesačných splátkach vo výške 127,88€ (slovom: stodvadsaťsedem Eur 88/100) za každý kalendárny mesiac vopred a to vždy do 15. tého dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Dohodnuté nájomné za mesiac marec 2023. je splatné do 15. marca 2023. a to poukázaním dohodnutého nájomného na účet prenajímateľa uvedeného v čl. I tejto zmluvy.
3. Za riadne uhradené nájomné sa bude považovať ak v deň splatnosti bude nájomné pripísané na účte.

Čl. VI **Podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy**

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomcovi vzniká právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy na byt pri dodržaní podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve.
2. Nájomcovi vzniká právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy iba v prípade, ak o tejto skutočnosti bude prenajímateľ písomne informovať nájomcu najmenej tri mesiace pred termínom skončenia nájmu bytu.
3. Prenajímateľ môže opakovane uzavrieť nájomnú zmluvu okrem nájomcu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s nájomcom s mesačným príjmom, ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu nie je vyšší ako je uvedený v zákone.

Čl. VII **Výška úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu**

1. Prenajímateľ bude nájomcom poskytovať služby spojené s užívaním bytu. Plneniami spojenými s užívaním bytu. Plneniami spojenými s užívaním bytu sú plnenia poskytnuté za účelom riadneho užívania bytu, a to dodávka studenej vody. Dodávka studenej vody bude meraná podružnými vodomermi a vyúčtovaná faktúrou spolu s úmernou sumou za vývoz odpadovej vody, ktorá bude vychádzať zo skutočného množstva spotrebovanej vody po vyúčtovaní dodávateľom najneskôr do 7 dní s tým, že faktúra bude splatná do 14 dní odo dňa doručenia. Prenajímateľ bude poskytovať pre nájomcov aj dodávku elektrickej energie do spoločných priestorov bytového domu. Po vyúčtovaní dodávateľom bude účtovaná suma rozúčtovaná pomerne podľa veľkosti bytov v bytovom dome. Vyúčtovanie sa vykoná formou faktúry, a to do 7 dní po vyúčtovaní dodávateľom s tým, že faktúra je splatná do 14 dní od doručenia. Ostatné služby, ktoré súvisia s bývaním si zabezpečí nájomca sám. (napr. električka, plyn) si s dodávateľmi uzavrie o dodávke na svoje meno, k čomu prenajímateľ týmto dáva písomný súhlas.

Čl. VIII

Opis stavu bytu a príslušenstva

1. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi do nájmu byt pozostávajúci z 3 obytných miestností, kuchyne, kúpeľne, WC a loggie a to v stave spôsobilom na riadne užívanie. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu a nie sú mu známe žiadne poškodenia a vady bytu. Nájomca vyhlasuje, že pred uzavretím tejto nájomnej zmluvy vykonal osobne prehliadku bytu. Podlahová plocha bytu je 78,70 m².
2. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi do užívania aj príslušenstvo bytu. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom predmetného príslušenstva bytu a nie sú mu známe žiadne poškodenia a vady príslušenstva bytu. Nájomca vyhlasuje, že pred uzavretím tejto nájomnej zmluvy vykonal osobne prehliadku príslušenstva bytu.

Čl. IX

Podmienky zachovania pôvodného stavu a vybavenia bytu

Prenajímateľ nájomcovi odovzdal byt s vybavením uvedeným v prílohe č.2 tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje počas doby nájmu bytu zachovať jeho pôvodný stav ako aj vybavenie tohto bytu.

