

N Á J O M N Á Z M L U V A

uzatvorená podľa § 663 – 670 a § 685 – 719 Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: **OBEC LEKÁROVCE**, Lekárovce 505, 072 54
v zastúpení: Milanom Örmезeyom, starosta obce
IČO: 00325422
Banka: VÚB a.s., Michalovce, č. účtu 28720552/0200

a

Nájomca: **Sýkora Mikuláš**, nar. 03.08.1957, byt. 3/2, 508
Sýkorová Lea, nar. 12.09.1973, byt. 3/2, 508

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy o nájme bytu:

Čl. 1 Predmet nájmu

- (1) Predmetom nájomnej zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán pri nájme nájomného bytu vo vlastníctve prenajímateľa.
- (2) Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do dočasného užívania byt č. 3/2, nachádzajúci sa na 2. poschodí, vchod č. 1 bytového domu, súpisné číslo 508 v obci Lekárovce.
- (3) Byt pozostáva z 2 obytných miestností, haly s kuchynským kútom, predsieni, kúpeľne, WC a špajze. Výmera plochy bytu je 64,20 m².
- (4) Predmetný byt sa nachádza v novostavbe. V obytných miestnostiach sú plávajúce podlahy. V kúpeľni je vaňa, umývadlo, bojler a dve vodovodné batérie. V kúpeľni a vo WC je keramická dlažba a keramický obklad. V predsieni je keramická dlažba. V kuchynskom kúte sa nachádza umývací drez, sporák a digestor. Elektrické vedenie v predmetnom byte je vedené pod omietkou. V byte sa nachádzajú plastové okná. Nátery zárubní a dvere sú nové. Stav bytu je uvedený v Protokole o odovzdaní nehnuteľnosti a tvorí prílohu č. 1 k nájomnej zmluve.
- (5) Právo užívať byt a jeho príslušenstvo majú aj deti nájomcov.
- (6) Nájomcovia nadobúdajú dňom vzniku nájmu trvalý pobyt na adrese bytu.

Čl. 2 Doba nájmu

- (1) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, s účinnosťou od 01.04.2017 do 31.03.2018.
- (2) Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, ak dodržiava povinnosti ustanovené v tejto zmluve a v osobitnom predpise (§ 687 a nasl.

Občianskeho zákonníka), najmä ak riadne platí nájomné, nepoškodzuje dom, prenajatý byt, jeho zariadenie a vybavenie a dodržiava domový poriadok.

- (3) Doba platnosti nájomnej zmluvy sa obnovuje za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne, teda nájom dojednaný na rok sa obnovuje vždy na rok¹ v prípade, ak nedošlo zo strany prenajímateľa k vypovedaniu tejto zmluvy a ak nájomca dodržiava povinnosti ustanovené v čl. 2 ods. 2 tejto zmluvy.

Čl. 3 Stav bytu

- (1) Nájomca bol so stavom bytu oboznámený.
- (2) Byt je ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy spôsobilý k riadnemu užívaniu, čo nájomcovia potvrdzujú svojimi podpismi na tejto zmluve.

Čl. 4 Výška nájomného

- (1) Dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt.
- (2) Nájomca je povinný platiť nájomné vo výške 177 EUR mesačne. Výška nájomného je určená uznesením Obecného zastupiteľstva v Lekárovciach, zo dňa 08.01.2010.
- (3) Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného uznesením obecného zastupiteľstva, najmä ak je na to dôvod daný osobitným predpisom. Zmena výšky nájomného bude vykonaná formou písomného dodatku k nájomnej zmluve.
- (4) Nájomca je povinný zaplatiť nájomné vždy najneskôr do 25-tého dňa v bežnom mesiaci.
- (5) Ak nájomca nedodrží lehotu na zaplatenie nájomného je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa osobitného predpisu²

Čl. 5 Práva a povinnosti nájomcov

- (1) Nájomcom vzniká dňom uzatvorenia tejto zmluvy nárok na riadne užívanie bytu vrátane spoločných častí a zariadení bytového domu v súlade s článkom 1 tejto zmluvy.
- (2) Popri práve užívať byt majú nájomcovia a osoby, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti, aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu.
- (3) Nájomca je povinný
 - a) užívať byt, jeho zariadenie a vybavenie v súlade s touto zmluvou,
 - b) platiť v dohodnutej lehote a výške nájomné,
 - c) nepoškodzovať byt, jeho zariadenie a vybavenie a spoločné časti a zariadenia domu,
 - d) zabezpečovať na vlastné náklady bežnú údržbu bytu a udržiavať ho v stave spôsobilom na riadne užívanie,
 - e) včas oznamovať správcovi bytu potrebu opráv, ktoré zabezpečuje prenajímateľ, tým nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody, ak potrebu opráv spôsobil svojím konaním sám nájomca alebo osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, ani právo prenajímateľa vypovedať nájomnú zmluvu alebo neuzatvoriť novú nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie,

