

7. Nájomca je povinný odstrániť vady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte alebo dome sám alebo tí, ktorí s nimi bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu vady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
8. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
9. Nájomca nesmie dať byt do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
10. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu prenajímateľovi alebo ním poverenej osobe po predchádzajúcom udaní dôvodu.
11. V prípade akéhokoľvek porušenia zmluvných podmienok zo strany nájomcu sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške trojnásobku výšky mesačného nájomného do 15 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy prenajímateľa.

## **VI. Skončenie nájmu**

1. Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.
2. Vypovedať nájom môžu obe zmluvné strany. Prenajímateľ môže dať výpoveď z dôvodov podľa § 711 Občianskeho zákonníka.
3. Výpovedná lehota je dvojmesačná pre nájomcu aj pre prenajímateľa. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
4. V prípade nezaplatenia nájomného riadne a včas tak, ako je to uvedené v č. IV je prenajímateľ oprávnený okamžite vypovedať nájomnú zmluvu.
5. Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi uvoľnený byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne. O odovzdaní bytu zmluvné strany spíšu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania prenajímateľovi.

## **VII. Záverečné ustanovenia**

1. Túto zmluvu možno zmeniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán.
2. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
3. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ dostane jedno vyhotovenie a nájomca jedno vyhotovenie.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili po vzájomnej dohode, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpísali.
5. Nájomca podpisom tejto zmluvy dáva súhlas prenajímateľovi na zaregistrovanie jeho všetkých osobných údajov do jeho evidencie. Prenajímateľ sa zaväzuje, že predmetné údaje neposkytne tretej osobe.

V Jelšovci dňa: 20.08.2024



.....  
Prenajímateľ

.....  
Nájomca

3. Sumu vo výške: **280,-** Eur mesačne bude nájomca uhrádzať na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
4. Nájomné je nájomca povinný platiť mesačne vopred, a to vždy do 25. dňa v kalendárnom mesiaci.
5. Nájomné za mesiac august/2024 bude uhradené v deň podpisu tejto nájomnej zmluvy.
6. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania finančnej čiastky na bankový účet prenajímateľa.
7. Prípadné nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania budú uhradené po vzájomnej dohode prenajímateľa a nájomcu po doručení vyúčtovania nájomcovi v nasledujúcom účtovacom období.
8. Nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného, ak prenajímateľ napriek predchádzajúcemu upozorneniu v byte vadu, ktorá podstatne alebo po dlhší čas zhoršuje ich užívanie neodstráni. Rovnako má právo na primeranú zľavu, ak sa neposkytovali plnenia spojené s užívaním bytu alebo ak sa poskytovali vadne a ak sa v dôsledku toho užívanie bytu zhoršilo podstatným spôsobom.
9. Predchádzajúce upozornenie musí byť písomné a doručené prenajímateľovi.
10. Právo na primeranú zľavu zanikne, ak sa neuplatnilo u prenajímateľa bezodkladne.
11. Nájomca je povinný uhradiť bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy Kauciu vo výške dvojmesačného nájmu, teda: **560,-** EUR a to najneskôr do 10 dní odo dňa podpisu tejto zmluvy o nájme.
12. Zábezpeka slúži na zabezpečenie všetkých peňažných nárokov prenajímateľa vyplývajúcich z tejto zmluvy. Ak si nájomca nesplní povinnosti prevzaté touto zmluvou načas alebo len sčasti, je prenajímateľ oprávnený uspokojiť svoje nároky zo zábezpeky. O tejto skutočnosti prenajímateľ oboznámi nájomcu písomne. V prípade úplného alebo čiastočného využitia zábezpeky prenajímateľom z dôvodu uspokojenia jeho pohľadávok, je nájomca povinný doplniť ju do pôvodnej výšky najneskôr do 7 dní od oznámenia chýbajúcej výšky prenajímateľom. Pokiaľ nájomca neuhradí alebo nedoplní včas zábezpeku ani do 14 dní od stanoveného termínu, je si vedomý, že sa jedná o hrubé porušenie zmluvy, s možnosťou písomného odstúpenia od tejto zmluvy zo strany prenajímateľa s účinnosťou od doručenia odstúpenia na adresu nájomcu, odopretia prevzatia zásielky alebo odo dňa vrátenia zásielky ako neprevzatej v odbernej lehote.
13. Po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi nevyčerpanú časť peňažnej zábezpeky najneskôr v lehote jedného mesiaca odo dňa, kedy nájomca vypratá byt.

## **V.**

### **Práva a povinnosti z nájmu**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Pri výkone svojich práv je nájomca povinný dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
3. Nájomca je povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené.
4. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a o bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré znáša prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
6. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť vady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon práva nájomcu užívať byt ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa vady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.

## ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany

**Prenajímateľ:**

**Obec Jelšovec**

IČO: 00 677 334

DIČ: 2021178786

So sídlom: Jelšovec č. 74, 985 32 Veľká nad Ipl'om

Zastup. Starosta Ladislav Mácka

IBAN-SK33 5600 0000 0060 4751 6001

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

**Nájomca:**

Nikoleta Záslovová

**r.č.955226/8099,d.n.26.02.1995**

Trvale bytom: Veľká nad Ipl'om č.198, 985 32 Veľká nad Ipl'om

Kontakt: 0940 840 922

(ďalej len „nájomca“)

uzavreli túto

## ZMLUVU O NÁJME BYTU

### I.

#### Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytu č.9 nachádzajúceho sa na 2 poschodí obytného domu so súpisným číslom 120, postaveného na parcele registra „C“, parcelné číslo 249/1, druh stavby 9. Nehnutelnosť je zapísaná na liste vlastníctva č. 153 vedenom Okresným úradom Lučenec, katastrálny odbor, okres Lučenec, obec a katastrálne územie Jelšovec.
2. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania predmetný byt (ďalej len "byt").

### II.

#### Opis bytu

Byt pozostáva z dvoch obytných miestností,kuchyne,kupel'ne a WC

### III.

#### Doba nájmu

Nájomný vzťah sa uzatvára sa na dobu určitú a to odo dňa podpisu tejto zmluvy:  
(od:20.08.2024,do:19.08.2025)

### IV.

#### Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť prenájomcovi nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné za užívanie bytu je 280,- Eur mesačne. Suma zahŕňa platby súvisiace s riadnym užívaním bytu.