

**ZMLUVA O NÁJME BYTU**  
podľa ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

**Čl. I**  
**Zmluvné strany**

**Prenajíateľ: OBEC KECEROVCE**  
(a zároveň vlastník)

Zastúpená: Miroslav Galas-Zaufal-starosta  
Sídlo: 044 47 Kecerovce 92  
IČO: 00324299  
Bankové spojenie: VÚB  
číslo účtu: SK30 0200 0000 0000 0372 9542  
č. telefónu: 055/9690239

*(ďalej len ako prenajíateľ)*

**Nájomca :**      **Meno a priezvisko: Javor Miroslav**  
                      **Rodné meno : Javor**  
                      **Trvale bytom: Kecerovce 320**  
                      **Narodený : 6.8.1981**

**a**

Meno a priezvisko : Javorová Adriana  
Rodné meno        : Gáborová  
Trvale bytom      : Kecerovce 320  
Narodená          : 7.1.1982

*(ďalej len ako nájomca)*

**Čl. II**  
**PREDMET NÁJMU**

1. Predmetom tejto nájomnej zmluvy je nájom 2-izbového bytu so súp. číslom , s počtom izieb 2, vrátane príslušenstva o podlahovej ploche 60 m<sup>2</sup> v členení izba č.1-15,18 m<sup>2</sup>, izba č. 2-15,18 m<sup>2</sup>, obývacia miestnosť, vrátane kuchyne 19,83 m<sup>2</sup>, príslušenstvo: vstupná chodba 4,97 m<sup>2</sup>, kúpeľňa 4,78 m<sup>2</sup>, v k. ú. Kecerovské Pekľany.
2. Nájom bytu sa riadi ustanoveniami Z. č. 40/1964-Obč.zákonníka, Z.č. 443/2010- o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, platným VZN obce, platnými cenovými predpismi vzťahujúcimi sa na nájom bytu, na nájomné a na služby spojené s užívaním bytu a touto nájomnou zmluvou.
3. Zoznam ďalších osôb tvoriacich domácnosť nájomcu :

Meno a priezvisko	dátum narodenia
Javor Erik	3.6.2000
Javorová Miroslava	23.2.2003
Javor Bryan	17.8.2004
Javorová Martina	25.8.2007
Javorová Andrea	4.11.2009
Javor Roland	18.9.2012

**Čl. III**  
**POPIS BYTU**

1. Byt pozostáva z 2 obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvo tvorí kuchyňa, predsieň, sprchovací kút, WC a prístrešok na uskladnenie dreva.
2. Súčasťou bytu sú rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru, rozvody SV, rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zriaďovacie predmety.
3. Celková výmera podlahovej plochy bytu vrátane príslušenstva je 60 m<sup>2</sup>.

**Čl. IV**  
**Cena a platobné podmienky**

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájmu **31,- EUR** mesačne (tridsaťjedeneur) s tým, že táto výška pozostáva z dvoch samostatných úhrad, a to **7,50 EUR** mesačne (na splácanie dotácie poskytnutej prenajímateľovi Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja SR podľa zmluvy č. 0317-PRB-2005 zo dňa 20.07.2005), ktoré bude uhrádzať nájomca na číslo účtu 3729-542/0200, vedeného vo VÚB, a.s. a **23,50,-EUR**, ktoré bude nájomca uhrádzať na číslo účtu SK 30 0200 0000 0372 9542, vedeného vo VÚB Košice - centrum, (pričom táto časť nájmu je v súlade s ust. § 1, ods. 1 Výnos MvaRR SR č. V-1/2003 zo dňa 22.12.2003).
2. Nájomca sa podpisom tejto zmluvy zaväzuje platiť nájomné najneskôr do 25. dňa nasledujúceho mesiaca a v prípade nedodržania tohto termínu súhlasí so zaplatením poplatku z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej čiastky za každý deň omeškania §3 nariadenia vlády SR č.87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia občianskeho zákonníka v platnom znení. V prípade , že nájomné nebudú zaplatené ani do konca mesiaca, bude to považované za porušenie nájomnej zmluvy.
3. Nájomca berie na vedomie, že v súvislosti s nájmom predmetného bytu je povinný uhrádzať aj poplatky spojené s užívaním bytu , ktoré spočívajú v úhradách za služby poskytované prenajímateľom nájomcovi v súvislosti s užívaním prenajatého bytu a ktoré nie sú súčasťou výšky nájomného dohodnutého v odseku 1. tohto článku. Tieto poplatky vypočítané prenajímateľom sa zaväzuje nájomca uhrádzať spolu s nájomným.
4. Finančná zábezpeka sa od nájomcu nevyžaduje.

Čl. V

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ je povinný:

- odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi úplný a nerušený výkon práv pri užívaní bytu.
- udržiavať prenajatý byt v stave spôsobilom na riadne bývanie okrem bežnej údržby, ktorú si nájomca vykonáva resp. hradí sám.
- vstupovať do bytu nájomcu kedykoľvek za účelom spresnenia údajov, vykonania údržby bytu a kontroly počtu spolubývajúcich osôb v byte .

2. Nájomca má tieto povinnosti:

- platiť pravidelné mesačné finančné čiastky za nájom bytu vo výške podľa rozhodnutia obecného zastupiteľstva,
- oznámiť prenajímateľovi najneskôr v deň vzniku nájmu počet, mená a osobné údaje osôb, vrátane ich vzťahu k nájomcovi, ktoré budú s nájomcom v predmetnom byte bývať,
- nájomca môže zvýšiť počet osôb trvalo sa zdržujúcich v byte len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa,
- užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä v čas zabezpečovať údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, opravách v byte nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone užívateľských práv,
- nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, alebo iné podstatné zmeny v byte, a to ani na svoje náklady bez súhlasu prenajímateľa,
- šetriť domový majetok prenajímateľa,
- dodržiavať protipožiarne predpisy, bezpečnostné a hygienické predpisy,
- vykonáva drobné opravy a bežnú údržbu bytu v súlade so všeobecne platnými právnymi predpismi. Ak sa nájomca včas nepostará o vykonanie opráv a údržbu bytu, prenajímateľ má právo urobiť tak po predchádzajúcom upozornení nájomcu na jeho náklady,
- bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich uskutočnenie,
- urýchlene hlásiť prenajímateľovi výskyt hmyzu a hlodavcov a poskytnúť osobnú pomoc pri jeho ničení,

- zdržať sa takého chovania, ktoré by bránilo ostatným nájomcom v riadnom a nerušenom výkone ich práv spojených s užívaním bytu,
  - zabezpečiť bežné upratovanie podľa dohody s prenajímateľom, upchatie odtoku odstrániť na vlastné náklady až k hlavnému odtoku.
3. Nájomca súhlasí s tým, že v prípade poškodenia predmetu nájmu v rozsahu, na základe ktorého sa stane byt neobývatel'ný, alebo aspoň jeho časť uhradí škody takto vzniknuté a nájomcom spôsobené v celom rozsahu na vlastné náklady.

#### **ČI. VI Odstúpenie od zmluvy**

1. Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa na odstúpenie od nájomnej zmluvy ak napriek jeho písomnej výstrahe bude prenajatý byt užívať, alebo trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda a lebo, že mu hrozí značná škoda/§679 odst.3 veta prvá Obč.zák./.

#### **ČI. VII Doba nájmu a skončenie nájmu bytu.**

Účastníci tejto nájomnej zmluvy súhlasia s tým, že doba nájmu je uzavretá na dobu **určitú, od 01.01.2022 do 31.12.2022.**

Takto dohodnutú dobu nájmu môžu zmluvné strany po uplynutí 1 roku predĺžiť, a to za podmienky, ak nájomca nemá žiadny záväzok voči prenajímateľovi a to najmä na nájomnom a službách spojených s užívaním nájomného bytu

1. V súlade s ust. § 710, ods. 2 Obč. zákonníka zanikne nájom k bytu uplynutím dohodnutého času.
2. Nájom k bytu môže zaniknúť aj písomnou výpoveďou danou jedným z účastníkov tejto zmluvy s tým, že výpovedná lehota je 1 mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Ustanovenia § 703 až 708 Občianskeho zákonníka pre predmetný byt neplatia.
3. Pri nedodržaní nájomných podmienok uvedených v tejto zmluve prenajímateľ nie je povinný poskytnúť nájomcovi náhradný byt a toto si nájomca v plnej miere uvedomuje a preto súhlasí so zmluvou v plnom rozsahu bez pripomienok.

#### **ČI. VIII OSOBITNÉ UJEDNANIA**

1. Nájomca súhlasí s tým, že poplatky za služby s užívaním bytu (komunálny odpad, vodné, stočné, elektrická energia, plyn a pod.) si nájomca hradí sám na vlastné náklady.
2. Nájomca berie na vedomie, že byt alebo jeho časť môže inému prenechať do podnájmu len na základe písomného súhlasu obce. Porušenie tejto povinnosti je hrubým porušením povinností a môže byť dôvodom k výpovedi nájmu bytu.
3. Nájomca sa zaväzuje, že umožní povereným zamestnancom prenajímateľa vykonať kontrolu technického stavu, riadneho užívania bytu a dodržiavania právnych predpisov súvisiacich s bývaním a umožní vstup do bytu na vykonanie opravy a údržby na nevyhnutne potrebný čas.
4. Pre prípad porušenia tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli na riešení akéhokoľvek porušenia vzájomnou dohodou.
5. Ostatné, v tejto nájomnej zmluve nedohodnuté podmienky sa riadia momentálne platnými právnymi predpismi upravujúcimi tento úsek.

#### **ČI. IX ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

1. Táto zmluva je vyhotovená v 3 vyhotoveniach a po jej podpísaní všetkými účastníkmi obdrží 1 vyhotovenie nájomca a 2 vyhotovenia prenajímateľ.
2. Akékoľvek zmeny, alebo doplnky tejto zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť odsúhlasené všetkými jej účastníkmi, formou dodatkov k tejto zmluve.
3. Táto nájomná zmluva nadobúda právne účinky dňom jej podpísania všetkými účastníkmi.

V Kecerovciach, dňa 20.12.2021

*Prenajímateľ:*

*Nájomca:*

.....

.....