

---

## Zmluva o nájme bytu

uzavretá podľa §685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. v platnom znení s prihliadnutím k §12 zák. č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

### Prenajímateľ :

názov: **Obec Dulovce**  
sídlo: Hlavná 275/33, 946 56 Dulovce  
IČO: 00 306 444  
DIČ: 2021029285  
číslo účtu (IBAN): SK42 5600 0000 0038 3141 3002  
konajúci: Ing. Miloš Vicena, starosta obce

(ďalej len ako „**Prenajímateľ**“ bez ohľadu na gramatický tvar)

### Nájomca:

meno a priezvisko: Zoltán Dikácz  
dátum narodenia:  
trvale bytom:  
číslo účtu (IBAN): SK.....  
tel. kontakt: .....  
e-mail: .....  
konajúci: osobne

*a manželka*

meno a priezvisko: Anna Dikáčzová  
dátum narodenia:  
trvale bytom:  
číslo účtu (IBAN): SK.....  
tel. kontakt: .....  
e-mail: .....  
konajúci: osobne

(ďalej len spoločne ako „**Nájomca**“ a/alebo „**Nájomcovia**“ bez ohľadu na gramatický tvar)

---

## I.

### Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom (podiel 1/1) nehnuteľnosti – bytového domu **súp. č. 184**, na adrese: Dvorská 1, postaveného na parc. reg. „C“ parc.č. 1701/2, zapísaného Okresným úradom Komárno, katastrálny odbor na LV č. 1052, katastrálne územie: Dulovce, obec: Dulovce, okres: Komárno (ďalej aj len ako **„Bytový dom“**), a tým všetkých bytov v Bytovom dome. Bytový dom sa nachádzajú na adrese: Dvorská 184/1, Dulovce.

V Bytovom dome sa nachádza **byt č. 6**, na druhom poschodí Bytového domu, (ďalej len **„Byt“** alebo **„Predmet nájmu“**).

2. **Byt** pozostáva z obytných miestností a príslušenstva, ktoré sú uvedené v Evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu č.1 k tejto nájomnej zmluve. Celková výmera Bytu (vrátane príslušenstva) predstavuje **63,01 m<sup>2</sup>**.
3. Byt sa prenecháva Nájomcom do užívania na účely bývania.
4. V prípade, ak je v tejto zmluve označených pojmom „Nájomca“ viacej osôb, tak platí, že Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcom do ich **spoločného** nájmu.

Z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnému nájmu sú nájomcovia oprávnení a povinní **spoločne a nerozdielne**, to sa vzťahuje aj na využívanie všetkých práv z tejto Zmluvy a povinnosť plnenia všetkých záväzkov z tejto zmluvy vrátane peňažných záväzkov.

5. **Rozsah užívania predmetu nájmu:** Nájomcovia sú oprávnení užívať predmet nájmu v celom rozsahu. Spolu s predmetom nájmu sú nájomcovia oprávnení v primeranom rozsahu a výlučne na účel, na ktorý sú určené, užívať aj spoločné časti a spoločné zariadenia Bytového domu rešpektujúc užívacie právo užívateľov ostatných bytov v Bytovom dome.
6. Spolu s Nájomcom sú Byt oprávnení užívať nasledovní členovia jeho domácnosti:  
Adrián Dikác, (syn)  
Zoltán Dikác, (syn)

## II.

### Doba nájmu, prevzatie Predmetu nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú v trvaní **od 01. 03. 2024 do 01. 03. 2026**
2. Prenajímateľ a Nájomca sa môžu počas trvania doby nájmu dohodnúť na predĺžení doby nájmu písomným dodatkom k tejto Zmluve alebo po skončení doby nájmu podľa tejto Zmluvy uzavrieť novú zmluvu o nájme. Pri predĺžení doby nájmu alebo dojednaní novej nájomnej zmluvy (opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy) môžu byť dojednané podmienky nájmu zmenené.

