

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. NZB 01/2025

Čl. I **Zmluvné strany**

Prenajímateľ:

Obec Pribeník
S. Petőfiho 276, 076 51 Pribeník
IČO: 00331856,
DIČ: 2020730525
štatutárny orgán: Martin Kropuch, starosta obce
bankové spojenie: VÚB a.s.
číslo účtu: IBAN SK66 0200 0000 0017 4648 7251
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:

Róbert Šváb, nar. 23.04.1995
Ulica S. Petőfiho 432/1, 076 51 Pribeník
bankové spojenie:
číslo účtu:
(ďalej len „nájomca“)

Čl. II **Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového domu č. 432/1 na par.č. 705/2 v k. ú. Pribeník zapísaného na liste vlastníctva č.785 (ďalej len byt).
2. Prenajímateľ predmet nájmu dáva do nájmu nájomcovi za účelom bývania nájomcu a osôb tvoriacich domácnosť nájomcu. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať výlučne pre tento účel.
3. Nájomca vyhlasuje, že je oprávnenou fyzickou osobou, ktorá spĺňa zákonné podmienky.

Čl. III **Začiatok nájmu**

Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do nájmu uvedený byt od 01.03.2025. Nájomca od 01.03.2025 berie do nájmu od prenajímateľa uvedený byt.

Čl. IV **Doba nájmu**

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt do nájmu na dobu 1 rok a to do 28.02.2026.

Čl. V

Nájomné

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na ročnom nájomnom vo výške 1.894,56 €, čo predstavuje mesačné nájomné vo výške 157,88€ (slovom: jedenstopäťdesiatsedem Eur 88/100) za užívanie bytu.

2. Nájomca sa zaväzuje dohodnuté mesačné nájomné splácať v mesačných splátkach vo výške 157,88€ (slovom: jedenstopäťdesiatsedem Eur 88/100) za každý kalendárny mesiac vopred a to vždy do 15. tého dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Dohodnuté nájomné za mesiac marec 2025 je splatné do 15. marca 2025. a to poukázaním dohodnutého nájomného na účet prenájomateľa uvedeného v čl. I tejto zmluvy.

3. Za riadne uhradené nájomné sa bude považovať ak v deň splatnosti bude nájomné pripísané na účte.

Čl. VI

Podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomcovi vzniká právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy na byt pri dodržaní podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve.

2. Nájomcovi vzniká právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy iba v prípade, ak o tejto skutočnosti bude prenájomateľ písomne informovať nájomcu najmenej tri mesiace pred termínom skončenia nájmu bytu.

3. Prenajímateľ môže opakovane uzavrieť nájomnú zmluvu okrem nájomcu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s nájomcom s mesačným príjmom, ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu nie je vyšší ako je uvedený v zákone.

Čl. VII

Výška úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu

1. Prenajímateľ bude nájomcom poskytovať služby spojené s užívaním bytu. Plneniami spojenými s užívaním bytu sú plnenia poskytnuté za účelom riadneho užívania bytu, a to dodávka studenej vody. Dodávka studenej vody bude meraná podružnými vodomermi a vyúčtovaná faktúrou spolu s úmernou sumou za vývoz odpadovej vody, ktorá bude vychádzať zo skutočného množstva spotrebovanej vody po vyúčtovaní dodávateľom najneskôr do 7 dní s tým, že faktúra bude splatná do 14 dní odo dňa doručenia. Prenajímateľ bude poskytovať pre nájomcov aj dodávku elektrickej energie do spoločných priestorov bytového domu. Po vyúčtovaní dodávateľom bude účtovaná suma rozúčtovaná pomerne podľa veľkosti bytov v bytovom dome. Vyúčtovanie sa vykoná formou faktúry, a to do 7 dní po vyúčtovaní dodávateľom s tým, že faktúra je splatná do 14 dní od doručenia. Ostatné služby, ktoré súvisia s bývaním si zabezpečí nájomca sám. (napr. električka, plyn) si s dodávateľmi uzavrie o dodávke na svoje meno, k čomu prenájomateľ týmto dáva písomný súhlas.

