

ZMLUVA

o nájme bytu

Žak–1/2025-8BJ-N

Prenajímateľ: **OBEČ ŽAKOVCE**
059 73 Žakovce 55
IČO : 00326771
zastúpená: Mgr. Katarínou Krullovou, starostkou obce

Nájomca: **Meno a priezvisko :** **Liudmyla Krainiak**
Rodné číslo (iden. č.):
Trvalý pobyt **059 73 Žakovce**
(Prechodný pobyt) :

po prehlásení, že je plne spôsobilý na právne úkony, uzatvára túto zmluvu o nájme bytu :

Článok I.

Predmet zmluvy

(1) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – 8 bytový obytný dom v Žakovciach súpisné číslo **229**, nachádzajúci sa na pozemku parcelné číslo 4089/46, k. ú. Žakovce.

(2) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania **1-izbový byt č . 7** nachádzajúci sa na **poschodí** uvedeného obytného domu vo vchode **č. 2** vrátane užívania spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva bytu za nižšie dohodnutých podmienok nájmu a za predpokladu splnenia podmienok vyplývajúcich z Všeobecne záväzného nariadenia obce Žakovce č. 2/2017 zo dňa 21.6.2017.

(3) Obecné zastupiteľstvo v Žakovciach dňa 10.03.2025 rozhodlo o pridelení uvedeného bytu do nájmu vyššie uvedenému nájomcovi, a to Uznesením číslo 9/2025 zo dňa 10.3.2025.

Článok II.

Opis bytu a jeho príslušenstva

(1) Predmetný byt o celkovej rozlohe podlahovej plochy **32,12 m²** pozostáva

a/ z obytných miestností - izba č.1 o výmere **9,04 m²**

b/ z príslušenstva bytu - vedľajších miestností - kuchyňa o výmere	16,31 m²
- zádverie o výmere	3,39 m²
- kúpeľňa + WC o výmere	3,38 m²

(2) Predmetný byt sa nachádza v novostavbe 8 – bytovej jednotky č. 229 a nie sú na ňom žiadne vady. Vo všetkých izbách sú plávajúce podlahy a pod plastovými oknami sú umiestnené oceľové panelové radiátory. V kúpeľni s WC je smaltovaná vaňa, keramické umývadlo, dve miešacie batérie (vaňová a umývadlová) keramický splachovací kombi záchod. V kuchyni sa nachádza sporák zn. AMICA, nad ktorým je odparovač, kuchynská linka s umývacím drezom,

nad ktorým sa nachádza drezová batéria. V kúpeľni a WC je keramická dlažba a svietidlo. V zádverí je umiestnený zvonček a domáci telefón. Okná, dvere a tiež maľovka v celom byte sú nové. Predmetný byt má samostatné vykurovanie (v kuchyni je umiestnený plynový kotol zn. PROTHERM) a má samostatné merače plynu, vody, elektrickej energie. Podrobnejší opis bytu a jeho vybavenia je uvedený v protokole o odovzdaní a prevzatí bytu.

(3) Spoločnými časťami domu pre účely tejto zmluvy sú chodby, vstupné vestibuly a schodiská.

(4) Spoločnými zariadeniami domu pre účely tejto zmluvy sú kočíkareň, bleskozvod, práškový hasiaci prístroj, vodný hydrant, vodovodné, plynové, elektrické, kanalizačné a telefónne prípojky.

(5) Nájomca prehlasuje, že sa so stavom uvedeného bytu, spoločných častí a zariadení domu osobne oboznámil a v deň podpisu protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu predmetný byt preberá bez závad do svojho užívania spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti (viď evidenčný list). Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať predmetný byt, aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu.

(6) Nájomca rovnako prehlasuje, že ho prenajímateľ oboznámil so správou bytového domu, v ktorom sa nachádza predmetný byt, a ktorú zabezpečuje prenajímateľ. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať podmienky správy tohto obytného domu určené prenajímateľom.

Článok III. **Doba nájmu**

(1) Nájomný vzťah vzniká dňom podpisania tejto zmluvy a uzatvára sa na dobu určitú, **od 1. 4. 2025 do 31. 3. 2026** odo dňa podpisania tejto zmluvy. Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné tento nájom bytu predčasne ukončiť v zmysle článku VII. tejto zmluvy.