¹ s poukazom na § 676 ods. 2 OZ

² Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia OZ

- f) užívať byt tak, aby nenarušoval sám alebo osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, bývanie a bezpečnosť ostatných nájomcov bytov v dome,
 - g) dodržiavať bezpečnostné opatrenia, aby nedošlo k požiaru a neoprávnenej manipulácii s elektrickými zariadeniami,
 - h) sprístupniť byt povereným zamestnancom prenajímateľa a správcu bytu za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu, včítane stavu bytu, vykonania údržby a opráv a povereným zamestnancom tretej osoby za účelom vykonania odborných prehliadok elektrických zariadení a komínov na základe zmluvy so správcom bytu,
 - i) oznámiť prenajímateľovi a správcovi bytu zmeny v zozname osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, čím sa rozumie odhlásenie alebo prihlásenie k trvalému pobytu,
 - j) ukladať komunálne odpady do určenej zbernej nádoby zakúpenej nájomcom a platiť miestny poplatok za tuhý komunálny odpad (TKO), jeden krát ročne v termíne a vo výške určenej príslušným Všeobecným záväzným nariadením obce Lekárovce
 - k) podieľať sa na udržiavaní čistoty a poriadku v okolí domu.
- (4) Nájomca nesmie
- a) vykonávať v byte stavebné úpravy, a to ani na vlastné náklady,
 - b) zasahovať do elektrického vedenia a rozvodu vody,
 - c) užívať byt na iný účel ako na bývanie,
 - d) prenechať byt do podnájmu inej osobe,
 - e) vziať do podnájmu inú osobu.
- (5) Nájomcovia sú povinní v súlade s § 665 Občianskeho zákonníka, umožniť prenajímateľovi prístup do bytu a nebytových priestorov prináležiacich k bytu za účelom kontroly, či nájomcovia užívajú prenajatý byt a jeho náležitosti riadnym spôsobom.
- (6) Nájomcovia sú povinní odstrániť všetky nepovolené úpravy v byte alebo bytovom zariadení, a to do troch dní od rozhodnutia prenajímateľa.
- (7) Nájomcovia sa zaväzujú, že v prípade požiadavky prenajímateľa o vytvorenie fondu opráv a údržby, budú prispievať do tohto fondu mesačne sumou určenou prenajímateľom.
- (8) Nájomcovia sú povinní uhradiť škody spôsobené iným než riadnym užívaním bytového zariadenia, pri ktorom došlo k jeho poškodeniu, strate alebo krádeži, a to v sume, ktorú vypočíta prenajímateľ podľa osobitných predpisov, zohľadňujúcich cenu nového zariadenia a doby amortizácie.
- (9) V prípadoch, kde nie je známy páchatel' poškodenia alebo krádeže a jedná sa o externé bytové zariadenie, ktoré využívajú viacerí nájomcovia, zaväzujú sa nájomcovia spolupodieľať sa na náhrade spôsobenej škody rovným dielom.
- (10) Nájomca je povinný sa prihlásiť na odber plynu, elektriny u dodávateľa. Voda sa uhrádza prenajímateľovi. Byt má svoj samostatný plynomer, elektromer a vodomer. Finančné zálohy bude uhrádzať priamo dodávateľovi, ktorý bude zároveň aj vystavovať vyúčtovacie zálohy na meno nájomcu bytu.
- (11) Nájomca je povinný ku dňu zániku bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratý a v riadnom stave (hygienický vybielený) s prihladením na obvyklú amortizáciu.
- (12) Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez písomného súhlasu prenajímateľa.
- (13) Nájomcovi sa zakazuje dať byt do prenájmu.