Čl. VIII

Opis stavu bytu a príslušenstva

1. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi do nájmu byt pozostávajúci z 3 obytných miestností, kuchyne, kúpeľne, WC a loggie a to v stave spôsobilom na riadne užívanie. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu a nie sú mu známe žiadne poškodenia a vady bytu. Nájomca vyhlasuje, že pred uzavretím tejto nájomnej zmluvy vykonal osobne prehliadku bytu. Podlahová plocha bytu je 78,70 m².

2. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi do užívania aj príslušenstvo bytu. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom predmetného príslušenstva bytu a nie sú mu známe žiadne poškodenia a vady príslušenstva bytu. Nájomca vyhlasuje, že pred uzavretím tejto nájomnej zmluvy vykonal osobne prehliadku príslušenstva bytu.

Čl. IX

Podmienky zachovania pôvodného stavu a vybavenia bytu

Prenajímateľ nájomcovi odovzdal byt s vybavením uvedeným v prílohe č.2 tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje počas doby nájmu bytu zachovať jeho pôvodný stav ako aj vybavenie tohto bytu.

Čl. X

Skončenie nájmu

1. Túto zmluvu možno skončiť dohodou zmluvných strán bez uvedenia dôvodu písomnou dohodou podpísanou obidvoma zmluvnými stranami.

2. Túto zmluvu možno písomne vypovedať z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

Čl. XI

Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu

Prenajímateľ a nájomca sa dohodli že spolu s nájomcom budú tvoriť jeho domácnosť osoby blízke príbuzné a to konkrétne tieto osoby: Patrícia Horócka nar. 22.11.1994, Levente Jánoška nar. 26.10.2015, Lilien Svábová nar. 07.03.2022.

Čl. XII

Vstup do bytu s cieľom výkonu kontroly

Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca umožní prenajímateľovi zamestnancom ministerstva, príslušných úradov a iných kontrolných orgánov umožniť vstup do prenajímaného bytu s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a to na základe predchádzajúceho oznámenia prenajímateľa. Prenajímateľ je povinný túto skutočnosť oznámiť vopred nájomcovi najmenej 48 hodín pred dňom konania výkonu kontroly. Nájomca sa zaväzuje na základe tohto oznámenia umožniť na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do prenajímaného bytu vyššie uvedeným osobám za prítomnosti prenajímateľa alebo ním splnomocnenej osobe.

Čl. XIII

Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli že obvyklé udržiavacie práce na predmete nájmu bude vykonávať nájomca na vlastné náklady. Zoznam obvyklých udržiavacích prác je uvedený v prílohe č.1 tejto zmluvy.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu tak aby nedochádzalo ku škodám.
3. Iné ako udržiavacie práce na predmete nájmu zabezpečuje prenajímateľ na vlastné náklady. Pokiaľ potreba týchto opráv bola vyvolaná nájomcom, zabezpečí ich vykonanie prenajímateľ na náklady nájomcu.
4. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti nájomca zodpovedá za škody, tým spôsobené, a nemá nároky ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívania predmetu nájmu.
5. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní bytu v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie jeho opravy a údržby.
6. Ak z dôvodu väd opráv a lebo porúch nemôže nájomca predmet nájmu riadne užívať, má nárok na pomernú zľavu z nájomného. Právo na poskytnutie zľavy z nájomného musí byť uplatnené u prenajímateľa písomne a bez zbytočného odkladu.
7. Stavebné úpravy predmetu nájmu môže nájomca vykonať len s písomným súhlasom prenajímateľa.
8. Po skončení nájmu vráti nájomca predmet nájmu prenajímateľovi písomným protokolom v stave, zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu a po vykonanej hygienickej maľbe.
9. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov o ochrane majetku a o požiarnej ochrane.
10. Poistenie vnútorného vybavenie v rozsahu svojho majetku si zabezpečuje nájomca.
11. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu inému.

Čl. XIV

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je vyhotovená v 4-och vyhotoveniach z ktorých každá zmluvná strana obdrží 2 vyhotovenia.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania. Na účinnosť tejto zmluvy je potrebné jej zverejnenie na internetovej stránke obce.
3. Na práva a povinnosti neupravené v tejto zmluve sa vzťahujú ustanovenia zák.č.443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka.
4. Všetky zmeny a dodatky k tejto zmluve možno vykonať len vo forme písomného dodatku podpísaného zmluvnými stranami.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva bola uzavretá na základe ich práva a slobodnej vôle, určito, vážne a zrozumiteľne. Na znak súhlasu pripájajú svoje vlastnoručné podpisy.

V Pribeníku dňa 28.02.2025

Prenajímateľ:



Nájomca:



PRÍLOHA č.1

k nájomnej zmluve zo dňa 28.02.2025

DROBNÉ OPRAVY V BYTE SÚVISIACE S JEHO UŽÍVANÍM

A. Sanitárne zariadenie:

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, výlevka, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pl'uvadla, konzol, vešiakov,
2. oprava, výmena výtokového ventilu - kohútika,
3. oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
4. oprava odpadového a prepadového ventilu,
5. oprava batérie,
6. oprava pevnej alebo hadicovej sprchy,
7. výmena tesnenia,
8. výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom,
9. oprava, výmena vešiakov, vaňových držadiel,
10. oprava, výmena dvierok na obmurovanej vani,
11. oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
12. oprava, výmena popolníka, schránky na toaletný papier, výmena galeriek,
13. čistenie zanesených odpadových rúr z nebytového priestoru len do kanalizačného stúpadla,
14. oprava, výmena násosky splachovača, plavákovej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
15. zabrúsenie padákového sedla,
16. výmena tesnenia, prípadne kužel'ky na ventily,
17. oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,
18. oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

B. Elektrické zariadenie:

1. oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok, zvončekového a signalizačného zariadenia, včítane tlačidla pri vchode, transformátora, zvončeka i miestnej batérie, ak patrí k nebytovému priestoru,
2. oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

C. Plynové a elektrické sporáky a variče, plynové radiátory a prenosné plynové piecky:

1. oprava horákov,
2. oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu,
3. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok,
4. oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,
5. oprava platničiek a rúry na pečenie,
6. výmena privodného kábla alebo hadice,
7. výmena plechu, pekáča a roštu do rúry na pečenie,
8. prečistenie plynovodných privodiakov od plynomeru k spotrebičom.

D. Ohrievače vody, plynové, prietokové a elektrické zásobníky:

1. oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera, regulačného zariadenia horáka, rúr a kolien na odvod spálených plynov,
2. čistenie,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava výhrevnej patróny,
5. oprava termostatu.

E. Merače spotreby tepla:

oprava individuálnych meračov spotreby tepla v nebytovom priestore.

F. Etážové kúrenie:

1. oprava, výmena napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu, tesnenia, jednotlivých prírub,
2. oprava, výmena odvzdušňovacieho ventilčeka,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava dvierok,
5. výmena roštu,
6. výmena dymových rúr,
7. tmelenie kotla okolo dvierok a plášťa,
8. vyčistenie kotla od sadzí a popola,
9. nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách.

G. Chladiace zariadenie:

1. výmena náplne na chladiace zmesi alebo oleje,
2. mazanie a čistenie motora a kompresora,
3. výmena tesnenia,
4. výmena rozbehového kondenzátora,
5. výmena hnacieho remeňa,
6. nastavenie termostatu,
7. oprava, výmena prívodového kábla.

H. Kovanie a zámky:

oprava, výmena kľuky, olivy, štítka, tlačidla, prizmatického skla, poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, zachytávačov roliet, západiek, závesov koľajničiek, kladiiek, ventilácií, retiazok, ťahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

I. Okná a dvere:

1. tmelenie okien,
2. menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líst zasklených dverí,
3. zasklievanie jednotlivých okien,
4. menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov.

J. Podlahy:

1. oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m²,
2. upevnenie, výmena prahu,
3. upevnenie, náhrada podlahových líšt.

K. Rolety a žalúzie:

1. oprava, výmena navíjacieho mechanizmu,
2. oprava plátna,
3. výmena šnúry,
4. oprava drevenej zvinovacej rolety (žalúzie),
5. oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie,
6. spojenie líšt, výmena pliešku,
7. oprava zámku na nôžkových mrežiach alebo železných roletách,
8. výmena pier na železných roletách.

L. Domáce telefóny:

1. oprava, výmena telefónnej šnúry,
2. oprava, výmena mikrotelefónnej a slúchadlovej vložky,
3. nastavenie domáceho telefónu.

V Pribeníku dňa 28.02.2025

Prenajímateľ:



Nájomca:



