

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 17032025 k bytu č. 4 v bytovom dome - 6 b. j. v Jelke, na Hlavnej ulici č. 1353/130

uzavretá v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Čl. I Zmluvné strany

1. Prenajímateľ :

Názov: **Obec Jelka**
Sídlo: Mierová 959/17, 925 23 Jelka
IČO: 00 306 011
Zastúpená: Ing. Gabriel Kiš, starosta
IBAN: SK33 5600 0000 0038 5796 7011
E-mail: obec@jelka.sk
Tel. číslo: 031/7876182
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. Nájomca 1:

Meno a priezvisko: **František Kovács**
Dátum narodenia:
Trvale bytom: Hlavná 1353/130, 925 23 Jelka
(ďalej len ako „nájomca 1“)

Nájomca 2:

Meno a priezvisko: **Zuzana Víghová**
Dátum narodenia:
Trvale bytom: Dunajská 890/14, 925 23 Jelka
(ďalej len ako „nájomca 2“)

(spoločné pomenovanie pre nájomcu 1 a nájomcu 2 je „nájomca“)

uzatvárajú nájomnú zmluvu v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka.

Čl. II Predmet nájmu

1. Touto nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné do užívania nehnuteľnosť - byt č. 4 (trojizbový byt) v bytovom dome so šiestimi bytovými jednotkami so súp. č. 1353, ktorý je postavený na parc. reg. „C“, parc. č. 462/14, výmera 217m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, k. ú. Jelka, obec Jelka, okres Galanta, evidované Okresným úradom Galanta, katastrálnym odborom na LV č. 1301 (ďalej len „byt“ alebo „predmet nájmu“). Byt pozostáva z kuchyne, obývacej izby, spálne, detskej izby, kúpeľne, WC, komory, technickej miestnosti a z chodby. Celková úžitková plocha bytu je 78 m². Spoločnými časťami bytového domu sú závetrie, zádverie, komunikácia, schodisko, kočíkareň (ďalej len „spoločné časti bytového domu“).

2. Výlučným vlastníkom bytu je prenajímateľ.
3. Opis stavu bytu: bez závad.
4. Predmet nájmu na základe tejto zmluvy sú oprávnení užívať nájomca a nasledovní členovia ich domácnosti: Vivien Kováčsová, Dunajská 890/14, 925 23 Jelka.
5. Iné osoby, ako nájomca a osoby uvedené čl. II bod 4 tejto zmluvy sú oprávnené užívať predmet nájmu len na základe písomného súhlasu prenajímateľa, pričom tento súhlas môže byť prenajímateľom kedykoľvek bez udania dôvodu odvolaný.
6. Nájomca sa so stavom prenajímaného bytu oboznámi a vyhlasuje, že bez závad ho preberá do svojho užívania spolu s osobami uvedenými v čl. II bod 4 tejto zmluvy.
7. Nájomcovia prenajatých bytových jednotiek v bytovom dome, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy sa zaväzujú vytvoriť združenie spolu so stanovami, kde nájomcovia predmetných bytových jednotiek sa dohodnú na čistení spoločných častí bytového domu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy, ďalej sa dohodnú na udržiavaní čistoty, poriadku a udržiavaní zelene na príľahlých pozemkoch, a to parc. reg. „C“, parc. č. 462/12, výmera 1040 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, parc. reg. „C“, parc. č. 462/6, výmera 67 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, parc. reg. „C“, parc. č. 462/9, výmera 596 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, všetko k. ú. Jelka, obec Jelka, okres Galanta, evidované Okresným úradom Galanta, katastrálnym odborom na LV č. 1301 (ďalej len „príľahlé pozemky“) v súlade so všeobecne záväznými predpismi Slovenskej republiky a všeobecne záväznými nariadeniami obce Jelka, a to najmä VZN obce Jelka č. 7/2019, ako aj na úhrade prípadných vzniknutých spoločných nákladov.
8. Nájomca je oprávnený predmet nájmu, uvedený v čl. II bod 1 tejto zmluvy, užívať len na bývanie. Na iný účel ako na bývanie ho možno užívať len s písomným súhlasom prenajímateľa.

Čl. III Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu na užívanie na dobu určitú: **od 03.02.2025 do 02.02.2028.**

Čl. IV Výška a spôsob platby nájomného a výška a spôsob úhrady plnení, ktoré sú poskytované s užívaním bytu

1. Dňom uzavretia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a zálohu za dodávku vody a el. energie spoločných častí bytového domu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v čl. I bod 1 tejto zmluvy alebo v hotovosti v pokladni Obecného úradu obce Jelka.
2. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi nájomné vo výške 194,00 € mesačne.
3. Nájomné podľa čl. IV bod 2 tejto zmluvy sa platí vždy mesiac vopred, a to nasledovne:
 - a) nájomné za prvý mesiac nájomca zaplatí pri podpise tejto zmluvy,
 - b) nájomné za ostatné mesiace nájomca zaplatí do 12. dňa v mesiaci, ktorý predchádza mesiacu, za ktorý sa nájomné platí.
4. Súčasťou úhrady za nájom bytu nie sú služby spojené s užívaním bytu:
 - a) náklady za spotrebu elektrickej energie,
 - b) náklady za spotrebu plynu – vykurovanie,
 - c) vodné a stočné,
 - d) odvoz tuhého komunálneho odpadu,

- e) miestne dane a poplatky,
f) čistenie odpadových potrubí (ďalej len „služby spojené s užívaním bytu“).
5. Nájomné nezahŕňa úhrady za služby spojené s užívaním bytu. Nájomca je povinný uzavrieť zmluvu priamo s poskytovateľom služby spojenej s užívaním bytu a v plnom rozsahu uhrádzať náklady za poskytovanie služieb spojených s užívaním bytu priamo poskytovateľovi takejto služby. Miestne dane a poplatky uhrádza nájomca správcovi dane.
6. Nájomca sa zaväzuje platiť preddavky za dodávku vody a el. energie spoločných častí bytového domu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy vo výške 22,00 € mesačne. Tieto preddavky sú splatné nasledovne:
- a) preddavky za prvý mesiac nájomca zaplatí pri podpise tejto zmluvy,
b) preddavky za ostatné mesiace nájomca zaplatí do 12. dňa v mesiaci, ktorý predchádza mesiacu, za ktorý sa preddavky platia.
- 7. Rekapitulácia nákladov:**
- | | |
|---|-------------------------|
| a) Nájomné vrátane príspevku do fondu opráv | 194,00 € mesačne |
| b) Záloha za dodávku vody a el. energie spoločných častí byt. domu | 22,00 € mesačne |
| Spolu: | 216,00 € mesačne |
8. V prípade, ak pri vyúčtovaní preddavkov uvedených v čl. IV bod 6 tejto zmluvy vznikol nedoplatok, nájomca je povinný ho uhradiť najneskôr do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania alebo v tej istej lehote voči nemu písomne vzniesť námietky. Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr do 30 dní od doručenia námietok preveriť ich oprávnenosť a o výsledku upovedomiť nájomcu. V prípade, ak vyúčtovaním vznikol nájomcovi finančný preplatok, zaväzuje sa ho prenajímateľ bez zbytočného odkladu vyplatiť nájomcovi, ak sa nájomca s prenajímateľom nedohodli inak alebo ak sa neuplatní postup uvedený v čl. IV bod 12 tejto zmluvy. Vyššie uvedený postup platí aj v prípade, ak na základe oprávnených námietok nájomcov alebo z iných opodstatnených dôvodov bude vypracované opravné vyúčtovanie, upravujúce vyúčtovanie pôvodné.
9. Nájomca je povinný pred podpisom nájomnej zmluvy zložiť zábezpeku na účet prenajímateľa, ktorý je uvedený v čl. I bod 1 tejto zmluvy alebo v pokladni Obecného úradu obce Jelka vo výške šesťnásobku mesačného nájomného vrátane príspevku do fondu opráv, t. j. vo výške 1164,00 €. Finančná zábezpeka je určená na kompenzáciu v prípade vzniku nedoplatkov titulom nesplnenia povinností uvedených v čl. IV bod 2, 3, 6 a 7 tejto zmluvy alebo spôsobených škôd na predmete nájmu, spoločných častí bytového domu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy a zariadení bytového domu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy a príľahlých pozemkov. V prípade vyrovnaných záväzkov bude po ukončení nájomného vzťahu zábezpeka alebo jej oprávnená časť vrátená nájomcovi bezhotovostne prevodom na bankový účet nájomcu 1 uvedený v čl. I bod 2 tejto zmluvy alebo v hotovosti prostredníctvom pokladne Obecného úradu obce Jelka.
10. Ak po uplynutí doby nájmu podľa čl. III tejto zmluvy dôjde k predĺženiu doby nájmu, zábezpeka uvedená v čl. IV bod 9 tejto zmluvy bude preúčtovaná na novovzniknutý nájomný vzťah.
11. V prípade, že nájomca pri platbe neuvedie mesiac, za ktorý sa úhrada platí, alebo sa uvedie mesiac, ktorý už bol uhradený, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám. Prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
12. Prenajímateľ je oprávnený započítať preplatok z úhrad poukazovaných nájomcom alebo preplatok vzniknutý z vyúčtovania s nedoplatkami z predchádzajúcich období, ktoré vznikli porušením povinností nájomcov uvedených v čl. IV. bod 2, 3, 6 a 7 tejto zmluvy.

13. V prípade omeškania s platbami je nájomca povinný zaplatiť poplatok za omeškanie vo výške 0,1% za každý deň omeškania.
14. Ak sa neuplatní postup uvedený v čl. IV bod 10 tejto zmluvy, po ukončení nájomného vzťahu prenajímateľ vráti nájomcovi zábezpeky vo výške, v akej nebola použitá za účelom plnenia záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy nasledovne:
 - a) časť zábezpeky vo výške 100,00 € do 31.03. kalendárneho roka, ktorý nasleduje po kalendárnom roku, v ktorom zanikol nájomný vzťah,
 - b) zvyšná časť zábezpeky v lehote 30 dní odo dňa ukončenia nájomného vzťahu.

Čl. V Podmienky zmeny pre určenie výšky nájomného a úhrad plnení ktoré sú poskytované s užívaním bytu

1. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného vrátane príspevku do fondu opráv, ak dôjde k zmene všeobecne záväzných právnych predpisov, vrátane k zmene VZN, ktorým sa určuje výška nájomného. Zmenu sadzby nájomného a výšku nového nájomného oznámi prenajímateľ nájomcovi písomnou formou.
2. Zmenu výšky nájomného môže prenajímateľ zmeniť od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
3. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku preddavkov za dodávku vody el. energie spol. priestorov v prípade, ak dôjde k zmene v počte osôb, ktoré užívajú predmet nájmu.
4. Nájomca je povinný do 30 dní oznámiť prenajímateľovi tie skutočnosti, ktoré sú rozhodujúce pre zmenu výšky zálohy za dodávku vody a el. energie spol. priestorov.
5. Pre prípad nesplnenia povinnosti uvedenej v čl. V. bod 4 tejto zmluvy a ak tieto skutočnosti budú odôvodňovať zvýšenie nájomného a zvýšenie úhrad plnení, ktoré sú poskytované s užívaním bytu, sa bude mať za to, že tieto skutočnosti boli dané ku dňu vzniku nájomného vzťahu. Nedoplatok bude splatný do 15 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy nájomcovi.
6. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku zálohy za dodávku vody a el. energie spol. priestorov, ak dodávateľ upraví odmenu za poskytovanie služieb alebo ak dôjde k zmene rozsahu poskytovaných služieb.
7. Zmenu výšky zálohy za dodávku vody a el. energie spol. priestorov môže prenajímateľ meniť počnúc mesiacom, kedy došlo k zmene odmeny za poskytovanie služieb alebo k zmene rozsahu poskytovaných služieb.

Čl. VI Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy. Za tým účelom prenajímateľ umožní nájomcovi užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia bytového domu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy a príslušie pozemky.
2. Nájomca vyhlasuje, že sa dôkladne oboznámil so stavom predmetu nájmu a predmet nájmu preberajú do svojho užívania v tomto stave. Nájomca ďalej prehlasuje, že predmet nájmu je spôsobilý na dohodnuté užívanie. Nájomca sa zaväzuje predchádzať vzniku škôd na predmete nájmu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy. Nájomca zodpovedá za bezpečné uzamykanie hlavného vchodu do areálu bytového domu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy, za uzamykanie vchodových dverí do bytového domu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy, ako aj za uzamykanie vchodových dverí do bytu, ktorý sa touto zmluvou prenajíma.

- Nájomca je povinný uzavrieť poistenie na predmet nájmu špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi nájomné vrátane príspevku do fondu opráv a zálohu za dodávku vody a el. energie spoločných častí bytového domu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy podľa čl. IV bod 2, 3, 6 a 7 tejto zmluvy riadne a včas.
 4. Nájomca a osoby uvedené v čl. II bod 4 tejto zmluvy, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné časti bytového domu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy a zariadenie bytového domu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy.
 5. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné časti bytového domu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy, zariadenie bytového domu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
 6. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
 7. Nájomca berie na vedomie, že:
 - a) nesmie bez písomného súhlasu prenajímateľa okrem seba a osôb uvedených v čl. II bod 4 tejto zmluvy prihlásiť iné osoby k trvalému, resp. prechodnému pobytu v prenajatom byte,
 - b) nesmie dať do podnájmu predmet nájmu špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy bez súhlasu prenajímateľa, v prípade porušenia tejto povinnosti má prenajímateľ právo odstúpiť od zmluvy,
 - c) predmet nájmu nesmie využívať na iný účel ako na bývanie,
 - d) je povinný po ukončení doby nájmu predmet zmluvy odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal pri začatí nájomného vzťahu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pričom o stave predmetu nájmu sa pri začatí nájomného vzťahu, pri odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľom a pri prevzatí predmetu nájmu nájomcom vyhotoví písomný protokol, rovnako sa vyhotoví písomný protokol pri ukončení nájomného vzťahu pri odovzdaní predmetu nájmu nájomcom a prevzatí predmetu nájmu prenajímateľom, ak dôjde k predĺženiu nájomného vzťahu, nový preberací protokol nemusí byť vyhotovený, prílohou tejto zmluvy sa automaticky stane už existujúci preberací protokol,
 - e) nesie zodpovednosť za škodu vzniknutú na predmete nájmu, v prípade ak škodu spôsobia osoby uvedené v čl. II bod 4 tejto zmluvy alebo hostia nájomcu alebo osôb uvedených v čl. II bod 4 tejto zmluvy, nájomca za túto škodu s nimi zodpovedá solidárne,
 - f) v prípade vzniku škody je nájomca povinný uviesť predmet nájmu do stavu, v akom ho prevzal alebo nahradiť prenajímateľovi vzniknutú škodu,
 - g) nesmie umožniť odber vody, plynu alebo elektrickej energie z predmetu nájmu iným osobám ako je uvedené v čl. II bod 4 tejto zmluvy,
 - h) nesmie bez písomného súhlasu prenajímateľa vykonať žiadne stavebné úpravy alebo iné zmeny na predmete nájmu, a to ani na vlastné náklady,
 - i) je povinný vykonať a uhradiť drobné opravy a bežnú údržbu na predmete nájmu, ktoré súvisia s jeho užívaním,
 - j) je povinný dohodnúť sa s ostatnými nájomcami bytových jednotiek v bytovom dome, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy na čistení a udržiavaní spoločných častí bytového domu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy, na udržiavaní čistoty, poriadku a udržiavaní zelene na priľahlých pozemkoch v súlade so všeobecne záväznými predpismi Slovenskej republiky a všeobecne záväznými nariadeniami obce Jelka, a to najmä VZN obce Jelka č. 7/2019, na pravidelnom čistení odvodových žľabov dažďovej vody za účelom plynulého odvodu dažďovej vody, ako aj na úhrade prípadných vzniknutých spoločných

nákladov s tým spojených, v prípade, že medzi nájomcami bytových jednotiek v bytovom dome, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy nedôjde k dohode, prenajímateľ určí prerozdelenie a rozsah týchto povinností,

k) je povinný dodržiavať domový poriadok,

l) zodpovedá za dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarom v predmete nájmu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy, v spoločných častiach bytového domu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy a na príľahlých pozemkoch,

m) zodpovedá za dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v predmete nájmu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy, v spoločných častiach bytového domu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy a na príľahlých pozemkoch.

8. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal na predmete nájmu bez súhlasu prenajímateľa. Prenajímateľ neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny na predmete nájmu, ktoré nájomca vykonal s písomným súhlasom prenajímateľa, pokiaľ sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak. V prípade, že vykonaním stavebných a iných zmien v byte sa zvýši kvalita bývania a vybavenie bytu, prenajímateľ nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.
9. Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu v prípade, že dodrží všetky podmienky uvedené v tejto zmluve a v platných právnych predpisoch, budú užívať predmet nájmu v súlade s domovým poriadkom, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy a je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy a dodatkami domového poriadku, ktoré budú zverejnené na webovom sídle prenajímateľa, a taktiež v prípade, že nebudú mať nedoplatok voči prenajímateľovi.
10. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámili s domovým poriadkom, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy a je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy a zaväzujú sa dodržať jeho ustanovenia. Rovnako sa zaväzuje dodržiavať dodatky domového poriadku, ktoré budú zverejnené na webovom sídle prenajímateľa.
11. Nájomca berie na vedomie, že v prípade porušenia ustanovení tejto zmluvy alebo domového poriadku, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy, alebo dodatku domového poriadku, ktorý bude zverejnený na webovom sídle prenajímateľa, nebude s nájomcom predĺžený nájomný vzťah a nájomca nemá nárok na náhradný byt alebo náhradné ubytovanie zo strany prenajímateľa.
12. V prípade, ak uplynie doba nájmu a nájomca alebo osoby uvedené v čl. II bod 4 tejto zmluvy predmet nájmu naďalej užívajú, nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi za obdobie užívania predmetu nájmu sumu vo výške nájomného a záloh za dodávku vody a el. energie spol. priestorov plne v súlade s čl. IV bod 2, 3, 6 a 7 tejto zmluvy.
13. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do bytu za účelom vykonania opráv, dezinfekcie bytu a za účelom technickej kontroly stavu predmetu nájmu ako aj za účelom kontroly spôsobu a rozsahu užívania predmetu nájmu nájomcom a osobami uvedenými v čl. II bod 4 tejto zmluvy. Nájomca a osoby uvedené v čl. II bod 4 tejto zmluvy sú povinní umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.
14. Drobné opravy v byte a náklady spojené s bežnou údržbou bytu bude hradieť nájomca. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ

právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od nájomcu náhradu.

15. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte a v bytovom dome ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy sám alebo tí, ktorí s nimi bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
16. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať vec pre vady veci, ktoré sa včas prenajímateľovi neoznámil. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní prenajatej veci v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie veci.
17. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
18. Nájomca je povinný starať sa o predmet nájmu tak, aby na ňom nevznikla škoda.
19. Ak nájomca nesplní svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, zodpovedá prenajímateľovi za vzniknutú škodu.
20. Po podanej výpovedi alebo tri mesiace pred skončením nájmu a odovzdaním predmetu nájmu je nájomca povinný, umožniť záujemcovi o prenajatie jeho prehliadku v prítomnosti prenajímateľa alebo jeho zástupcu.

Čl. VII Hrubé porušenie nájomnej zmluvy

1. Za hrubé porušenie povinností vyplývajúcich z nájmu bytu, ktoré má za následok výpoveď z nájmu bytu zo strany prenajímateľa, sa považuje najmä:
 - a) ak nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v bytovom dome, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy,
 - b) neplatenie nájomného vrátane príspevku do fondu opráv, záloh za dodávku vody a el. energie spoločných častí bytového domu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy a záloh za služby spojené s užívaním bytu po dobu dlhšiu ako 3 mesiace,
 - c) porušovanie povinností vyplývajúcich z čl. VI tejto zmluvy,
 - d) opakované obmedzovanie výkonu práv ostatných nájomcov,
 - e) porušovanie domového poriadku, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy a jeho dodatkov, ktoré budú zverejnené na webovom sídle prenajímateľa,
 - f) vykonávanie stavebných úprav alebo iných podstatných zmien v byte bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa,
 - g) prenechanie bytu alebo jeho časti inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - h) ak nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

Čl. VIII Zánik nájmu

1. Nájom zaniká niektorým z uvedených spôsobov:

- a) uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - b) písomnou dohodou uzavretou medzi prenajímateľom a nájomcom,
 - c) písomnou výpoveďou,
 - d) odstúpením od zmluvy,
 - e) zničením prenajatej veci.
2. Prenajímateľ a nájomca môže ukončiť nájom písomnou dohodou.
3. Nájomca aj prenajímateľ môžu ukončiť nájomný vzťah písomnou výpoveďou.
4. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Výpoveď sa považuje za doručenú aj v prípade, ak si adresát zásielku odosielať na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy neprevzal. Za deň doručenia sa bude považovať deň vrátenia zásielky odosielateľovi.
5. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka, najmä ak:
- a) nájomca a/alebo osoby uvedené v čl. II bod 4 tejto zmluvy, hrubo poškodzujú prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné časti bytového domu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy alebo spoločné zariadenia v bytovom dome, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy alebo príslušenstvo pozemky alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné za byt, zálohy za dodávku vody a el. energie spoločných častí bytového domu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy alebo zálohy za služby spojené s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s bytovým domom, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo bytový dom, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo bytový dom, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
 - d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
6. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
7. Nájomca ani osoby uvedené v čl. II bod 4 tejto zmluvy nemajú právo na bytovú náhradu, okrem prípadu, ak nájom bytu skončil pred uplynutím dohodnutej doby z dôvodu, že byt bez zavinenia nájomcu nie je možné ďalej užívať alebo ak ide o služobný byt alebo o byt osobitného určenia a nájomca pred jeho užívaním ukončil užívanie iného bytu.
8. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy kedykoľvek, ak bol predmet zmluvy odovzdaný v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie alebo ak sa stane neskôr bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť, ak sa predmet nájmu sa stane nespôsobilým na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, ak sa stane neupotrebitelným alebo ak sa mu odníme taká časť veci, že by sa tým zmaril účel zmluvy, ak sú miestnosti, ktoré boli prenajaté na obývanie alebo na to, aby sa v nich zdržiavali ľudia, zdraviu závažné, má nájomca toto právo aj vtedy, ak o tom vedel pri uzavretí zmluvy, ak na predmete nájmu sa vyskytuje právna vada a prenajímateľ v primeranej lehote neurobil právne opatrenia alebo jeho opatrenia boli neúspešné.
9. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca bez súhlasu prenajímateľa dal predmet nájmu do prenájmu, na predmete nájmu vykonáva bez súhlasu prenajímateľa zmeny, v

dôsledku ktorých hrozí prenajímateľovi značná škoda, ak napriek písomnej výstrahe užíva predmet nájmu alebo strpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda.

10. Nájomca je povinný najneskôr do 3 dní od skončenia nájmu odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzali, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, o čom sa vyhotoví písomný protokol.

Čl. IX Záverečné a prechodné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy budú riadne dodržiavať. Zmluvné strany budú všetky spory, ktoré sa týkajú nájmu bytu, prednostne riešiť vzájomnou dohodou. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa spravujú všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. Prílohou tejto zmluvy je: domový poriadok a preberací protokol.
Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
3. Nájomca obecného bytu, ako dotknutá osoba berie na vedomie, že obec Jelka, ako prevádzkovateľ spracúva osobné údaje na základe predzmluvných a zmluvných vzťahov v spojitosti s osobitnými predpismi (zákon č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov, zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákon č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov, zákon č. 301/2005 Z. z. Trestný poriadok v znení neskorších predpisov, zákon č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok v znení neskorších predpisov, zákon č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, zákon č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov, zákon č. 563/2009 Z. z. o správe daní (daňový poriadok) v znení neskorších predpisov, zákon č. 283/2002 Z. z. o cestovných náhradách v znení neskorších predpisov, zákon č. 152/1994 Z. z. o sociálnom fonde a o zmene a doplnení zákona č. 286/1992 Zb. o daniach z príjmov v znení neskorších predpisov, zákon č. 552/2003 Z. z. o výkone práce vo verejnom záujme v znení neskorších predpisov, zákon č. 311/2001 Z. z. Zákonník práce v znení neskorších predpisov, zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov, zákon č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov) za účelom nájmu obecných bytov, spracovania účtovných dokladov a taktiež prípadného vybavovania súdnych sporov. Spracúvanie sa vykonáva v súlade s nariadením č. 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov a zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Osobné údaje sa poskytujú len v prípade plnenia povinností v zákonom stanovených prípadoch orgánom verejnej moci (najmä orgánom činným v trestnom konaní, súdnym exekútorom a pod.), osobné údaje sú poskytované sprostredkovateľom v rámci zmluvných vzťahov z mandátnej zmluvy. Osobné údaje sa uchováávajú po dobu stanovenú v registratúrnom pláne prevádzkovateľa vedeného podľa osobitného zákona. Dotknutá osoba si môže uplatniť právo na prístup k osobným údajom, právo na opravu a vymazanie osobných údajov, právo na obmedzenie spracúvania, právo na prenosnosť, právo podať sťažnosť úradu na ochranu osobných údajov. Bližšie informácie týkajúce sa spracúvania a ochrany osobných údajov sú uvedené na stránke obce Jelka www.jelka.sk.

4. Poskytnutie osobných údajov je zmluvnou požiadavkou. Neposkytnutie osobných údajov má za následok nemožnosť uzatvorenia zmluvy. Nájomca súhlasí so spracovaním osobných údajov v rozsahu uvedenom v čl. I tejto zmluvy.
5. Nájomná zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, každá zmluvná strana obdrží jeden rovnopis.
6. V prípade, ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy sa stanú neplatnými alebo neúčinnými, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa v takomto prípade zaväzujú nahradiť dodatkom k zmluve neplatné alebo neúčinné ustanovenie platným alebo účinným znením ustanovenia, ktoré čo najlepšie zodpovedá pôvodne zmýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného ustanovenia. Do uzatvorenia takéhoto dodatku platí zodpovedajúca právna úprava všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu si pred jej podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli, že bola uzatvorená po vzájomnej dohode, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a znak tohto, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli ju vlastnoručne podpisujú.

V Jelke, dňa: 31.01.2025

V Jelke, dňa: 31.01.2025

.....
Prenajímateľ

.....
Nájomca 1

.....
Nájomca 2