

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 3

v Bytovom dome B1 – BREHY, 10 B.J.

(ďalej aj len ako „Zmluva“) uzavretá v zmysle § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb.
a § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. medzi zmluvnými stranami, ktorými sú

Obec Brehy

IČO: 35 659 599
DIČ: 2021154762
sídlo: Brehy 117, 968 01
v jej mene koná: Michal Šlavka, starosta
tel. kontakt: 045 / 6857 008
emailový kontakt: brehy@brehy.sk
bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s.
IBAN: SK15 5600 0000 0014 0777 4010
Ďalej sa označuje aj len ako: „**prenajímateľ**“

Jerguš Debnár rod. Debnár

dátum narodenia:
rodné číslo:
trvalé bydlisko:
číslo OP:
tel. kontakt:
email. kontakt:
bankové spojenie:
IBAN:
Ďalej sa označuje aj len ako: „**nájomca**“

Prenajímateľ a nájomca sa spolu označujú aj len ako „**Strany**“ a v jednotnom čísle ktorákolvek z nich bez bližšieho konkretizovania aj len ako „**Strana**“).

v nasledovnom znení:

1 ÚVODNÉ USTANOVENIA

1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby označenej ako „Bytový dom B1-Brehy, 10 B.J.“ so súpisným číslom 518 nachádzajúcej sa v katastrálnom území Brehy, obce Brehy, postavenej na pozemku CKN 62/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 202 m² (ďalej len ako „**Bytový dom**“ alebo skrátené aj ako „**BD**“). BD pozostáva z 10 bytových jednotiek (bytov).

1.2 BD bol obstaraný s podporou štátu v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „**zákon o sociálnom bývaní**“ alebo skrátené aj ako „**ZSB**“).

1.3 Prenajímateľ prenajíma byty v BD v súlade so ZSB ostatnými právnymi predpismi, a príslušným všeobecne záväzným nariadením obce Brehy upravujúcim podmienky prideľovania nájomných bytov.

1.4 Prenajímateľ vyhlasuje, a nájomca berie s plnou vážnosťou na vedomie, že prenajímateľ má v záujme obsadiť

byty v BD len osobami, ktoré sa budú podieľať na vzájomnom pokojnom spoluzití, a budú si riadne plniť svoje zmluvné povinnosti, na čo bude prihliadať aj pri posudzovaní vzniku nároku na opätovné uzavretie nájomnej zmluvy.

2 OPIS BYTU A PRÍSLUŠENSTVA

2.1 Bytom sa na účely tejto Zmluvy rozumie dvojizbový bezbariérový byt v BD:

Číslo bytu:	3
Číslo nadzem. podl.:	1

pričom tento pozostáva z týchto obytných miestností, a príslušenstva:

miestnosť / príslušenstvo	Podlahová plocha (m ²)
predsieň	2,90
Kúpeľňa + WC	4,40
Sklad	2,27
Kuchynský kút	5,69
Obývacia izba	16,75
Spálňa	11,62
Balkón	2,64

Celkovo:	46,27
-----------------	--------------

(ďalej sa bude v tejto Zmluve tu špecifikovaný nájomný byt označovať aj len ako „Byt“).

2.2 Ďalší opis Bytu čo do jeho vnútorného vybavenia je uvedený v tabuľke, pričom relevantný je opis podľa príslušnej kategórie¹ Bytu v prílohe tejto Zmluvy označenej ako „**Opis bytov**“.

3 PREDMET ZMLUVY

3.1 Prenajímateľ odplatne prenecháva nájomcovi do dočasného užívania (**p r e n a j í m a**) Byt za podmienok uvedených v tejto Zmluve, a nájomca sa zaväzuje za to platiť prenajímateľovi nájomné, a iné platby dojednané v tejto Zmluve.

4 TRVANIE NÁJMU

4.1 Byt sa prenája na dobu určitú od **dňa uzatvorenia tejto Zmluvy do 31.03.2025** (ďalej aj ako „**doba nájmu**“).

5 OPAKOVANÉ UZAVRETIE NÁJOMNEJ ZMLUVY

5.1 Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených nižšie v tejto Zmluve a v ZSB.

5.2 Prenajímateľ opakovane uzatvorí s nájomcom zmluvu o nájme nájomného bytu v BD, ak budú **ku dňu opätovného uzatvorenia** nájomnej zmluvy splnené všetky ďalej uvedené podmienky:

5.2.1 nájomca písomne požiada prenajímateľa o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy **najneskôr 2 mesiace** pred uplynutím doby nájmu dohodnutej v tejto Zmluve;

5.2.2 nájomca ani žiadna z osôb žijúcich s ním v jeho domácnosti na území Slovenskej republiky ku dňu opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy **nevlastnia** alebo **nemajú oprávnenie užívať nehnuteľnosť** určenú na bývanie fyzických osôb;

5.2.3 nájomca bol počas celej doby nájmu **v omeškaní maximálne 10 dní s úhradou maximálne 3** peňažných záväzkov (*úhrada nájomného, doplnenia finančnej zábezpeky, preddavkov na úhrady za plnenia spojené s užívaním Bytu, a pod.*) voči prenajímateľovi podľa tejto Zmluvy;

5.2.4 finančná **zábezpeka** podľa tejto Zmluvy je zložená u prenajímateľa **v plnej výške** (bod 7.1), ibaže by nebola v plnej výške z dôvodov na strane prenajímateľa;

5.2.5 **spĺňa všetky podmienky** v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov **pre pridelovanie a užívanie nájomných bytov** obstaraných s podporou štátu (vrátane všeobecne záväzných nariadení obce Brehy) v znení platnom v čase opätovného uzatvorenia nájomnej zmluvy; pričom v prípade ak je možné sa touto Zmluvou od nich odchýliť, tak podmienky dané touto Zmluvou majú prednosť;

5.2.6 nájomca a všetky osoby žijúce s ním v Byte boli prihlásení na **trvalý pobyt** v obci Brehy po celú dobu uvedenú v bode 13.7;

5.2.7 Nájomca nebol v omeškaní viac ako 1 mesiac **s aktualizovaním zoznamu osôb žijúcich** s ním v jednej domácnosti (v zmysle bodu 11.4)

5.2.8 Nájomca si riadne a včas počas doby nájmu plnil povinnosť zabezpečiť vykonanie drobných opráv a bežnej údržby v Byte na vlastné náklady (viď bod 9.3);

5.2.9 počas celej doby nájmu zavinene on ani osoby s ním žijúce v Byte:

5.2.9.1 **nepoškodzovali Byt, jeho zariadenie, príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v BD, ani vonkajšie opláštenie BD alebo iné zariadenia, a stavby prináležiace k BD (napr. parkovisko pred BD, oplotenie pozemku priľahlého k BD, a pod.);**

¹ (1) garsónka, (2) jednoizbový-bezbariérový, (3) dvojizbový-bezbariérový, (4) dvojizbový, alebo (5) trojizbový.

5.2.9.2 **opakovane neporušovali alebo hrubo neporušili domový poriadok v BD**

5.2.9.3 nedopustil sa v Byte, resp. Bytovom dome alebo jeho bezprostrednom okolí, alebo vo vzťahu k nájomcom ostatných bytov v BD alebo k osobám s nimi žijúcim počas doby nájmu **úmyselného trestného činu**;

5.2.9.4 počas doby nájmu **neumožnil** prenajímateľovi alebo iným oprávneným osobám vykonanie **kontroly stavu** Bytu;

5.2.10 nie je daný **dôvod na výpoveď** tejto Zmluvy zo strany prenajímateľa vyvolaný nájomcom alebo osobou s ním žijúcou;

5.3 V prípade, ak nebudú splnené všetky podmienky pre opakované uzavretie nájomnej zmluvy uvedené vyššie, nájomca **n e m á** právo na opakované uzavretie; tým však nie je dotknutá možnosť uzavrieť nájomnú zmluvu na Byt v prípade, ak sú splnené všetky podmienky pre nájom Bytu podľa zákona a príslušného VZN obce Brehy a prenajímateľ s tým bude súhlasiť.

5.4 Strany sa dohodli, že opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy neznamena automaticky uzatvorenie nájomnej zmluvy obsahovo identickej s touto Zmluvou. Prenajímateľ môže predložiť návrh v aktualizovanom / upravenom znení novej nájomnej zmluvy.

6 NÁJOMNÉ A PLNENIA SPOJENÉ S UŽÍVANÍM BYTU

6.1 Nájomca je povinný platiť v súvislosti s užívaním Bytu:

6.1.1 **nájomné za užívanie Bytu** v mesačnej periodicite,

6.1.2 **preddavok na úhrady za plnenia spojené** s užívaním Bytu v mesačnej periodicite,

6.1.3 **nedoplatok z vyúčtovania preddavkov** na úhrady za plnenia spojené s užívaním Bytu, spravidla raz ročne po vykonaní ročného vyúčtovania (porovnaj bod 6.7) za predpokladu, že výsledkom ročného vyúčtovania je nedoplatok.

6.2 Prenajímateľ tvorí fond údržby a opráv z vybraného nájomného. O jeho použití rozhoduje prenajímateľ.

6.3 Výška nájomného a preddavkov na úhrady za plnenia spojené s užívaním Bytu (ďalej aj ako „**Predpis nájomného**“) tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto Zmluvy. Predpis nájomného sa bude postupne aktualizovať s ohľadom na skutočnú výšku úhrad za plnenia spojené s užívaním, spravidla po vykonaní vyúčtovania preddavkov na úhrady za plnenia spojené s užívaním Bytu.

6.4 Prenajímateľ zabezpečuje nájomcovi poskytnutie týchto plnení spojených s užívaním Bytu:

6.4.1 *Dodávka vody z obecného vodovodu (vodné)*

6.4.2 *Odvod odpadových vôd (stočné), zahŕňa najmä prevádzkové náklady na ČOV, jej revíziu, údržbu, opravu, ...*

6.4.3 *Osvetlenie spoločných častí a zariadení Bytového domu*

6.4.4 *Revízia a servis komínov, bleskozvodov, hasiacich prístrojov, a protipožiarnych zariadení v BD*

6.4.5 *Revízia a servis plynových kotlov*

pričom nájomca bude hradiť prenajímateľovi úhrady za tieto plnenia preddavkovo v sume podľa Predpisu nájomného. Ostatné tu nezahrnuté plnenia si uhradza nájomca priamo voči dodávateľom takých plnení v zmysle samostatnej dohody s nimi.

6.5 Strany sa dohodli, že skutočné náklady na plnenia spojené s užívaním Bytu sa budú rozúčtovávať medzi jednotlivých nájomcov bytov v BD nasledovne:

6.5.1 úhradu za plnenia uvedené v bodoch 6.4.1 (vodné) 6.4.2 (stočné) a 6.4.5 (revízia a servis kotlov) bude nájomca **hradiť v skutočnej výške**, v akej tento výdavok prislúcha na Byt (*vodné a stočné podľa skutočnej (nameranej) spotreby vody v Byte za vyúčtované obdobie; revízia a servis plynového kotla podľa skutočnej ceny tohto plnenia pripadajúcej na servis kotla v Byte*);

6.5.2 úhradu za plnenia uvedené v bodoch 6.4.3 (osvetlenie spol. častí BD), 6.4.4 (revízia a servis komínov, bleskozvodov ...) bude nájomca hradiť v alikvotnej časti z celkovej sumy príslušného nákladu vypočítanej ako podiel podlahovej plochy Bytu k súčtu podlahových plôch všetkých bytov v BD.

6.6 Mesačné nájomné a preddavky na úhrady za plnenia spojené s užívaním Bytu sú splatné najneskôr **do 20. dňa** kalendárneho mesiaca **vopred** a to bezhotovostne v prospech bankového účtu prenajímateľa, ak ďalej nie je uvedené inak (viď bod 6.9). Platobné údaje:

6.6.1 IBAN SK15 5600 0000 0014 0777 4010

6.6.2 Variabilný s. 51803

6.6.3 Konštantný s. 0308

6.7 **Vyúčtovanie** skutočných nákladov na plnenia spojené s užívaním Bytu poskytnuté v danom kalendárnom roku vykoná prenajímateľ spravidla **do 30. júna nasledujúceho kalendárneho roka**. Pričom vyúčtovaním zistený **nedoplatok** na skutočných nákladoch za plnenia poskytované s užívaním Bytu je nájomca povinný uhradiť do 15 dní od doručenia vyúčtovania, spolu s výzvou na úhradu zisteného nedoplatku. V tej istej lehote je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi vyúčtovaním zistený **preplatok**. V prípade ukončenia platnosti tejto Zmluvy pred uplynutím doby nájmu vykoná prenajímateľ vyúčtovanie preddavkov za príslušný kalendárny rok v lehote – uvedenej v prvej vete tohto bodu.

6.8 V prípade, že nájom netrval celý kalendárny mesiac, platí sa za daný mesiac nájomné a preddavky na úhrady v alikvotnej výške.

6.9 Nájomné a preddavky za prvý kalendárny mesiac a zároveň za druhý kalendárny mesiac doby nájmu uhradí nájomca prenajímateľovi najneskôr **do 20. februára 2024** a následne bude pokračovať s úhradou nájomného a preddavkov podľa bodu 6.6 tejto Zmluvy.

6.10 Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavok na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo vyúčtovaný nedoplatok na skutočných nákladoch za plnenia

poskytované s užívaním Bytu **do piatich dní** po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi **poplatok z omeškania** (§ 697 OZ).

6.11 Poplatok za komunálny odpad a drobný stavebný odpad, prípadne iné miestne dane bude nájomca hradiť v zmysle zákona a príslušného VZN obce Brehy.

7 FINANČNÁ ZÁBEZPEKA

7.1 Zmluvné strany sa dohodli na tom, že nájomca zloží u prenajímateľa najneskôr v deň uzatvorenia tejto Zmluvy finančnú zábezpeku vo výške **764,40 EUR** a túto bude v tejto výške udržiavať po celú dobu nájmu, pokiaľ dôjde k jej zníženiu v dôsledku jej oprávneného použitia prenajímateľom.

7.2 Pokiaľ má nájomca ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy zloženú u prenajímateľa finančnú zábezpeku z predchádzajúceho nájomného vzťahu (*alebo jej nespotrebovaný zostatok*) (platí pri opätovnom uzatvorení nájomnej zmluvy) **nájomca ponecháva túto zábezpeku u prenajímateľa ako finančnú zábezpeku podľa tejto Zmluvy**. Strany sa dohodli, že peňažný záväzok prenajímateľa vrátiť zostatok zábezpeky z predchádzajúcej nájomnej zmluvy nájomcovi, sa považuje týmto v deň uzatvorenia tejto Zmluvy za započítaný s peňažným záväzkom nájomcu zaplatiť prenajímateľovi zábezpeku z tejto Zmluvy podľa bodu 7.1. Strany si tak potvrdzujú túto bilanciu vzájomných peňažných záväzkov:

A) Nájomcovi sa má vrátiť zábezpeka z predchádzajúceho nájomného vzťahu vo výške:	749,46 EUR
B) Nájomca má zaplatiť zábezpeku podľa tejto Zmluvy vo výške:	764,40 EUR
C) Po započítaní v zmysle bodu 7.2 sa má nájomcovi ešte vrátiť zostatok predchádzajúcej zábezpeky:	0,00 EUR
D) Po započítaní v zmysle bodu 7.2 má nájomca ešte doplatiť prenajímateľovi zostatok zábezpeky	14,94 EUR

podľa tejto Zmluvy vo výške:	
------------------------------	--

7.3 Zmluvné strany potvrdzujú, že **nájomca** titulom započítania podľa predchádzajúceho bodu a/alebo bezhotovostnej / hotovostnej úhrady² v deň uzatvorenia tejto Zmluvy **uhradil** prenajímateľovi finančnú zábezpeku v plnej výške uvedenej v bode 7.1.

7.4 Pokiaľ sa Strany nedohodnú inak, platí, že po skončení platnosti tejto Zmluvy prenajímateľ vráti nepoužitú (viď bod 7.5) finančnú zábezpeku nájomcovi najneskôr **do 15 dní od vykonania ročného vyúčtovania** podľa bodu 6.7, a pre prípad, že toto ročné vyúčtovanie nepokrýva celú dobu nájmu, tak do 15 dní od vykonania ročného vyúčtovania, ktorým sa pokryje zostávajúca časť doby nájmu³. Prenajímateľ je oprávnený započítať na tento svoj peňažný záväzok peňažné záväzky nájomcu podľa bodu 6.1 resp. podľa bodu 9.3; tým nie je dotknuté právo prenajímateľa použiť finančnú zábezpeku spôsobom podľa bodu 7.5.

7.5 Prenajímateľ je oprávnený, nie povinný, **použiť finančnú zábezpeku** na splnenie záväzku nájomcu na úhradu:

7.5.1 nájomného;

7.5.2 za poskytované plnenia spojené s užívaním Bytu (a to aj za plnenia poskytnuté na základe predchádzajúcej nájomnej Zmluvy – platí v prípade opätovného uzatvorenia nájomnej zmluvy);

7.5.3 náhrady škody vzniknutej na Byte, BD a/alebo ich príslušenstve a/alebo ich zariadení;

7.5.4 nákladov za uvedenie Bytu do stavu podľa bodu 9.3,

7.5.5 poplatku z omeškania podľa bodu 6.10

7.6 Použitie finančnej zábezpeky spôsobom podľa predchádzajúceho bodu prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi s uvedením:

7.6.1 spôsobu a rozsahu jej použitia

7.6.2 aktuálneho zostatku finančnej zábezpeky zohľadňujúceho rozsah jej použitia

7.6.3 výzvy na doplnenie finančnej zábezpeky do jej plnej výšky (bod 7.1).

7.7 Nájomca je následne povinný uhradiť prenajímateľovi sumu potrebnú na doplnenie finančnej zábezpeky, a to **najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia oznámenia prenajímateľa** podľa predchádzajúceho bodu, a to bezhotovostne na účet prenajímateľa:

7.7.1 IBAN SK67 5600 0000 0014 0777 2007

7.7.2 Variabilný symbol 51803

7.7.3 Konštantný symbol 0308

7.7.4 Poznámka „Finančná zábezpeka“

7.8 Ak nebude finančná zábezpeka z akéhokoľvek dôvodu zaplatená v plnej výške ani do 15 dní od uzatvorenia tejto Zmluvy resp. ak po jej oprávnenom použití nájomca nedoplní finančnú zábezpeku do výšky 100 % (výška uvedená v bode 7.1) v lehote podľa bodu 7.7, prenajímateľ je oprávnený **o d s t ú p i ť** od tejto Zmluvy s účinkom zániku tejto Zmluvy odo dňa účinnosti odstúpenia (ex nunc). Strany sú v takom prípade povinné postupovať podľa príslušných ustanovení tejto Zmluvy upravujúcich práva a povinnosti Strán pri skončení nájomnej zmluvy.

8 STAV NÁJOMNÉHO BYTU

8.1 Byt sa v čase uzatvorenia tejto Zmluvy nachádza v užívaniashopnom stave zodpovedajúcom veku BD a Bytu, ich zariadení a príslušenstva. Bližší popis stavu Bytu (prípadné nedostatky) bude uvedený vo vstupnom preberacom protokole (15.1).

9 ZACHOVANIE PÔVODNÉHO STAVU BYTU

9.1 Nájomca je povinný užívať Byt tak, aby minimalizoval jeho opotrebovanie na najmenšiu možnú mieru, v každom prípade však tak, aby toto opotrebovanie **nepresahovalo** v čase jeho odovzdania prenajímateľovi mieru **obvyklého opotrebenia** zodpovedajúceho

² Pre prípad, že „prenášaná“ finančná zábezpeka (FZ) nepokrýva výšku FZ podľa tejto Zmluvy, resp. zostatok FZ z predchádzajúcej nájomnej zmluvy je rovný 0,- EUR. Vtedy je potrebné doplatiť alebo v plnej miere zložiť FZ do výšky / vo výške FZ podľa tejto Zmluvy.

³ Napr. nájom skončí v mesiaci 02/2026. Mesiace roka 2025 sa vyúčtujú (spravidla) do 30.06.2026. Mesiace 01 a 02 roka 2026 sa vyúčtujú spravidla do 30.06.2027.

starostlivému užívaniu Bytu, jeho príslušenstva a vybavenia; tým nie sú dotknuté povinnosti nájomcu podľa bodu 9.3. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie povinností podľa tohto bodu aj zo strany osôb, ktoré spolu s ním žijú v Byte.