**Nájomca** má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy k Predmetu nájmu (§12 ods. 3 zák. č. 443/2010 Z.z. v platnom znení), a to za predpokladu, že bude spĺňať podmienky pre jej uzavretie určené v zák. č. 443/2010 Z.z. v platnom znení a o opakované uzavretie nájomnej zmluvy písomne požiada Prenajímateľa najneskôr jeden mesiac pred uplynutím dohodnutej doby nájmu a súčasne v tej istej lehote zdokladoval Prenajímateľovi, že naďalej

spĺňa požiadavky podľa zák. č. 443/2010 Z.z. v platnom znení. Právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy má iba ten nájomca, ktorý splnil podmienky podľa predchádzajúcej vety (t.j. včasná žiadosť, preukázanie splnenia podmienok) a ktorý počas doterajšieho obdobia trvania nájmu:

- a) nebol počas doby nájmu v omeškaní s úhradou Platieb, ktoré je povinný uhrádzať Prenajímateľovi, alebo ktorejkoľvek z nich;
- b) nie je v omeškaní s úhradou Platieb, ktoré je povinný uhrádzať Prenajímateľovi, alebo ktorejkoľvek z nich;
- c) nepoškodzoval Predmet nájmu, jeho príslušenstvo ani spoločné priestory alebo spoločné zariadenia Bytového domu a nekonali tak ani členovia jeho domácnosti;
- d) nenarušoval pokojné bývanie v Bytovom dome, neohrozoval bezpečnosť a neporušoval doberá mravy v Bytovom dome a takého konania sa nedopustili ani členovia jeho domácnosti;
- e) neprenechal Predmet nájmu ani jeho časť do podnájmu alebo inej formy užívania tretej osobe;
- f) neporušil žiadnu povinnosť podľa tejto Zmluvy.

**Prenajímateľ** bude informovať nájomcu o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu Predmetu nájmu.

3. V prípade, ak všeobecne záväzné nariadenie obce a/alebo platná právna úprava vyžaduje splnenie akýchkoľvek podmienok pre predĺženie doby nájmu alebo opakované dojednanie nájomného vzťahu, musia byť tieto podmienky splnené, či už sú určené na strane Nájomcu alebo na strane Prenajímateľa.

### III.

#### **Nájomné a ostatné platby - výška, splatnosť, spôsob platby, Peňažná zábezpeka**

1. Nájomné za Predmet nájmu bolo stanovené dohodou zmluvných strán v celkovej sume vrátane 1/6 úžitkovej plochy spoločných priestorov (10,515 m<sup>2</sup>) **125,05 € mesačne**; (ďalej len ako „**Nájomné**“). Nájomným sa pre účely tejto Zmluvy rozumie aj Nájomné priebežne upravované Indexáciou podľa tejto Zmluvy.

**Indexácia:** Prenajímateľ je oprávnený jedenkrát ročne jednostranne zvýšiť Nájomné po zverejnení indexu rastu spotrebiteľských cien (ročná miera inflácie) v Slovenskej republike Štatistickým úradom SR (alebo iným na tento zákonom určeným subjektom) za predchádzajúci kalendárny rok a to najviac o túto výšku inflácie (percentuálne). Za určujúci údaj sa pritom bude považovať oficiálne oznámenie Štatistického úradu SR o ročnej miere inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, alebo údaj zverejnený na jeho webovej stránke. O takomto zvýšení Nájomného Prenajímateľ jednostranne písomne (postačuje cestou e-mailu) informuje Nájomcu; Nájomca je povinný upravené Nájomné uhrádzať odo dňa jeho oznámenia (t.j. počínajúc najbližším splatným obdobím nájmu). Základom pre zvýšenie Nájomného je vždy naposledy pred zvýšením platná výška Nájomného. Úprava Nájomného podľa tohto bodu sa prvý krát uplatní v roku 2025 podľa indexu zisteného za rok 2024. V prípade, ak v niektorom roku Prenajímateľ úpravu Nájomného neuplatní, je oprávnený ju uplatniť kedykoľvek neskôr alebo uplatniť zvýšenie Nájomného za viacej rokov v jednom oznámení o zmene výšky Nájomného. Prenajímateľ je oprávnený rozhodnúť sa uplatniť zvýšenie Nájomného v nižšej výške, než mu prislúcha podľa tohto bodu vyššie. O akýkoľvek záporný index sa Nájomné neznižuje.