(2) V posledný deň doby nájmu má nájomca právo (nie nárok) na predĺženie tejto doby nájmu bytu o ďalšie tri roky za predpokladu splnenia všetkých „Podmienok pre pridelenie obecného nájomného bytu“ vyplývajúcich z VZN obce Žakovce č. 2/2017 o ustanovení pravidiel obsadzovania obecných bytov zo dňa 21.6.2017 a zároveň za predpokladu, že počas celej doby doterajšieho nájmu nájomca a ostatní užívatelia tohto bytu dodržiavali podmienky tohto nájmu a povinnosti nájomcu vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zo zákona.

(3) Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu v prípade, že si bude riadne a včas plniť svoje povinnosti, vyplývajúce zo zmluvy o nájme, najmä riadne a včas platiť nájomné a poplatky za služby s nájmom spojené a bude zároveň spĺňať podmienky na užívanie tohto bytu stanovené osobitným predpisom.

(4) O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. O uzavretie nájomnej zmluvy, resp. predĺženie nájomnej zmluvy musí nájomca požiadať písomne obec doručením žiadosti na obecný úrad, minimálne dva mesiace pred uplynutím nájmu na dobu určitú a doručiť doklady k prehodnoteniu nájmu v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z. §12, odst.3., inak jeho právo na opakované uzavretie nájmu zaniká a nájom končí dňom uplynutia dohodnutej doby nájmu.

(5) Opakovaný nájom bude uzatvorený tak, že obidvoma zmluvnými stranami bude podpísaná nová nájomná zmluva, ktorú schvaľuje obecné zastupiteľstvo.

Článok IV.

Nájomné a úhrada za plnenie spojené s užívaním bytu

(1) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné vo výške 1 041,00 € ročne, a to v splátkach splatných po 86,75 € mesačne, vždy najneskôr do 15. dňa daného mesiaca na účet prenajímateľa: Všeobecná úverová banka a.s. č. účtu 29421-562/0200, IBAN SK29 0200 0000 0000 2942 1562 alebo v hotovosti do pokladne obce.

(2) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté **mesačné preddavky** za **plnenia (služby)** spojené s užívaním bytu, ktoré budú vyčíslené v evidenčnom liste a ktoré sú splatné mesačne spolu s nájomným.

(3) V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné alebo mesačnú zálohu na úhradu za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu do 5 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi **poplatok z omeškania** vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia.

(4) Prenajímateľ nezabezpečuje nájomcovi služby spojené s dodaním plynu, tepla, ohrevu TUV a elektrickej energie. Nájomca je povinný si splniť oznamovaciu (ohlasovaciu) povinnosť voči dodávateľom týchto služieb a sám uhrádzať cenu za tieto dodané (poskytnuté) služby v prospech týchto dodávateľov. Výrobu tepla a ohrev TUV si zabezpečuje sám nájomca (individuálne).

(5) Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu, a to za predchádzajúci kalendárny rok, najneskôr do 30. apríla nasledujúceho roka a písomné vyúčtovanie doručiť nájomcovi.

(6) Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky nájomného alebo plnení (služieb) spojených s užívaním bytu (napr. počet členov domácnosti, cena služieb, zmena právnej úpravy) automaticky sa zmení výška nájomného alebo plnení (služieb) od 1.dňa mesiaca nasledujúceho po príslušnej zmene.

Článok V.

Práva a povinnosti nájomcu z nájmu bytu

(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, avšak po predchádzajúcom písomnom súhlase starostu obce, resp. povereného zamestnanca obce.

(2) Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú vedľa práva užívať byt aj právo užívať spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.

(3) Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zaisťujúce ostatným užívateľom bytov v dome nerušený výkon ich práv.

(4) Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v predmetnom byte alebo bytovom dome nehnuteľnosti 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. Tým nie je dotknuté právo na odstúpenie od tejto zmluvy v zmysle článku VII. tejto zmluvy.

(5) Nájomca sa zaväzuje, že nebude v predmetnej nehnuteľnosti vykonávať žiadne stavebné úpravy a zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

(6) Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.

(7) Nájomca nesmie dať predmetný byt, resp. jej časť do podnájmu alebo iného užívania iným osobám ako uvedeným v článku II bod 5 tejto zmluvy, resp. iným osobám umožniť užívanie tohto bytu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Uvedený byt môžu užívať len tí členovia spoločnej domácnosti nájomcu, ktorým prenajímateľ udelil písomný súhlas a zároveň ktorých prenajímateľ eviduje vo svojej evidencii. Prenajímateľ písomne schvaľuje nových členov spoločnej domácnosti nájomcu v tomto byte (t.j. ďalších spoluužívateľov bytu).

(8) 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.

(9) Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do predmetného bytu za účelom kontroly jeho technického stavu, spôsobu jeho užívania a dodržiavania zmluvných a zákonných podmienok tohto nájmu.

(10) 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 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.

(11) Nájomca objektívne plne zodpovedá spolu s nájomcami ostatných bytov v danom vchode obytného domu za škodu spôsobenú na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu ako aj na majetku, ktorý sa nachádza v týchto priestoroch, pokiaľ sa v lehote 30 kalendárnych dní odo dňa zistenia a oznámenia škody prenajímateľovi nezistí osoba zodpovedná za túto škodu.

Článok VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa z nájmu bytu

(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 uzná nájomcovi primeranú zľavu na nájomnom, prípadne z úhrady za plnenie (služby) poskytované s užívaním bytu, ak nájomca preukáže skutočnosť odôvodňujúcu právo na primeranú zľavu, a toto právo si nájomca uplatní v zákonnej lehote u prenajímateľa.

(4) 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. Nájomca umožní na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomného bytu zamestnancom ministerstva,

príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu po predchádzajúcom oznámení.

Článok VII. **Ukončenia nájmu bytu**

(1) Nájom tohto bytu sa končí uplynutím doby nájmu, ak nedôjde k predĺženiu doby nájmu v zmysle článku III. bod 2 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 o predčasnom ukončení tohto nájmu,
- c) odstúpením od zmluvy – v prípade dôvodov výslovne uvedených v zákone alebo v tejto zmluve.

(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 2- mesačná** a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

(4) Prenajímateľ má právo od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, že nastane jeden týchto dôvodov:

- a) ak takúto možnosť dáva zákon,
- b) ak nájomca opakovane (aspoň dvakrát, ak raz bol na to upozornený) porušuje povinnosť platiť nájomné alebo preddavky za služby spojené s užívaním bytu,
- c) ak napriek písomnej výstrahe bude nájomca prenajatý byt užívať, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenájomateľovi vznikne škoda alebo mu bude hroziť značná škoda.
- d) v prípade porušenia povinnosti vyplývajúcej z článku V bod 4 tejto zmluvy,
- e) v prípade porušenia povinnosti vyplývajúcej z článku V bod 5 tejto zmluvy,
- f) v prípade porušenia povinnosti vyplývajúcej z článku V bod 7 tejto zmluvy,
- g) v prípade porušenia povinnosti vyplývajúcej z článku V bod 10 tejto zmluvy.

(5) Odstúpenie od tejto zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane. Odstúpenie je nutné urobiť písomne, uviesť v ňom dôvod odstúpenia a doručiť ho druhej strane, inak je neplatné.

(6) V prípade akéhokoľvek spôsobu ukončenia tohto nájmu bytu nájomca **nemá nárok na poskytnutie žiadnej bytovej náhrady.**

(7) Nájomca je povinný byt vypratať do 3 kalendárnych dní odo dňa ukončenia tohto nájmu bytu.

(8) V prípade ukončenia tohto nájomného vzťahu je nájomca povinný odovzdať prenájomateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O tomto odovzdaní sa spíše písomná zápisnica.

Článok VIII.
Spoločné a záverečné ustanovenia

(1) Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.

(2) Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.

(3) Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

(4 Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ i nájomca obdržia po jednom vyhotovení tejto zmluvy.

(5) Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, že táto zmluva bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle, a na znak súhlasu s jej celým obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Žakovciach dňa: 26.03.2025

.....
prenajímateľ
Mgr. Katarína Krullová
starostka obce Žakovce

.....
nájomca