Čl. 6 Práva a povinnosti prenajímateľa

- (1) Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
- (2) Prenajímateľ je povinný vykonávať kontrolu funkčnosti domových zariadení slúžiacich k riadnemu užívaniu bytu, vykonávať revíziu technických zariadení a vykonávať opravy zásadného charakteru. Medzi opravy zásadného charakteru patria najmä:
 - a) opravy strešných krytín,
 - b) stavebné úpravy, ktoré by mohli zmeniť statiku bytu alebo domu,
 - c) zásahy do elektrického vedenia,
 - d) zásahy do vodovodných rozvodov.
- (3) Prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu
 - a) platenie nájomného,
 - b) prístup do bytu a nebytových priestorov prináležiacich k bytu za účelom kontroly, či nájomcovia užívajú prenajatý byt a jeho zariadenia riadnym spôsobom. Toto oprávnenie môže uplatniť maximálne raz za mesiac, častejšie len v prípadoch podozrenia, že dochádza k poškodzovaniu alebo rozpredávaniu majetku prenajímateľa.
 - c) na ich náklady odstránenie nežiaducich zásahov do zariadenia bytu alebo nebytového priestoru, ktoré nájomcovia uskutočnili bez súhlasu prenajímateľa, a to do troch dní od požiadania, bez ohľadu na rozsah vykonaných neoprávnených a nežiaducich zmien,
 - d) náhradu spôsobenej škody na internom zariadení bytu a bytového domu.
- (4) Prenajímateľ je oprávnený v odôvodnených prípadoch určiť platenie nájomného, prostredníctvom inštitútu osobitného príjemcu, t.j. poskytovaná sociálna dávka bude nájomcovi vyplácaná na účet prenajímateľa, ktorý po odpočítaní nájomného, vyplatí zvyšok finančných prostriedkov nájomcovi.

Čl. 7 Zánik nájmu

- (1) Nájom bytu zaniká
 - a) dohodou nájomcu a prenajímateľa,
 - b) uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak v priebehu tohto nájmu vznikol dôvod, pre ktorý možno nájom bytu vypovedať alebo ktorý zakladá oprávnenie prenajímateľa neuzatvoriť novú nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie,
 - c) výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán.
- (2) Nájom je možné skončiť dohodou nájomcov s prenajímateľom, dobou, na ktorú bol dohodnutý alebo písomnou výpoveďou v trojmesačnej výpovednej lehote. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po mesiaci, v ktorom nájomcovi bola doručená výpoveď.
- (3) Prenajímateľ môže vypovedať nájom z bytu z nasledovných dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka:
 - a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenie v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytu, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do prenájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,

- c) je z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
 - d) nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia³ alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúceho z osobitného určenia domu⁴,
 - e) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
- (4) Prenajímateľ môže vypovedať nájomcovi nájom z bytu aj z nasledujúcich dôvodov uvedených v tejto zmluve:
- a) ak nájomca uskutoční v byte stavebné úpravy alebo inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa alebo akékoľvek zásahy do elektrického vedenia a také úpravy, ktoré by mohli ohroziť statiku bytu alebo domu a nežiaduce zásahy na upozornenia prenajímateľa na vlastné náklady neodstráni do troch dní,
 - b) ak nájomcovia opakovane neumožnia prenajímateľovi (dvakrát po sebe) vstup do bytu za účelom kontroly riadneho užívania bytu a jeho zariadenia,
 - c) ak nájomcovia bez súhlasu prenajímateľa, prihlásia alebo umožnia pobyt ďalšieho občana, okrem tých osôb, ktoré patrili do spoločnej domácnosti v čase uzatvárania zmluvy, alebo ak takejto osobe umožnia dlhodobjší pobyt v spoločnej domácnosti a užívanie bytu a bytových zariadení⁵,
 - d) ak nájomca odmietne uhradiť škodu spôsobenú na bytovom zariadení alebo škodu spôsobenú na externom bytovom zariadení v požadovanom podiele.
- (5) Po uplynutí doby nájmu alebo po výpovedi sú nájomcovia povinní byt vypratať a odovzdať prenajímateľovi s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V prípade zisteného úmyselného poškodenia alebo odcudzenia bytového zariadenia je povinný nájomca na výzvu prenajímateľa uhradiť vyčíslenú požadovanú škodu.
- (6) Prenajímateľ pri zaniknutí nájmu bytu nájomcovi z akéhokoľvek dôvodu nie je povinný zabezpečiť náhradné bývanie

Čl. 8 Záverečné ustanovenia

- (1) Táto zmluva sa vyhotovuje v 4 rovnopisoch.
- (2) Práva a povinnosti zmluvných strán v zmluve bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- (3) Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť podpisom oboma zmluvnými stranami.
- (4) Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

V Lekárovciach, dňa 17.03.2017

Nájomcovia:

[Yellow signature box]

Sýkora Mikuláš, Sýkorová Lea

Prenajímateľ:

[Yellow signature box]

Obec Lekárovce, v zastúpení
Milanom Örmезeyom, starostom obce

³ § 2 ods. 3 zákona Slovenskej národnej rady č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami.

⁴ § 3 ods. 3 zákona Slovenskej národnej rady č. 189/1992 Zb.

⁵ Za dlhodobjší pobyt sa pre potreby tejto zmluvy považuje obdobie dvoch týždňov.