

NÁJOMNÁ ZMLUVA

č.. 30/2024

uzatvorená podľa § 685 a nasledujúcich zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
(ďalej aj ako „Zmluva“)

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ:	
Názov:	Obec Novot'
Sídlo:	029 55 Novot' č. 285
IČO:	00 314 692
V zastúpení:	Ing. Dušan Jendrašík, starosta obce
Bankové spojenie:	VÚB banka
Číslo účtu IBAN:	
ďalej aj ako „prenajímateľ“	

Nájomca:	
Meno a priezvisko:	Subiak Roman
Rodné priezvisko:	Subiak
Dátum narodenia:	
Trvalý pobyt:	029 55 Novot' č. 197
Osobný stav:	
Bankové spojenie:	
Číslo účtu IBAN:	
ďalej aj ako „nájomca“	

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

u z a t v á r a j ú t ú t o n á j o m n ú z m l u v u :

Článok II. Predmet nájmu

- 1) Predmetom nájmu je jednoizbový byt číslo **328/2** nachádzajúci sa na I. nadzemnom podlaží bytového domu súpisné číslo 328 s celkovou podlahovou plochou **39,18 m²**, zapísaný na LV č. 5182, pre obec Novot', vedenom katastrálnym odborom OÚ Námestovo v katastrálnom území Novot', okres Námestovo.
- 2) Byt je zaradený do I. kategórie podľa Opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytu v znení neskorších predpisov.
- 3) Byt pozostáva z 1 obytných miestnosti a príslušenstva, ktorým je kúpeľňa a WC, z vedľajších miestností, ktorými sú kuchyňa, chodba. Súčasťou bytu je pivnica. V byte sú prevádzkové zariadenia – rozvody elektrickej energie od elektromera, **rozvody ústredného kúrenia od domových stúpačiek**, rozvody vody (SV a TUV), rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zariadenia predmety.

- 4) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt do užívania výhradne na účel bývania počas dojednanej doby za nájomné dohodnuté v tejto zmluve.
- 5) Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený poskytnúť byt do užívania nájomcovi podľa ustanovení tejto zmluvy, nakoľko je jeho výlučným vlastníkom a jeho vlastnícke právo k bytu nie je obmedzené nijakými právne významnými skutočnosťami.
- 6) Nájomca bytu a osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie bytového domu. Taktiež majú právo požívať plnenia, poskytovanie ktorých je spojené s užívaním bytu.
- 7) Rozsah práva užívať nájomný byt je daný príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a Nariadením vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

Článok III.

Spoločné časti, spoločné zariadenia a priestory bytového domu

- 1) Spoločnými časťami bytového domu sú: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelie, vchod, schodisko, vodorovné nosné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie a iné časti bytového domu, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť.
- 2) Spoločnými zariadeniami bytového domu sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a to bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, **teplonosné** a elektrické prípojky.
- 3) Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory, ak sa v objekte nachádzajú, ktorými sú sušiarne, práčovne, kočíkárne.

Článok IV.

Technický stav bytu

- 1) Prenajímateľ vyhlasuje, že mu nie sú známe vady a poškodenia bytu a jeho vybavenia, spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, na ktoré by mal nájomcu osobitne upozorniť.
- 2) Nájomca vyhlasuje, že pred uzavretím zmluvy sa oboznámil so stavom predmetu nájmu obhliadkou na mieste samom v prítomnosti zástupcu prenajímateľa.

Článok V.

Odobzdenie bytu

- 1) Prenajímateľ a nájomca podpisom zmluvy potvrdzujú, že prenajímateľ odovzdal nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne a dohodnuté užívanie.
- 2) Nájomca preberá predmet nájmu do svojho užívania spoločne s osobami uvedenými v evidenčnom liste v stave, ktorý mu je v čase odovzdania známy z predchádzajúcej obhliadky predmetu nájmu. :
- 3) Prenajímateľ pri odovzdaní predmetu nájmu vydal nájomcovi kľúč od bytu (1 ks).

Článok VI.

Údaje o byte pre výpočet nájomného

- 1) Základné údaje o nájomnom byte, výmere bytu, príslušenstve bytu a ostatnom zariadení a vybavení bytu sú uvedené v **Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a úhrady za**

plnenia spojené s užívaním bytu, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy ako Príloha č. 1.

- 2) V evidenčnom liste je uvedený počet osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti a ich vzťah k nájomcovi.
- 3) Nájomca v deň vzniku nájmu oznámi prenajímateľovi členov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať.
- 4) Pri zmene počtu osôb, ktoré sú uvedené v evidenčnom liste, nájomca túto skutočnosť bezodkladne oznámi prenajímateľovi a predloží príslušný písomný doklad, alebo overený prejav vôle odšťahovanej osoby, na základe ktorého bude zmena akceptovaná prenajímateľom.
- 5) Pobyt osoby prechodne sa zdržujúcej v byte je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi vtedy, ak pobyt presahuje obdobie 30 dní.

Článok VII.

Nájomné, služby a iné plnenia spojené s nájmom a ich úhrada

- 1) Nájomca sa zaväzuje dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy platiť prenajímateľovi za nájom bytu nájomné, stanovené na základe Cenníka nájomného v nájomných bytoch schváleného zastupiteľstvom obce Novot' a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu (ďalej len „služby“), vypočítanej v zmysle príslušných právnych predpisov. Výška nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu je stanovená v **Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu**, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy ako Príloha č. 1.
- 2) V cene nájmu sú zahrnuté úhrady za nasledovné plnenia spojené s užívaním bytu: vodné a stočné, dodávka tepla a osvetlenie spoločných priestorov (ďalej len „služby“), a to vo výške predpísaných zálohových platieb.
- 3) Nájom za bežný mesiac v úhrnnej výške nájomného a preddavku za služby je splatný do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájom platí.
- 4) Nájomné za byt sa môže v priebehu kalendárneho roka meniť na základe úprav Cenníka nájomného v nájomných bytoch schváleného zastupiteľstvom obce Novot'.
- 5) Prenajímateľ si zároveň vyhradzuje právo v priebehu dojednanej doby meniť výšku mesačných záloh za jednotlivé druhy služieb, ak na to bude právny alebo iný dôvod (napr. rozšírenie služieb, zvýšenie cien služieb a pod.)
- 6) Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v ods. 4) a 5) vždy od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
- 7) Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky mesačných preddavkov písomne pred ich splatnosťou a vypracuje nový **Evidenčný list pre výpočet nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu**, v súlade s prijatou zmenou.
- 8) Zálohové platby na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje vždy k 31.12 kalendárneho roka podľa skutočných nákladov, na základe ročného zúčtovania jednotlivých platieb vykonaného dodávateľmi energií, resp. služieb, v termíne najneskôr do 31. marca za predchádzajúci kalendárny rok.

Podľa výsledkov vyúčtovania:

- a) nedoplatok za službysa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi v stanovenej lehote splatnosti, najneskôr do 15 dní odo dňa oznámenia nedoplatku,

- b) preplatok z ročného zúčtovania za služby bude započítaný na úhradu nájomného za nasledujúci mesiac až do jeho vyčerpania.
- 9) Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania. Výška poplatku z omeškania je stanovená v § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších zmien a predstavuje 0,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania..
- 10) Nájomca bude uhrádzať nájomné a prípadný nedoplatok za služby bezhotovostne na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy, alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa. Povinnosť uhradiť nájomné a prípadný nedoplatok za služby je splnená dňom pripísania príslušnej sumy na účet prenajímateľa.

Článok VIII. Doba nájmu a skončenie nájmu

- 1) Nájom sa uzatvára na dobu určitú: **do 31.12.2024.**
- 2) Nájom v zmysle tejto zmluvy zaniká:
- a) písomnou dohodou uzatvorenou medzi prenajímateľom a nájomcom,
 - b) výpoveďou nájomcu alebo prenajímateľa v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka,
 - c) odstúpením od zmluvy v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka,
 - d) uplynutím doby nájmu,
 - e) zánikom predmetu nájmu.
- 3) Ak bola daná písomná výpoveď jednou zo zmluvných strán, skončí sa nájom v zmysle tejto zmluvy uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej zmluvnej strane výpoveď doručená.
- 4) Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy okamžite odstúpiť najmä ak:
- a) nájomca je v omeškaní so splátkami nájomného alebo v omeškaní s úhradou platieb za služby spojené s užívaním bytu po dobu dlhšiu ako tri mesiace,
 - b) nájomca užíva byt spôsobom, ktorý nie je v súlade s dohodnutým účelom nájmu,
 - c) nájomca obmedzuje výkon práv ostatných nájomcov,
 - d) nájomca poškodzuje byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v bytovom dome.
- 5) Nájomca je oprávnený od zmluvy okamžite odstúpiť najmä ak predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie podľa dohodnutého účelu nájmu.
- 6) V prípade skončenia doby nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie bytu a zariadenia v byte, a to v posledný deň trvania nájmu v súlade so touto zmluvou. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do takého stavu, v akom ho nájomca prevzal.
- 7) **Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na nájom bytu podľa tejto zmluvy za nezmenených podmienok. Právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy musí uplatniť nájomca u prenajímateľa najneskôr do 30 dní pred skončením dohodnutej doby nájmu formou písomnej žiadosti.**

- 8) Podmienkou na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy je úplné a včasné plnenie všetkých záväzkov nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy a ostatných záväzkov voči prenajímateľovi.

Článok IX.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 1) Prenajímateľ a nájomca podpisom zmluvy potvrdzujú, že prenajímateľ odovzdal nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne a dohodnuté užívanie. Prenajímateľ pri odovzdaní predmetu nájmu vydal nájomcovi kľúč od bytu (1 ks).
- 2) Prenajímateľ sa zaväzuje počas platnosti zmluvy ako vlastník predmetu nájmu tento na svoje náklady udržiavať v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, s výnimkou bežnej údržby a drobných opráv.
- 3) Prenajímateľ je oprávnený vykonať prehliadku predmetu nájmu, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva, zistenia spôsobu užívania predmetu nájmu, ako aj uskutočňovania prác potrebných pre opravy a odstránenie škôd.
- 4) Prenajímateľ je oprávnený v prípade hroziacej škody vstúpiť do bytu, ktorý je predmetom nájmu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenie jej následkov.
- 5) O potrebe vykonania nevyhnutných opráv a úprav predmetu nájmu je nájomca ako aj prenajímateľ povinný informovať druhú zmluvnú stranu. Ak prenajímateľ v primeranej lehote nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, je oprávnený odstrániť ich v nevyhnutnej miere nájomca, po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.
- 6) Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a to ani na svoje náklady.
- 7) Zmeny v byte, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami.
- 8) Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy v byte a na jeho zariadení súvisiace s ich užívaním a s bežnou údržbou vymedzené v Prílohe č. 1 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov.
- 9) Nájomca zodpovedá za všetky škody na predmete nájmu ktoré spôsobí, alebo ktoré spôsobia tretie osoby, ktoré sa zdržujú v predmete nájmu so súhlasom nájomcu alebo s jeho vedomím.
- 10) Nájomca sa zaväzuje, že bude predmet nájmu užívať na dohodnutý účelbývaníav súlade s touto zmluvou, všeobecne platnými právnymi predpismi, ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa okamžite odstúpiť od zmluvy.
- 11) Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v bytovom dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
- 12) Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi potrebnú súčinnosť pri výkone opráv a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností.

- 13) Prenajímateľ nezodpovedá za vlastné vybavenie nájomcu nachádzajúce sa v predmete nájmu.
- 14) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 15) Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvu na odber elektrickej energie v byte si uzatvorí nájomca s dodávateľom vo vlastnom mene a na vlastný účet.
- 16) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný mať byt počas jeho užívania podľa tejto zmluvy poistený voči škodám, ktoré môžu v byte vzniknúť.

Článok X. Záverečné ustanovenia

- 1) Nájomca berie na vedomie, že po skončení nájmu v zmysle tejto zmluvy nemá nárok na akýkoľvek druh bytovej náhrady.
- 2) Zmena zmluvy je možná len písomnou dohodou zmluvných strán.
- 3) Vo veciach neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah riadi príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 4) Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z toho jeden rovnopis pre prenajímateľa a jeden rovnopis pre nájomcu.
- 5) Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa s tým, že právne vzťahy zmluvných strán sa podľa ich dohody riadia pravidlami dohodnutými v tejto zmluve od 01.04.2024.
- 6) Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju vlastnoručne podpísali.

V Novoti, dňa: 11.03.2024.

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....

.....

Ing. Dušan Jendrašík, starosta obce

Subiak Romn