Čl. X

Skončenie nájmu

1. Túto zmluvu možno skončiť dohodou zmluvných strán bez uvedenia dôvodu písomnou dohodou podpísanou obidvoma zmluvnými stranami.
2. Túto zmluvu možno písomne vypovedať z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

Čl. XI

Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu

Prenajímateľ a nájomca sa dohodli že spolu s nájomcom budú tvoriť jeho domácnosť osoby blízke príbuzné a to konkrétne tieto osoby:

Čl. XII

Dohoda o finančnej zábezpeke

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca zaplatí prenajímateľovi finančnú zábezpeku na jeho účet číslo: SK66 0200 0000 0017 4648 7251, ktorý je osobitným účtom, vo výške 255,76,-€ (maximálne 2 mesačné nájomné slovom dvestopäťdesiatpäť Eur sedemdesiatšesť centov).
2. Finančnú zábezpeku môže prenajímateľ použiť na platenie dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a na prípadnú úhradu škody spôsobenej na prenajatom byte. Prenajímateľ je oprávnený použiť túto finančnú zábezpeku na vyššie uvedený účel iba vtedy, ak nájomcu písomne vyzval na úhradu vyššie uvedených nedoplatkov a túto povinnosť nesplnil v lehote do 5-tich dní odo dňa doručenia písomnej výzvy na jej úhradu.
3. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie prenajímateľ na osobitnom účte.

4. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca nebude žiadať od prenajímateľa úhradu prípadných úrokov, ktoré vznikli za finančnú zábezpeku vedenú na účte prenajímateľa.

5. Prenajímateľ sa zaväzuje finančnú zábezpeku vrátiť nájomcovi resp. jej zostatok okrem prípadu uvedeného v Čl. XII bod 2 tejto zmluvy do 15-tich dní odo dňa vypratania a prevzatia bytu.

Čl. XIII

Vstup do bytu s cieľom výkonu kontroly

Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca umožní prenajímateľovi zamestnancom ministerstva, príslušných úradov a iných kontrolných orgánov umožniť vstup do prenajímaného bytu s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a to na základe predchádzajúceho oznámenia prenajímateľa. Prenajímateľ je povinný túto skutočnosť oznámiť vopred nájomcovi najmenej 48 hodín pred dňom konania výkonu kontroly. Nájomca sa zaväzuje na základe tohto oznámenia umožniť na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do prenajímaného bytu vyššie uvedeným osobám za prítomnosti prenajímateľa alebo ním splnomocnenej osobe.

Čl. XIV

Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli že obvyklé udržiavacie práce na predmete nájmu bude vykonávať nájomca na vlastné náklady. Zoznam obvyklých udržiavacích prác je uvedený v prílohe č.1 tejto zmluvy.

2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu tak aby nedochádzalo ku škodám.

3. Iné ako udržiavacie práce na predmete nájmu zabezpečuje prenajímateľ na vlastné náklady. Pokiaľ potreba týchto opráv bola vyvolaná nájomcom, zabezpečí ich vykonanie prenajímateľ na náklady nájomcu.

4. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti nájomca zodpovedá za škody, tým spôsobené, a nemá nároky ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívania predmetu nájmu.

5. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní bytu v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie jeho opravy a údržby.

6. Ak z dôvodu vád opráv a lebo porúch nemôže nájomca predmet nájmu riadne užívať, má nárok na pomernú zľavu z nájomného. Právo na poskytnutie zľavy z nájomného musí byť uplatnené u prenajímateľa písomne a bez zbytočného odkladu.

7. Stavebné úpravy predmetu nájmu môže nájomca vykonať len s písomným súhlasom prenajímateľa.

8. Po skončení nájmu vráti nájomca predmet nájmu prenajímateľovi písomným protokolom v stave, zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu a po vykonanej hygienickej maľbe.

9. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov o ochrane majetku a o požiarnej ochrane.

10. Poistenie vnútorného vybavenie v rozsahu svojho majetku si zabezpečuje nájomca.

11. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu inému.

Čl. XV
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je vyhotovená v 4-och vyhotoveniach z ktorých každá zmluvná strana obdrží 2 vyhotovenia.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania. Na účinnosť tejto zmluvy je potrebné jej zverejnenie na internetovej stránke obce.
3. Na práva a povinnosti neupravené v tejto zmluve sa vzťahujú ustanovenia zák.č.443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka.
4. Všetky zmeny a dodatky k tejto zmluve možno vykonať len vo forme písomného dodatku podpísaného zmluvnými stranami.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva bola uzavretá na základe ich práva a slobodnej vôle, určito, vážne a zrozumiteľne. Na znak súhlasu pripájajú svoje vlastnoručné podpisy.

V Pribeníku dňa 28.02.2023

Prenajímateľ:



PRÍLOHA č.1

k nájomnej zmluve zo dňa 28.02.2023

OBVYKLÉ UDRŽIAVACIE PRÁCE

A. Sanitárne zariadenie:

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievka, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pl'uvadla, konzol, vešiakov,
2. oprava, výmena výtokového ventilu - kohútika,
3. oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
4. oprava odpadového a prepadového ventilu,
5. oprava batérie,
6. oprava pevnej alebo hadicovej sprchy,
7. výmena tesnenia,
8. výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom,
9. oprava, výmena vešiakov, vaňových držadiel,
10. oprava, výmena dvierok na obmurovanej vani,
11. oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
12. oprava, výmena popolníka, schránky na toaletný papier, výmena galeriek,
13. čistenie zanesených odpadových rúr z nebytového priestoru len do kanalizačného stúpadla,
14. oprava, výmena násosky splachovača, plavákovkej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
15. zabrúsenie padákového sedla,
16. výmena tesnenia, prípadne kužel'ky na ventily,
17. oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,
18. oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

B. Elektrické zariadenie:

1. oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok, zvončekového a signalizačného zariadenia, včítane tlačidla pri vchode, transformátora, zvončeka i miestnej batérie, ak patrí k nebytovému priestoru,
2. oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

C. Plynové a elektrické sporáky a variče, plynové radiátory a prenosné plynové piecky:

1. oprava horákov,
2. oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu,
3. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok,
4. oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,
5. oprava platničiek a rúry na pečenie,
6. výmena prírodného kábla alebo hadice,
7. výmena plechu, pekáča a roštu do rúry na pečenie,
8. prečistenie plynovodných privodiakov od plynomeru k spotrebičom.

D. Ohrievače vody, plynové, prietokové a elektrické zásobníky:

1. oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera, regulačného zariadenia horáka, rúr a kolien na odvod spálených plynov,
2. čistenie,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava výhrevnej patróny,
5. oprava termostatu.

E. Merače spotreby tepla:

oprava individuálnych meračov spotreby tepla v nebytovom priestore.

F. Etážové kúrenie:

1. oprava, výmena napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu, tesnenia, jednotlivých prírub,
2. oprava, výmena odvzdušňovacieho ventilčeka,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava dvierok,
5. výmena roštu,
6. výmena dymových rúr,
7. tmelenie kotla okolo dvierok a plášťa,
8. vyčistenie kotla od sadzí a popola,
9. nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách.

G. Chladiace zariadenie:

1. výmena náplne na chladiace zmesi alebo oleje,
2. mazanie a čistenie motora a kompresora,
3. výmena tesnenia,
4. výmena rozbehového kondenzátora,
5. výmena hnacieho remeňa,
6. nastavenie termostatu,
7. oprava, výmena prívodového kábla.

H. Kovanie a zámky:

oprava, výmena kľuky, olivy, štítka, tlačidla, prizmatického skla, poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, zachytávačov roliet, západiek, závesov koľajničiek, kladiek, ventilácií, retiazok, ťahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

I. Okná a dvere:

1. tmelenie okien,
2. menšia oprava, výmena deliacich priečelí a lišt zasklených dverí,
3. zasklievanie jednotlivých okien,
4. menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov.

J. Podlahy:

1. oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m²,
2. upevnenie, výmena prahu,
3. upevnenie, náhrada podlahových líšt.

K. Rolety a žalúzie:

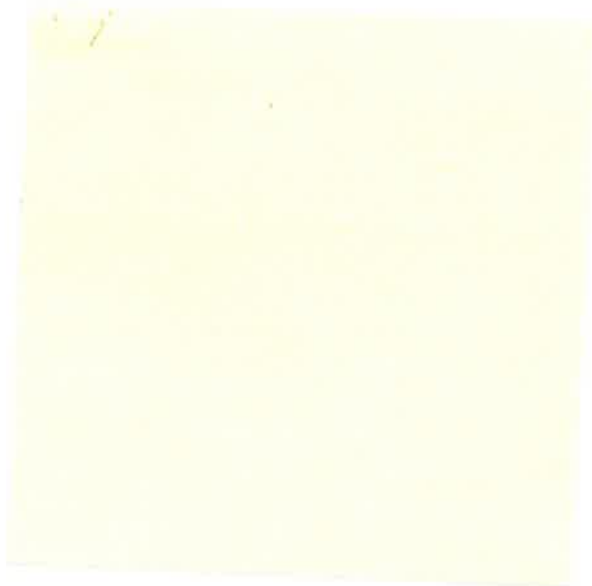
1. oprava, výmena navíjacieho mechanizmu,
2. oprava plátna,
3. výmena šnúry,
4. oprava drevenej zvinovacej rolety (žalúzie),
5. oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie,
6. spojenie líšt, výmena pliešku,
7. oprava zámku na nôžkových mrežiach alebo železných roletách,
8. výmena pier na železných roletách.

L. Domáce telefóny:

1. oprava, výmena telefónnej šnúry,
2. oprava, výmena mikrotelefónnej a slúchadlovej vložky,
3. nastavenie domáceho telefónu.

V Pribeníku dňa 28.02.2023

Prenajímateľ:



PRÍLOHA č.2

Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu

Prenajímateľ:

Obec Pribeník

S. Petőfiho 276, 076 51 Pribeník

IČO: 00331856,

DIC: 2020730525

štatutárny orgán: Martin Kropuch, starosta obce

bankové spojenie: VÚB a.s.

číslo účtu: IBAN SK66 0200 0000 0017 4648 7251

Nájomca:

Róbert Šváb

Byt č.2 je 3 izbový byt o výmere 78,70 m2. Vstup do bytu je cez požiarny uzáver EW30/D3. Prenajímateľ v súlade s uzatvorenou zmluvou odovzdáva nájomcovi a nájomca preberá od prenájomateľa tento byt s nasledovným vybavením a zariadením:

Miestnosť č.01 - predsieň – podlaha keramická dlažba, steny vápenno cementová omietka, maľba z tekutých zmesí.

Miestnosť č.02 –WC - podlaha keramická dlažba, steny vápenno cementová omietka, maľba z tekutých zmesí a keramický obklad v 2050mm, stojanková batéria, klozet, dvere plne biele 600 x 1970.

Miestnosť č.03 – kúpeľňa – podlaha keramická dlažba, steny vápenno cementová omietka, maľba z tekutých zmesí a keramický obklad v 2050mm, vaňa – vaňová batéria, umývadlo – stojanková batéria, , dvere plne biele 700/1970.

Miestnosť č.04 – izba – podlaha laminátová, steny vápenno cementová omietka, maľba z tekutých zmesí, dvere plne biele 800/1970, okno plastové 1ks 1370/1500.

Miestnosť č.05 – izba – podlaha laminátová, steny vápenno cementová omietka, maľba z tekutých zmesí, dvere plne biele 800/1970, okno plastové 1ks 1370/1500.

Miestnosť č.06 - obývacia izba s kuchyňou , steny vápenno cementová omietka, maľba z tekutých zmesí. Dvere plne biele 800/1970, plastové balkónové dvere jedno krídlové s bočným pevným zasklením 1375/2400. Kuchynská linka, kuchynský drez, drezová batéria, digestor.

Odovzdané jeden kus kľúč od vchodových dverí a jeden ku kľúč od bytu.

Nájomca pred podpísaním tohto protokolu bol upozornený na svoju povinnosť udržiavať prenajatý byt s vybavením a zariadením v stave, v akom ho prevzal pričom sa berie ohľad na obvyklé opotrebenie. Nájomca je uzrozumený s tým, že zodpovedá za poškodenie prenajatého bytu jeho vybavenia a zariadenia.

V Pribeníku dňa 28.02.2023

Prenajímateľ:

Odvzdal:

