

NÁJOMNÁ ZMLUVA
o nájme bytu č. 3 v bytovom dome na ul. Gen. Svobodu č. 123
uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Článok I
Zmluvné strany

Prenajímateľ:	OBEC ĽUBICA
Štatutárny zástupca:	Ing. Ján Kapolka, starosta obce
Sídlo:	Gen. Svobodu 248/127, Ľubica
IČO:	31942547
DIČ:	2020709834
IBAN Prima banka:	SK485600 0000 0016 71061001
	a
Nájomca:	Jozef HAJOVSKÝ
Dátum narodenia:	
Trvalý pobyt:	Gen. Svobodu 123, 059 71 Ľubica

po prehlásení, že sú plne spôsobilí na právne úkony, uzatvárajú túto zmluvu o nájme bytu:

Čl. II
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – bytový dom súpisné číslo 246 v Ľubici nachádzajúci sa na ul. Gen. Svobodu, orientačné číslo 123, nachádzajúcej sa na pozemku parc. číslo KN-C 50/1, zapísanej na LV 1 pre obec a k. ú. Ľubica.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania jednoizbový byt č. 3 so samostatným vchodom, nachádzajúci sa na prízemí uvedeného bytového domu, vrátane užívania spoločných zariadení domu a príslušenstva bytu za nižšie dohodnutých podmienok nájmu.

Čl. III
Opis bytu a jeho príslušenstva

1. Byt, ktorý je predmetom nájmu je bytom I. kategórie a pozostáva z obytných priestorov a príslušenstva k bytu (uzamykateľný plechový prístrešok).
2. Byt pozostáva z jednej obytnej miestnosti (prízemie), kuchyne, kúpeľne s WC a chodby. Príslušenstvom bytu je plechový uzamykateľný prístrešok. Kúpeľňa bola zrekonštruovaná v roku 2022, vybudovaním a osadením nového sprchovacieho kúta a novej porcelánového WC combi.
3. Prenajímaný byt prenajímateľ odovzdáva nájomcovi v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie. So zariadením bytu a domu je povinný nájomca zaobchádzať tak, aby zachoval pôvodný stav a vybavenie nájomného bytu.

4. Nájomca prehlasuje, že sa so stavom uvedeného bytu, spoločných častí a zariadení domu osobne oboznámil a byt v tomto stave preberá do svojho užívania spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti. Nájomca a členovia jeho domácnosti majú popri práve užívať byt, aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
5. Spoločnými zariadeniami domu sa na účely tejto zmluvy rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu, a to najmä bleskozvod, komíny, hasiace prístroje, vodovodné, teplotné, plynové, elektrické, kanalizačné a telefónne prípojky.

Čl. IV

Doba nájmu a podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy

1. Nájomný vzťah uzatvára sa na dobu určitú, **od 01.01.2025 do 31.12.2025**. Pred ukončením nájmu má nájomca **právo** (nie nárok) na predĺženie doby nájmu bytu za predpokladu, že nájomca a členovia jeho spoločnej domácnosti riadne dodržiavali povinnosti vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy a z príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka a nájomca nezískal iný byt alebo rodinný dom do vlastníctva alebo do nájmu.
2. Nájomca je oboznámený s tým, že po skončení nájomného vzťahu mu prenajímateľ nie je povinný poskytnúť žiadny náhradný byt, ani náhradné ubytovanie, resp. prístrešie, z dôvodu, že nájom je dohodnutý na dobu určitú.

Čl. V

Nájomné a úhrada za plnenie poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnutú mesačnú úhradu za užívanie bytu **celkom vo výške 97,00 Eur, z toho nájomné vo výške 70 Eur mesačne a a preddavkové platby za plnenia poskytované s užívaním bytu vo výške 27 Eur mesačne**, a to vždy za bežný mesiac najneskôr **do 25. dňa príslušného mesiaca** na účet prenajímateľa: **IBAN.: SK485600 0000 0016 71061001**, banka: **Prima banka Slovensko, a.s.** alebo osobne v hotovosti do pokladne Obecného úradu v Ľubici.
2. Prenajímateľ nezabezpečuje nájomcovi služby spojené s dodaním plynu, tepla, prenajímateľ nezabezpečuje nájomcovi v byte dodávku elektrickej energie, káblovej televízie a internetu. Prenajímateľ zabezpečuje službu spojenú s dodaním vody, elektrickej energie len v spoločných priestoroch bytového domu. Nájomca je povinný prihlásiť sa na odber elektrickej energie a plynu u príslušného dodávateľa.
3. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu, a to za predchádzajúci kalendárny rok, najneskôr do 30. mája nasledujúceho roka a písomné vyúčtovanie doručiť nájomcovi.
4. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky nájomného alebo plnení (služieb) poskytovaných s užívaním bytu (napr. počet členov domácnosti, cena služieb, zmena právnej úpravy) nájomca výslovne súhlasí s tým, že sa zmení výška

nájomného alebo preddavkových platieb za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po príslušnej zmene. Prenajímateľ pri každej zmene cenových predpisov MF SR, alebo pri zmene počtu bývajúcich osôb, oznámi nájomcovi zmenu výšky úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu novým platobným výmerom.

5. Nájomcovi vzniká povinnosť uhrádzať dohodnuté mesačné nájomné a preddavky za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu podľa odseku 1 tohto článku prenájomateľovi od 1. dňa mesiaca, v ktorom vznikol nájom, a to:
- | | |
|--|--------------|
| a) za užívanie bytu sa nájomca zaväzuje platiť nájomné vo výške Eur/mesiac | 70,00 |
| b) zálohu za vodné stočné podľa počtu osôb Eur/osoba/mesiac | 20,00 |
| c) záloha na réžiu Eur/mesiac | 7,00 |
| Spolu Eur | 97,00 |
6. **Réžia** (ďalej len „fond“) sa používa na zabezpečenie údržby a opráv spoločných priestorov, spoločných zariadení a nebytových priestorov bytového domu. Z prostriedkov fondu sa uhrádzajú pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy a to najmä: revízia prenosných hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu, revízia komínov, bleskozvodov, revízia elektrickej inštalácie a elektrických zariadení, revízia plynových kotlov, výmena žiaroviek prípadne svietidiel v spoločných priestoroch bytového domu a pod.
7. V prípade, ak nájomca nezaplatí nájomné a mesačnú zálohu za služby spojené s užívaním bytu do 5 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenájomateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Čl. VI

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady.
2. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 50,00 Eur. Nájomca nemá voči prenájomateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu sú definované v § 5 Nariadení vlády SR č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov, ktorými sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka a špecifikované v Prílohe č. 1 tohto nariadenia.

Drobnými opravami v byte súvisiacimi s jeho užívaním 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 č. 1 cit. Nariadenia vlády SR.

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 cit. Nariadenia vlády, ak náklad na jednu opravu neprevýši

sumu 6,64 Eur. Ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv, ktoré spolu súvisia, je rozhodujúci súčet nákladov na všetky opravy.

3. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
4. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
5. Nájomca sa zaväzuje, že vady a poškodenia, ktoré v nájomnom byte alebo bytovom dome spôsobí sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov.
6. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v prenajatom byte vykonávať žiadne stavebné úpravy a zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
7. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť vady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon nájomcovho práva ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa vady odstrániť v nevyhnutnej miere 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 väd.
8. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
9. Nájomca nesmie dať predmetný byt, resp. jeho časť do podnájmu alebo iného užívania iným osobám.
10. Nájomca je povinný v prípade, že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného alebo úhrad za služby spojené s užívaním tohto bytu (napr. počet členov domácnosti), tieto zmeny bezodkladne oznámiť prenajímateľovi.
11. Nájomca je povinný umožniť do bytu prenajímateľovi prístup do bytu za účelom kontroly jeho technického stavu, spôsobu jeho užívania a dodržiavania zmluvných a zákonných podmienok nájmu.
12. Nájomca je zodpovedný za to, že počas doby nájmu prenajímateľovi nedôjde k poškodeniu uvedeného bytu, jeho príslušenstva, spoločných priestorov a zariadení domu. Rovnako je nájomca zodpovedný za to, že nebude s ním ani osobám s ním užívajúcim tento byt ani iným osobám, ktorým umožní vstup do

tohto domu, narušované pokojné bývanie ostatných nájomcov v dome alebo ohrozovaná bezpečnosť alebo porušované dobré mravy v dome.

13. Nájomca spoločne a nerozdielne zodpovedá spolu s nájomcami ostatných bytov bytového domu za škodu spôsobenú na obecnom majetku v bytovom dome, pokiaľ sa v lehote 30 kalendárnych dní odo dňa zistenia a oznámenia škody prenajímateľovi nezistí konkrétna osoba zodpovedná za túto škodu.
14. Nájomca sa zaväzuje, že poskytne súhlas pre prenajímateľa využiť inštitút osobitného príjemcu, ak za obdobie najmenej dva mesiace bude mať nedoplatok na nájomnom. Nájomca súhlasí s tým, aby v prípade, ak počas najmenej dvoch mesiacov neuhradí nájomné alebo jeho časť, prenajímateľ použil na úhradu dlžného nájomného finančné prostriedky prináležiace nájomcovi z inštitútu osobitného príjemcu, alebo z iného akéhokoľvek jeho príjmu.
15. Nájomca je povinný na vlastné náklady si zakúpiť 110 L zbernú nádobu na odpad.

Čl. VII

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu.
2. Ak je prenajímateľ povinný vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v byte, je nájomca povinný ich strpieť a ich vykonanie bezodkladne umožniť.
3. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať v ním určených časových intervaloch kontrolu stavu prenajatého bytu a spôsobu jeho užívania počas doby nájmu. Vykonanie kontroly sa nájomcovi podľa okolností prípadu vopred oznámi primeraným spôsobom.

Čl. VIII

Ukončenie nájmu bytu

1. Nájom tohto bytu sa končí uplynutím doby nájmu, ak nedôjde k predĺženiu doby nájmu v zmysle článku IV. tejto zmluvy. Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné tento nájom bytu predčasne ukončiť:
 - a) výpoveďou z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku (§ 711)
 - b) písomnou dohodou.
2. V prípade predčasného ukončenia nájmu dohodou oboch zmluvných strán takáto dohoda musí mať písomnú formu, inak je neplatná a zároveň sa v nej musí uviesť presný dátum ukončenia nájmu.

3. Túto zmluvu možno tiež písomne vypovedať z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku. Výpoveď musí byť písomná, musí v nej byť uvedený výpovedný dôvod a musí byť doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná. Výpovedná lehota je dvojmesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Po uplynutí doby nájmu alebo výpovednej doby či odstúpení je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania bytu a obvyklého opotrebovania. V prípade zisteného úmyselného poškodenia alebo odcudzenia bytového zariadenia je povinný nájomca na výzvu prenajímateľa uhradiť vyčíslenú škodu.

Čl. IX

Postup prenajímateľa pri porušovaní povinnosti nájomcom

1. Prenajímateľ v prípade nezaplatenia nájomného a úhrad plnení poskytovaných s bývaním za tri mesiace zašle nájomcovi písomnú výzvu na zaplatenie dlžnej sumy s upozornením na možnosť výpovede nájmu bytu.
2. Prenajímateľ uplatní voči nájomcovi inštitút osobitného príjemcu, v prípade nezaplatenia mesačnej úhrady za obdobie dlhšie ako 3 mesiace, ak na to budú splnené zákonné podmienky. V rámci tohto postupu dohodne s nájomcom splátkový kalendár. Zároveň upozorní nájomcu na možné vypratanie alebo prestťahovanie do bytu nižšej kategórie.
3. Prenajímateľ v prípade nezanedbateľného poškodenia bytu alebo jeho zariadenia a vybavenia, poškodzovania alebo opakovaného znečistenia alebo poškodenia spoločných priestorov a zariadení domu uplatní voči nájomcovi tieto sankcie:
 - a) výpoveď z nájmu,
 - b) vymáhanie spôsobenej škody,
 - c) vypratanie z bytu.

Čl. X

Hrubé porušenie nájomnej zmluvy

Za hrubé porušenie nájomnej zmluvy, ktoré má za následok výpoveď tejto nájomnej zmluvy sa považuje:

- a) neplatenie nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu po dobu dlhšiu ako tri mesiace,
- b) nedodržiavanie splátkového kalendára,
- c) opakované spôsobenie škody v nájomnom byte a v bytovom dome,
- d) opakované obmedzovanie výkonu práv ostatných nájomcov a porušovanie dobrých mravov,
- e) vykonávanie stavebných úprav v byte bez súhlasu prenajímateľa,
- f) nedodržiavanie čistoty a hygienických návykov.

Čl. XI

Osobitné dojednanie

Zmluvné strany sa dohodli, že „adresa na doručovanie“ je adresa, ktorú každá zo zmluvných strán uviedla v záhlaví tejto zmluvy. V prípade zmeny sídla alebo adresy je adresou na doručovanie posledná známa adresa, ktorú zmluvná strana preukázateľne oznámila druhej zmluvnej strane ako adresu na doručovanie. V spore preukazuje oznámenie zmeny adresy na doručovanie tá strana, ktorej sa zmena týka. V pochybnostiach platí, že zmena adresy na doručovanie nebola druhej strane riadne oznámená. Písomnosť sa považuje za doručení dňom jej prevzatia adresátom. Za doručení sa písomnosť považuje aj v tom prípade, ak písomnosť, odoslaná na doručovaciu adresu, bola vrátená odosielateľovi ako nedoručená, bez ohľadu na dôvod nedoručenia, a to aj vtedy, ak sa adresát o tejto písomnosti nedozvie. Dňom doručenia je v takom prípade deň vrátenia zásielky odosielateľovi.

Čl. XII

Záverečné ustanovenia

1. Nájomná zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúcim dňom po jej zverejnení na webovej stránke obce.
2. Prílohami tejto zmluvy sú Platobný výmer a Domový poriadok.
3. Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať na základe vzájomnej dohody oboch zmluvných strán, pričom akékoľvek zmeny a doplnky musia byť vykonané vo forme písomného dodatku k zmluve.
4. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých jeden dostane nájomca a dva prenajímateľ.
5. Účastníci zmluvy prehlasujú, že táto zmluva je prejavom ich slobodnej a vážnej vôle, obsahu zmluvy porozumeli, zmluva nebola uzavretá pod nátlakom, v tiesni, ani za nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojimi podpisom.

V Ľubici, dňa 10. decembra 2024

Nájomca:

Prenajímateľ:

Jozef HAJOVSKÝ

Ing. Ján KAPOLKA
starosta obce