9.2 Nájomca nie je oprávnený vykonávať v Byte žiadne stavebné úpravy, alebo iné podstatné zmeny a/alebo stavebné zásahy, vrátane zmien na zariadení Bytu, ktoré je vybavením tohto Bytu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa; to sa nevzťahuje na nevyhnutné montážne zásahy obvyklého a primeraného rozsahu spojené so zariaďovaním bytu (napr. vyvrtanie potrebných dier do steny a pod.). Všetky odsúhlasené zmeny môže nájomca uskutočniť **iba na vlastné náklady**, a pokiaľ sa Strany nedohodnú inak, tieto uviesť po skončení platnosti tejto Zmluvy do pôvodného stavu, pokiaľ v tejto Zmluve nie je uvedené inak a to tiež na svoje náklady.

9.3 Nájomca je povinný počas celej doby nájmu zabezpečovať na vlastné náklady riadne vykonanie **drobných opráv a bežnej údržby** v Byte súvisiacich s jeho užívaním, ktorých potreba vznikla počas doby nájmu. Pojem drobných opráv a bežnej údržby upravuje nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z. Strany citujúc príslušné ustanovenia tohto nariadenia vlády konštatujú, že aj na účely tejto Zmluvy:

9.3.1 drobnými opravami v Byte súvisiacimi s jeho užívaním (ďalej aj ako „**drobné opravy**“) sú opravy Bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, **ktoré sú uvedené v prílohe** nariadenia, ktorá príloha tvorí zároveň prílohu tejto Zmluvy,

9.3.2 drobnými opravami sú **aj opravy** Bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou Bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, **ktoré nie sú uvedené v prílohe tohto nariadenia**, ak náklad na jednu opravu neprevýši sumu 6,64 eura. Ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv, ktoré spolu súvisia, je rozhodujúci súčet nákladov na všetky tieto opravy;

9.3.3 náklady spojené s bežnou údržbou Bytu sú náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní, ako **napríklad** maľovanie, napúšťanie xylolitovej podlahy, drôtikovanie a pastovanie parkiet, udržiavanie dreveného obloženia stien, opravy vstavaného nábytku (opravy a výmeny zámok a nátery).

Ďalej sa budú činnosti a servisné/údržbové zásahy uvedené v tomto bode označovať spoločne ako „**drobné opravy**“ a „**bežná údržba**“. Nájomca je povinný vykonávať drobné opravy a bežnú údržbu na svoje náklady priebežné a iniciatívne bez toho, že by na to bol vyzvaný zo strany prenajímateľa. V prípade, ak prenajímateľ zistí potrebu drobných opráv a/alebo bežnej údržby, môže na jej realizáciu vyzvať nájomcu, a poskytnúť mu k tomu primeranú lehotu, nie kratšiu ako 15 dní. Ak nájomca nezabezpečí vykonanie drobných opráv a/alebo bežnej údržby, na ktorú bol vyzvaný prenajímateľom, je prenajímateľ oprávnený tieto drobné opravy a/alebo bežnú údržbu zabezpečiť **sám na náklady nájomcu**.

9.4 Najneskôr **do 10 pracovných dní** od skončenia platnosti tejto Zmluvy je nájomca **na svoje náklady** povinný

9.4.1 Byt **vypratať**, tak že z neho, ako aj zo spoločných priestorov BD, a pivničného priestoru odnesie všetky hnuiteľné veci do neho vnesené,

9.4.2 **zapraviť** na stenách všetky vyvrtané **dieri** murárskou sadrou,

9.4.3 **odstrániť** zo stien všetky (tam prípadne nalepené/pripevnené) **tapety** alebo **iné obklady**, v prípade poškodenia stierky steny riadne vystierkovať a následne **vymaľovať** všetky steny v Byte bielou farbou,

9.4.4 uviesť odsúhlasené **zmeny** (bod 9.2) **do pôvodného stavu**, a pre prípad, že by pôvodný stav nezodpovedal stavu podľa bodu 9.4.3, tak v kolidujúcom rozsahu bude mať prednosť povinnosť nájomcu uviesť Byt do stavu podľa bodu 9.4.3,

9.4.5 Byť kompletne **umyt'** a **poupratovať'** s riadnou starostlivosťou,

9.4.6 **vykonať** všetky **drobné opravy** a **bežnú údržbu** Bytu, na ktoré je nájomca povinný (viď bod 9.3)

pokiaľ sa Strany nedohodnú inak. V prípade, že tak nájomca neurobí v uvedenej lehote, je oprávnený tak urobiť prenajímateľ sám alebo prostredníctvom tretej osoby **na náklady nájomcu**.

10 SKONČENIE NÁJMU

10.1 Platnosť tejto Zmluvy môže zaniknúť:

10.1.1 **uplynutím** dohodnutej doby nájmu;

10.1.2 písomnou **dohodou** zmluvných strán, ku dňu uvedenému v takej dohode;

10.1.3 písomnou **výpoveďou**, pričom prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať len z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je 3 kalendárne mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi výpoveď doručená.;

10.1.4 písomným **odstúpením** prenajímateľa od Zmluvy s účinkami **ex nunc** (t. j. *od momentu účinnosti odstúpenia dôjdením nájomcovi*), v prípade, ak

10.1.4.1 v čase uzatvorenia tejto Zmluvy **neboli splnené podmienky** pre jej uzatvorenie resp. opakované uzatvorenie ustanovené všeobecne záväzným právnym predpisom alebo dohodou Strán;

10.1.4.2 ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva Byt alebo ak trpí užívanie Bytu takým spôsobom, že prenajímateľovi **vzniká škoda** alebo že mu **hrozí značná škoda**,

10.1.4.3 nastane situácia uvedená v bode 7.8 tejto Zmluvy (**nezaplatenie / nedoplnenie finančnej zábezpeky**).

10.2 Nájomca nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady po skončení nájmu uplynutím doby nájmu ani z iných zákonom uvedených dôvodov.

11 ZOZNAM OSÔB ŽIJÚCICH

11.1 Strany sa dohodli na tom, že za osobu žijúcu v Byte spolu s nájomcom sa bude na účely tejto Zmluvy považovať každá osoba, ktorá má zámer žiť v Byte a za tým účelom sa do Bytu opakovane vracat' a prespávať v ňom a to bez ohľadu na:

11.1.1 **počet dní užívania Bytu** v roku (napríklad situácie, kedy táto osoba dochádza za prácou do zahraničia, a býva tam počas pracovných turnusov, a pod.) ako aj bez ohľadu na

11.1.2 to, či má osoba evidovaný **trvalý pobyt** v Byte (tým nie je dotknutý záväzok nájomcu zabezpečiť prihlásenie seba a všetkých s ním žijúcich v Byte na trvalý pobyt v obci Brehy).

11.2 Spolu s nájomcom budú Byt užívať tieto osoby:

	Meno Priezvisko	Dátum narodenia	Vzťah k nájomcovi*
11.2.1			
11.2.2			
11.2.3			
11.2.4			
11.2.5			

* napr. brat, dcéra, družka, ... a pod.

11.3 Osoby, ktoré s nájomcom bývajú v Byte majú právo užívať aj spoločné priestory a zariadenia BD predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.

11.4 Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek zmenu v zozname osôb uvedenom v bode 11.1 a to **najneskôr do 1 mesiaca od kedy táto zmena nastala** (najmä odsťahovanie / prisťahovanie sa osoby, narodenie dieťaťa a pod.). Oznámením podľa tohto bodu sa upravuje aj zoznam osôb uvedený v ustanovení bodu 11.1; tým nie sú v iných prípadoch dotknuté ustanovenie o zmene tejto Zmluvy formou dodatkov.

11.5 Nájomca je povinný zabezpečiť, aby Byt neužívali iné osoby než nájomca a osoby s ním žijúce (článok 11) , tým však nie je dotknuté právo nájomcu a osôb s ním žijúcich prijímať v Byte príležitostné návštevy.

12 PODNÁJOM

12.1 Nájomca nesmie dať Byt do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

12.2 S ohľadom na znenie ustanovenia § 12 ods. 1 písm. k) ZSB nájomca týmto osobitne **vyhlasuje**, že Byt ani žiadnu jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.

13 OSOBITNÉ USTANOVENIA

13.1 Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s Bytom bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, t.j. nie je oprávnený najmä prenechať Byt, alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe, uskutočniť výmenu Bytu, a podobne.

13.2 Nájomca a osoby s ním žijúce v Byte sú povinní užívať Byt výlučne za účelom bývania; nie sú oprávnené zriadiť si v Byte **prevádzkareň** za účelom výkonu podnikateľskej činnosti.

13.3 Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu písomne oznámi prenajímateľovi tie skutočnosti – nedostatky, ktoré bránia riadnemu užívaniu Bytu, ak prenajímateľ tieto nedostatky neodstráni, má nájomca právo tieto nedostatky po predchádzajúcom písomnom oznámení a písomnom súhlase prenajímateľa v nevyhnutnej miere odstrániť a požadovať od prenajímateľa náhradu primeraných nákladov. Zároveň sa zaväzuje, že poškodenia, ktoré v Byte spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu plnú náhradu.

13.4 Nájomca sa zaväzuje povinne bezodkladne po uzatvorení tejto Zmluvy uzavrieť poistenie domácnosti (poistné krytie zariadenia Bytu a vecí vnesených do Bytu) na vlastné náklady, a toto poistenie udržiavať v platnosti počas celej doby nájmu. Na požiadanie prenajímateľa je nájomca povinný splnenie tejto povinnosti doložiť príslušnou poistkou.

13.5 Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať na to, aby v BD bolo vytvorené prostredie

zabezpečujúce ostatným nájomcom a osobám žijúcim spolu s nimi v nájomných bytoch v BD nerušený výkon ich práv.