2. Spolu s Nájomným sa Nájomca zaväzuje Prenajímateľovi uhrádzať aj mesačné preddavky za plnenia poskytované s užívaním bytu, ktorými sú najmä preddavky do fondu údržby a opráv Bytového domu, preddavok na dodávku vody (SV, TÚV), preddavok – dažďová voda, a na vývoz septiku (ďalej len spoločne ako „**Preddavok**“) vždy v aktuálnej výške tak, ako sa vzťahuje na Byt. Nájomca berie na vedomie, že Preddavok v čase podpísania tejto Zmluvy predstavuje **66,20 € mesačne**, pričom pozostáva z nasledovných súm:
- a) platba do fondu údržby a opráv 41,20 € mesačne
  - b) preddavok na vodu 10,00 € mesačne;
  - c) preddavok na vývoz septiku 15,00 € mesačne;

Nájomca súčasne berie na vedomie, že je predpoklad úpravy výšky Preddavku podľa tohto bodu z dôvodu určenia Preddavku pre každé zúčtovacie obdobie tak, ako je výška Preddavku vo vzťahu k Bytu upravovaná v Bytovom dome a to aj v závislosti na spotrebe médií/služieb zahrnutých v Preddavku. Výška Preddavku sa mení podľa spotreby a určenia cien jednotlivých plnení/služieb ich dodávateľmi a to alebo počas zúčtovacieho obdobia alebo na základe vyúčtovania pre nasledujúce zúčtovacie obdobia dodávok týchto plnení/služieb; zmenu Preddavku oznámi Prenajímateľ Nájomcovi písomne. Nájomca bude povinný uhrádzať Prenajímateľovi Preddavok vždy v aktuálnej výške t.j. vo výške prislúchajúcej k príslušnému obdobiu a to aj spätne, bez ohľadu na to, kedy bude Nájomcovi táto zmena preukázaná (vrátane nedoplatkov zistených z vyúčtovania dodávateľov jednotlivých plnení/služieb zahrnutých do preddavku).

Pre vylúčenie pochybností sa uvádza, že platba do fondu údržby a opráv zahrnutá do pojmu Preddavky nemá charakter zúčtovateľnej preddavkovej platby, ale jedná sa o platbu, ktorá kontinuálne vytvára fond na príbežnú údržbu a/alebo opravy Bytového domu a to aj budúce; nárok na vrátenie týchto platieb nevzniká ani pri skončení nájmu a to bez ohľadu na prípadné nevyčerpanie týchto súm Prenajímateľom počas trvania doby nájmu na určený účel.

Platba do fondu údržby a opráv je predmetom Indexácie analogicky podľa čl. III. bod 1 tejto Zmluvy s tým, že základom pre Indexáciu je vždy naposledy pre predchádzajúce obdobie určená suma platby do fondu údržby a opráv, akýkoľvek záporný Index sa nezohľadňuje.

3. Ak nie je ďalej uvedené inak, zaväzuje sa Nájomca spolu s Nájomným a Preddavkom uhrádzať Prenajímateľovi Poplatky za elektrinu a plyn, vždy v aktuálnej výške určenej dodávateľmi týchto médií tak, ako sa vzťahujú k Bytu a k spoločným častiam a spoločným zariadeniam Bytového domu (ďalej len „**Poplatky**“).
- Spotreba elektriny a plynu sa vo vzťahu k Bytu určuje na základe samostatných meračov týchto médií pre Byt. Spotreba elektriny pre spoločné časti a spoločné zariadenia Bytového domu sa vo vzťahu k Bytu určí ako 1/6 nákladov na spotrebu elektriny pre tieto priestory v Bytovom dome.

Platí, že **Nájomca si je povinný prihlásiť odber elektrickej energie pre Byt a odber plynu pre Byt na svoje meno a uhrádzať tieto náklady priamo dodávateľom elektrickej energie a plynu na základe ich samostatného zmluvného vzťahu**; ak by z akéhokoľvek dôvodu tieto náklady kedykoľvek uhrádzal alebo uhradil Prenajímateľ, je mu ich povinný na prvú výzvu nahradiť Nájomca a to v lehote splatnosti najbližšieho Nájomného. Pre spotrebu elektrickej energie v spoločných priestoroch bude vykonávané vyúčtovanie podľa spotreby účtovanej dodávateľom tohto média kedykoľvek počas roka.

Výška Poplatkov sa mení podľa spotreby a určenia cien jednotlivých plnení/služieb ich dodávateľmi a to alebo počas zúčtovacieho obdobia alebo na základe vyúčtovania pre nasledujúce zúčtovacie obdobia dodávok týchto plnení/služieb; zmenu Poplatkov oznámi Prenajímateľ Nájomcovi písomne. Nájomca bude povinný uhrádzať Prenajímateľovi Poplatky vždy v aktuálnej výške t.j. vo výške prislúchajúcej k príslušnému obdobiu a to aj spätne, bez ohľadu na to, kedy bude Nájomcovi táto zmena preukázaná (vrátane nedoplatkov zistených z vyúčtovania príslušného dodávateľa médií).

4. Platby podľa čl. III. bod 2 a 3 budú Prenajímateľom použité na úhradu tých služieb a dodávok médií, na ktoré sú určené.
5. Úhrada Nájomného (čl. III. bod 1), ako aj Preddavku (čl. III. bod 2) a Poplatkov ( čl. III. bod 3.) bude vykonávaná v hotovosti do pokladne obecného úradu alebo bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa označený v záhlaví tejto Zmluvy (ďalej len spoločne ako „**Platby**“) a to na základe tejto Zmluvy bez potreby výzvy Prenajímateľa na plnenie ako aj bez vystavenia akejkoľvek faktúry.
6. Platby sú splatné vždy najneskôr do dvadsiateho (20.) dňa kalendárneho mesiaca za ktorý sa platí. V prípade ak suma úhrad Nájomcu v príslušnom mesiaci nepostačuje na úhradu všetkých Platieb, započítava sa na najprv na úhradu Platieb a to najprv na Preddavok, následne na Poplatky a potom na Nájomné.
7. V prípade, ak je výsledkom vyúčtovania Preddavku (čl. III. bod 2) alebo Poplatkov (čl. III. bod 3) nedoplatok, uhradí ho Nájomca Prenajímateľovi v lehote splatnosti najbližšieho Nájomného. V prípade preplatku, vráti Prenajímateľ sumu preplatku Nájomcovi do 30. dní od vykonania vyúčtovania dodávateľom príslušného plnenia/služby.  
  
V prípade, ak sa nájomný vzťah skončí a Prenajímateľ po uplynutí zúčtovacieho obdobia obdrží od dodávateľa plnení/služieb vyúčtovanie nedoplatku na Preddavku (čl. III. bod 2) za obdobie, v ktorom Nájomca Predmet nájmu užíval, je Nájomca povinný tento nedoplatok Prenajímateľovi na prvú výzvu uhradiť. Rovnaký režim platí aj pre vyúčtovanie Poplatkov (čl. III bod 3). V prípade, ak by po uplynutí zúčtovacieho obdobia vznikol za obdobie, v ktorom Nájomca Predmet nájmu užíval preplatok, Prenajímateľ sa zaväzuje tento Nájomcovi vydať do 30. dní od vykonania vyúčtovania dodávateľom príslušného plnenia/služby.
8. Pre prípad omeškania Nájomcu s úhradou ktorejkoľvek Platby podľa tejto Zmluvy, má Prenajímateľ nárok na zaplatenie:
  - a) poplatku z omeškania vo výške podľa platnej právnej úpravy;
  - a
  - b) zmluvnej pokuty vo výške 0,03% z dlžnej sumy za každý deň omeškania; tým nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody popri zmluvnej pokute ako aj nad jej rámec ani nárok Prenajímateľa na zákonný poplatok z omeškania.
9. Peňažná zábezpeka sa nedojednáva.

#### IV.

#### Práva a povinnosti Zmluvných strán

1. Na vykonanie akýchkoľvek stavebných úprav Predmetu nájmu vrátane akýchkoľvek zásahov do rozvodov médií v Predmete nájmu sa vyžaduje písomný súhlas Prenajímateľa. V prípade súhlasu Prenajímateľa s vykonaním stavebných úprav alebo inými zásahmi môžu

Zmluvné strany dohodnúť, v akom pomere budú stavebné úpravy Predmetu nájmu financované Prenajímateľom a v akom Nájomcom. Dohoda podľa predchádzajúcej vety bude uzavretá písomne, ak k dohode nedôjde, vykoná schválené stavebné úpravy Nájomca na vlastné náklady.

2. Nájomca nemôže prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu ani inej formy užívania akejkol'vek tretej osobe. Nájomca výslovne vyhlasuje, že si je vedomý, že nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu ani jeho časť do podnájmu ani inej formy užívania inej osobe. V prípade, ak by Nájomca mal záujem na tom, aby Predmet nájmu ako spolužijúca osoba užívala iná osoba než Nájomca ako člen jeho domácnosti, oznámi túto skutočnosť vopred Prenajímateľovi za účelom získania jeho súhlasu; na udelenie súhlasu Prenajímateľa nie je právny nárok. Podmienkou súhlasu Prenajímateľa môže byť aj úprava výšky Nájomného.
3. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na Predmete nájmu (t.j. vrátane zariadenia a vybavenia Predmetu nájmu) a zodpovedá za akékoľvek škody, ktoré na Predmete nájmu spôsobí, alebo ktoré spôsobia na Predmete nájmu akékoľvek iné osoby, ktorým umožnil svojím konaním alebo opomenutím vstup do Predmetu nájmu. V zmluvnom vzťahu účastníkov sa uplatňuje právna domnienka, že za škodu na Predmete nájmu zodpovedá Nájomca.
4. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu obvyklým spôsobom tak, aby v neprimeranom rozsahu neobmedzoval a nerušil ostatných užívateľov bytového domu, v ktorom sa Predmet nájmu nachádza. Nájomca je osobitne povinný dodržiavať domový poriadok, nočný kl'ud, všeobecne uznávané zásady slušného správania a dbať na dobré susedské vzťahy.
5. Nájomca na vlastné náklady zabezpečuje **(i)** drobné opravy Predmetu nájmu ako aj akékoľvek iné opravy, ktoré nie sú drobnými opravami podľa platnej právnej úpravy a ktorých hodnota v obvyklých cenách nepresahuje v jednotlivom prípade sumu 300,00.-€ plus DPH, **(ii)** bežnú údržbu Predmetu nájmu a **(iii)** všetky opravy poškodení podľa čl. IV. bod 3 tejto Zmluvy.
6. Nájomca je oprávnený označiť svojím menom zvonček s elektrickým vrátnikom (ak je ním Bytový dom vybavený), schránku ako aj vchodové dvere do Bytu.
7. Prenajímateľ nebude do Predmetu nájmu svojvoľne vstupovať. Smie tak vykonať výlučne s predchádzajúcim súhlasom Nájomcu a v jeho prítomnosti. Výnimku predstavuje dojednanie obsiahnuté v čl. V. bod 2 tejto Zmluvy.
8. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi na jeho požiadanie vstup do Predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly jeho stavu ako aj kontroly spôsobu jeho užívania Nájomcom.
9. Nájomca je povinný v Byte ako aj v Bytovom dome dôsledne dodržiavať všetky povinnosti na úseku ochrany pred požiarom.
10. Odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu si Nájomca uhrádza sám na vlastné náklady.
11. Nájomca bol informovaný, že Byt je Prenajímateľom poistený v rámci poistenia Bytového domu ako nehnuteľnosť proti bežným rizikám, avšak je si vedomý, že veci, ktoré vnesie do Bytu ani domácnosť Nájomcu ako taká nie je súčasťou poistenia Bytového domu ako nehnuteľnosti. Prenajímateľ Nájomcovi odporúča, zabezpečiť si na vlastné náklady poistenie domácnosti Nájomcu.

12. Nájomca súhlasí, aby v prípade jeho omeškania s akoukoľvek Plátbou alebo v prípade akéhokoľvek porušenia tejto Zmluvy boli o tejto skutočnosti informovaní poslanci obecného zastupiteľstva obce Dulovce.

## **Čl. V.**

### **Núdzový vstup do Bytu**

1. Prenajímateľ smie do Bytu v neprítomnosti Nájomcu vstúpiť v prípade vzniku alebo bezprostrednej hrozby vzniku škody na Predmete nájmu jeho vybavení alebo zariadení, najmä v prípade požiaru, povodne, víchrice alebo inej živeľnej udalosti hroziacej vznikom takejto škody. Vstup do Bytu je Prenajímateľ povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Nájomcovi.
2. V prípade skončenia nájomného vzťahu je Nájomca povinný odovzdať Prenajímateľovi všetky existujúce prístupové prostriedky od Bytového domu, Bytu a poštovej schránky, ktoré má v dispozícii.

## **VII.**

### **Opis Predmetu nájmu, jeho stavu a vybavenosti**

1. Prenajímateľ a Nájomca uvádzajú opis stavu Bytu, opis príslušenstva Bytu a vybavenia Bytu **v prílohe tejto Zmluvy**, za ktorú sa považuje tzv. **evidenčný list**, ktorého správnosť a úplnosť potvrdzujú zmluvné strany pripojením svojich podpisov na evidenčný list.

## **VIII.**

### **Skončenie nájmu**

1. Nájom Bytu zanikne:
  - a) uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý,
  - b) písomnou dohodou medzi Prenajímateľom a Nájomcom,
  - c) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán za podmienok uvedených v Občianskom zákonníku,
  - e) zánikom Predmetu nájmu.
2. Prenajímateľ môže vypovedať túto Zmluvu z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku.

Pre účinnosť výpovede tejto Zmluvy zo strany Prenajímateľa voči Nájomcom postačuje, ak je doručená čo aj len jednému z Nájomcov.

3. Nájomca môže vypovedať túto Zmluvu z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku.
  - a) sa Predmet nájmu stal nespôsobilý na dohodnuté užívanie a táto skutočnosť nebola spôsobená zavinením Nájomcu alebo osôb s ním žijúcich v Byte,
  - b) došlo k ukončeniu jeho pracovného pomeru, služobného pomeru, štátnozamestnaneckého pomeru alebo iného obdobného pomeru a to na strane ktoréhokoľvek z Nájomcov,
  - c) mu vznikol nárok na sociálne bývanie podľa osobitného predpisu a to na strane ktoréhokoľvek z Nájomcov.

Pre platnosť výpovede zo strany Nájomcov sa vyžaduje, aby bola podpísaná obidvoma Nájomcami, ak majú jej účinky nastať vo vzťahu k obom Nájomcom. V prípade, ak výpoveď tejto Zmluvy podpíše iba jeden z Nájomcov, platí že táto Zmluva vo vzťahu k vypovedajúcemu Nájomcovi skončí uplynutím výpovednej lehoty a druhý z Nájomcov

zostane v právnom postavení Nájomcu, pričom na tento účel bude v ďalšom táto Zmluva pokračovať s týmto z Nájomcov ako individuálny nájom a nie ako spoločný nájom; práva a záväzky Nájomcov vzniknuté do takto určeného dňa však zostávajú ich solidárnymi právami a záväzkami. V prípade, ak dá výpoveď tejto Zmluvy iba jeden z Nájomcov, bude o tejto skutočnosti Prenajímateľ bezodkladne informovať druhého Nájomcu.

4. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom podľa tejto Zmluvy uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je **tri mesiace**.

Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

5. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy v prípadoch, ak to ustanovuje zákon.

Pre účinnosť odstúpenia zo strany Prenajímateľa voči Nájomcom postačuje, ak je doručená čo aj len jednému z Nájomcov.

6. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy v prípadoch, ak to ustanovuje zákon.

7. V prípade skončenia nájmu sú Nájomcovia povinní vrátiť Prenajímateľovi Predmet nájmu najneskôr v deň skončenia nájmu, ak sa Zmluvné strany osobitne písomne nedohodnú inak. Predmet nájmu sú Nájomcovia povinní vrátiť Prenajímateľovi vypratý a to v stave v akom ho prevzali, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie; stavebné úpravy vykonané so súhlasom Prenajímateľa nie je Nájomca povinný odstraňovať a tieto prechádzajú skončením nájmu bezodplatne do vlastníctva Prenajímateľa.

8. Ak Nájomca Predmet nájmu nevyprace alebo neodovzdá Prenajímateľovi ani v lehote desiatich kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu alebo v lehote piatich kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu, ak nájomný pomer skončil odstúpením od Zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený na účely zabezpečenia svojich pohľadávok zadržať hnutelné veci Nájomcu nachádzajúce sa v Byte, okrem vecí, ktoré sú vylúčené z exekúcie.

9. V prípade, ak Nájomca neodovzdá Predmet nájmu Prenajímateľovi v deň skončenia nájmu, je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu a zabezpečiť vypratanie Predmetu nájmu ako aj všetkých vecí a osôb nachádzajúcich sa v Predmete nájmu a vykonaním vhodných opatrení im zabrániť ďalší vstup a užívanie Predmetu nájmu. Vypratanie Predmetu nájmu Prenajímateľom podľa tohto bodu a uloženie vecí Nájomcu na vhodnom mieste vykoná Prenajímateľ na náklady a zodpovednosť Nájomcu. Prenajímateľ nezodpovedá za akúkoľvek škodu na veciach vypratávaných z Predmetu nájmu okrem prípadu, ak je Prenajímateľovi preukázaný úmysel spôsobiť takéto poškodenie alebo hrubá nedbanlivosť Prenajímateľa; za náhodu alebo neúmyselné poškodenie spôsobené pri bežnej manipulácii pri vypratí Prenajímateľ nezodpovedá.

10. Nájomca nemá pri skončení nájmu právo na bytovú náhradu, náhradné ubytovanie ani na poskytnutie prístrešia.

## **IX.**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Táto Zmluva je uzatváraná podľa zák.č. 40/1964 Zb. v platnom znení (Občiansky zákonník) s prihliadnutím k ustanoveniam zák. č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a nahrádza nájomnú zmluvu uzatvorenú medzi prenajímateľom a nájomcom na rovnaký predmet nájmu 01. 07. 2023.



2. Písomnosti adresované zo strany Prenajímateľa Nájomcom sa prioritne doručujú na adresu Predmetu nájmu, kde sú Nájomcovia povinní zásielky preberať. Zásielka sa považuje za doručení aj v prípade, ak ktorýkoľvek Nájomca odmietne jej prevzatie alebo svojim konaním alebo opomenutím zmarí jej prevzatie. Doručením písomnosti ktorémukoľvek z Nájomcov sa považuje písomnosť za doručení aj ostatným z nich, keďže každý z Nájomcov podpisom tejto Zmluvy poveruje a oprávňuje individuálne každého z ostatných Nájomcov na prijímanie písomností súvisiacich s touto Zmluvou v jeho mene. Bežné oznámenia môžu byť vykonávané aj formou e-mailu alebo SMS na kontaktné údaje ktoréhokoľvek Nájomcu a Prenajímateľa uvedené v záhlaví tejto Zmluvy.
3. Táto Zmluva je platná dňom jej podpísania Zmluvnými stranami a účinná nasledujúcim dňom po dni jej povinného zverejnenia podľa §5a ods. 1/ zák. č. 211/2000 Z.z. v platnom znení v súvisi s §47a zák. č. 40/1964 Zb. v platnom znení.
4. Táto Zmluva sa uzatvára v súlade so zásadami uvedenými vo všeobecne záväznom nariadení obce Dulovce č. 2/2020 „o podmienkach pridelovania bytov a nájmu bytov obstaraných z verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania obce Dulovce“, schváleného obecným zastupiteľstvom obce Dulovce dňa 21.05.2020, ktoré nadobudlo účinnosť dňa 10.06.2020.
5. Právne vzťahy medzi zmluvnými stranami sa spravujú príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky. Akékoľvek spory vyplývajúce z tejto zmluvy budú s končnou platnosťou rozhodnuté príslušnými súdmi Slovenskej republiky.
6. Akékoľvek zmeny a doplnenia tejto nájomnej Zmluvy musia byť vykonané vo forme písomného dodatku, ktorý musí byť riadne podpísaný.
7. Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, dva pre Prenajímateľa a dva pre Nájomcov (pre každého Nájomcu po jednom).
8. Zmluvné strany si Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a prehlasujú, že táto Zmluva je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle, na znak čoho ju podpisujú.

**Príloha:** evidenčný list Bytu (na účely čl. I. a čl. VII. Zmluvy)

Dňa 01. 03. 2024

Prenajímateľ:

.....

Obec Dulovce  
Ing. Miloš Vicena, starosta

Nájomca (-ovia): .....

.....

.....

.....