13.6 Nájomca sa zaväzuje zabezpečovať upratovanie spoločných priestorov BD v súlade domovým poriadkom.

13.7 Nájomca sa zaväzuje a zároveň vyhlasuje, že zabezpečí, aby **boli bez zbytočného odkladu najneskôr do 5 pracovných dní** od uzatvorenia tejto Zmluvy on aj osoby žijúce s ním **prihlásené na trvalý pobyt** v obci Brehy s adresou zodpovedajúcou adrese Bytu, a zároveň, že toto prihlásenie na trvalý pobyt bude platiť minimálne do konca doby nájmu resp. skončenia platnosti tejto Zmluvy. Vo vzťahu k osobám, ktoré začnú užívať Byt s nájomcom až po uzatvorení tejto Zmluvy (príťahovanie sa do Bytu, narodenie, a pod.) splní nájomca povinnosť podľa predchádzajúcej vety bez zbytočného odkladu, najneskôr do 5 pracovných dní odo dňa, kedy užívanie Bytu s nájomcom začalo. Prenajímateľ týmto udeľuje **súhlas** nájomcovi a osobám žijúcim spolu s ním **na prihlásenie trvalého pobytu na adrese BD po celú dobu nájmu**. Nájomca si však vyhradzuje právo tento súhlas ako vlastník Bytu a BD kedykoľvek odvolať.

13.8 **Fajčenie** vo vnútorných priestoroch Bytu a BD je **zakázané**, a nájomca je povinný poučiť o tomto zákaze všetky osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, ako aj iné osoby, ktoré v (ne)priamej súvislosti s nájomcom alebo osobami s ním žijúcimi príležitostne vstupujú do priestorov Bytu a BD (návštevy, a pod.). Nájomca sa zaväzuje dodržiavať zákaz fajčenia podľa tohto bodu, a zabezpečiť jeho dodržiavanie tiež inými osobami uvedenými v tomto bode.

13.9 Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so zásadami správneho prevádzkovania Bytu resp. jeho zariadenia; a Bytového domu resp. jeho zariadenia. Zaväzuje sa najmä dodržiavať a kontrolovať temperovanie v miestnostiach Bytu a neprekročiť teplotu max. 22°C (neprekurovať), zabezpečiť pravidelné a intenzívne vetranie – min. 4x denne intenzívne a priebežne, podľa platných predpisov a noriem, dodržiavať pokyny na otváranie a vyklápanie okien a dverí.

13.10 Nájomca vyhlasuje, že on aj osoby s ním žijúce v domácnosti (článok 11) sú oboznámení(é) s **domovým**

poriadkom platným pre BD a s jeho zmením v plnej miere súhlasia a zaväzujú sa ho dodržiavať ako aj všetky povinnosti súvisiace s pokojným a náležitým užívaním Bytu a BD; a v prípade opaku to môže viesť až k ukončeniu platnosti tejto Zmluvy. Nájomca tieto osoby o povinnostiach súvisiacich s užívaním Bytu a BD podľa tejto Zmluvy adekvátnym spôsobom poučí. Strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený podľa potreby meniť a aktualizovať domový poriadok. Pre tento prípad prenajímateľ oboznámi nájomcu a osoby s ním žijúce vyvesením aktualizovaného domového poriadku v spoločných priestoroch BD.

13.11 Strany sa dohodli na tom, že prenajímateľ je podľa vlastného užívania oprávnený (nie povinný) umiestniť v spoločných priestoroch BD a/alebo vo vonkajšom priestore BD jednu alebo viac videokamier s možnosťou ukladania a uchovávaní záznamu za účelom prevencie poškodzovania BD a jeho okolia, eventuálne zabezpečenia dôkazov k takej škodovej udalosti, a taktiež eventuálne za účelom ustálenia počtu obyvateľov BD, resp. kontroly plnenia niektorých povinností podľa tejto Zmluvy.

13.12 Nájomca je povinný poskytovať prenajímateľovi potrebnú súčinnosť riadne a bez zbytočného odkladu za účelom plnenia predmetu tejto Zmluvy.

14 KONTROLA BYTU

14.1 Nájomca je povinný umožniť vstup do prenajatého bytu prenajímateľovi, zamestnancom príslušného ministerstva a/alebo, iného kontrolného orgánu, alebo orgánu verejnej moci za účelom výkonu kontroly stavu Bytu a dodržiavania zmluvných podmienok nájmu, a to po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere.

14.2 Bez toho, že by bolo dotknuté ustanovenie predchádzajúceho bodu sa Strany dohodli na tom, že prenajímateľ môže realizovať kontrolu stavu Bytu periodicky raz za 6 mesiacov (spravidla po šiestich mesiacoch od uzatvorenia tejto Zmluvy, a následne opakovane po uplynutí ďalšieho 6 mesačného obdobia), a taktiež v súvislosti s ukončením platnosti tejto Zmluvy (resp. doby nájmu). Prenajímateľ v takom prípade oznámi termín vykonania kontroly spravidla 3 kalendárne dni vopred. **Prenajímateľ má**

však právo vykonať kontrolu aj mimo rámca tu načrtnutej periodicity.

14.3 Nájomca sa zaväzuje umožniť kontrolu Bytu podľa ustanovení tohto článku a to sám, alebo prostredníctvom tretej ním poverenej osoby (napr. osoby s ním žijúcej v Byte). V prípade, že nájomcovi bránia objektívne a preukázateľné dôvody v plnení povinnosti podľa predchádzajúcej vety, je povinný toto bezodkladne prenajímateľovi oznámiť spolu s návrhom aspoň 3 náhradných termínov možnej kontroly Bytu, nie neskorších ako 10 dní od termínu oznámeného prenajímateľom.

14.4 Pri výkone kontroly bude prenajímateľ brať do úvahy a dodržiavať legitímne práva nájomcu a osôb žijúcich s ním. Z vykonanej kontroly má prenajímateľ právo vykonať obrazovo-zvukový záznam, prípadne fotografie zachytávajúce prípadné zistenia relevantné z pohľadu plnenia predmetu tejto Zmluvy.

15 PREVZATIE A ODOVZDANIE BYTU

15.1 Strany sa dohodli, že Byt sa odovzdáva nájomcovi do užívania v deň uzatvorenia tejto Zmluvy, pričom v tejto súvislosti:

- 15.1.1** prenajímateľ odovzdá nájomcovi zväzok kľúčov od vchodových dverí Bytu a BD
- 15.1.2** strany spoločne vykonajú odpočet meračov plnení (energií)
- 15.1.3** zachytia stav Bytu (poškodenia, nedostatky, vrátane potreby bežnej údržby, drobných opráv, alebo iného stavu vecí)

a tieto skutočnosti zachytia na **vstupnom preberacom protokole**.

15.2 Najneskôr v deň skončenia platnosti tejto Zmluvy Strany vyhotovia **výstupný preberací protokol**, pričom ustanovenie predchádzajúceho bodu sa použije primerane.

16 ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

16.1 Táto Zmluva nadobúda platnosť v momente jej podpisu obomi Stranami a účinnosť jej uverejnením v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov.

16.2 Právne vzťahy založené touto Zmluvou sa v rozsahu, v akom to právny poriadok pripúšťa, budú riadiť a vykladať v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník) v znení neskorších predpisov. V prípade rozporu medzi dispozitívnymi ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov a touto Zmluvou, rozhodujúce budú ustanovenia tejto Zmluvy.

16.3 V prípade, že akékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy alebo jeho časť je alebo sa stane neplatným, neúčinným a/alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť, účinnosť a/alebo vykonateľnosť ostatných jeho častí a/alebo ostatných ustanovení Zmluvy, pokiaľ to nevyklučuje v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov samotná povaha takého ustanovenia. Strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu po tom, ako zistia, že niektoré z ustanovení tejto Zmluvy a/alebo jeho časť je/sú neplatné, neúčinné a/alebo nevykonateľné, nahradiť dotknuté ustanovenie alebo jeho časť ustanovením novým, ktorého obsah bude v čo najväčšej miere zodpovedať vôli Strán v čase uzatvorenia tejto Zmluvy.

16.4 Strany sa dohodli, že táto Zmluva predstavuje úplné a jediné dojednanie ich práv a povinností vo vzťahu k predmetu tejto Zmluvy, a pre úplnosť sa dohodli na tom, že

táto zmluva nahrádza akékoľvek a všetky prípadné ústne, písomné a/alebo konkludentné dojednania súvisiace s užívaním Bytu.

16.5 Túto Zmluvu je možné meniť a dopĺňať iba písomnými a očíslovanými dodatkami.

16.6 Táto Zmluva sa vyhotovuje v dvoch (2) vyhotoveniach, z ktorých každá Strana obdrží po jednom (1) vyhotovení.

16.7 Strany zhodne vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, s obsahom tejto Zmluvy súhlasia, vyhlasujú že bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle, zrozumiteľne, určito a vážne, že nebola uzavretá v tiesni ani za iných nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.

17 PRÍLOHY

17.1 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú tieto jej prílohy:

17.1.1 Opis bytov

17.1.2 Predpis nájomného

17.1.3 Zoznam drobných opráv

Brehy, 31. 1. 2024



Obec Brehy
Michal Šlavka, starosta v.r.

Brehy, 31. 1. 2024



Jerguš Debnár v.r.

Príloha 3 – Zoznam drobných opráv

(Príloha č. 1 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z.)

DROBNÉ OPRAVY V BYTE SÚVISIACE S JEHO UŽÍVANÍM

A. Sanitárne zariadenie:

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievaka, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pluvadla, 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 bytu 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. zabrusenie padákového sedla,
16. výmena tesnenia, prípadne kuželky 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 bytu,
2. oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

C. Kuchynské, izbové a kúpeľňové pece (na tuhé palivá):

1. vykonávanie ochranných náterov,
2. výmena roštu,
3. oprava, výmena ťahadla roštu, prípadne roštového lôžka,
4. vymazanie kúreniska peciarskou hlinou alebo šamotom,
5. oprava šamotového povrchu,
6. úprava, vymazanie a vyhladenie kúreniska,
7. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok na kостре pece a príslušenstva,
8. výmena plátov,
9. upevňovanie a oprava ochranných rámov,
10. oprava, výmena dvierok,
11. oprava, výmena popolníka,
12. výmena dymových rúr a kolien,
13. oprava, výmena regulátora ťahu,
14. vymazanie škár,
15. náhrada kruhových platničiek na izbových peciach,
16. výmena sfudy,
17. oprava rúr na pečenie a plechov v kuchynskej peci,
18. oprava ohrievačov vody.

D. Plynové a elektrické sporáky a variče, plynové radiátory a prenosné plynové pecky:

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 prívodiek od plynomeru k spotrebičom.

E. 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.

F. Merače spotreby tepla:

oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

G. 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.

H. 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 prírodného kábla.

I. 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.

J. Okná a dvere:

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

K. Podlahy:

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

L. Rolety a žalúzie:

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

M. Domáce telefóny:

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