Nájomná zmluva

uzavretá medzi:
Prenajímateľ: **OBEC IVANOVCE**
Zastúpená: Bc. Mária Hládeková, starostka obce
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s.
č. účtu: IBAN : SK 89 5600 0000 0006 5904 5004
a
Nájomcom: **Dominika Gabrhelová,** [redacted]

I.
Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu **„D“ súpisné číslo 306**, ktorý sa nachádza v obci Ivanovce, v k. ú. Ivanovce
2. Prenajímateľ prenecháva vo vyššie citovanom bytovom dome nájomcovi do užívania 3-izbový **byt č. 1**, ktorý pozostáva z obývacej izby, kuchynského kúta, izby, chodby, kúpeľne a WC, o celkovej ploche **55,90 m².** K bytu patrí pivnica **č. 1**
3. Byt s príslušenstvom zodpovedá na riadne užívanie.
4. Rozsah vybavenia a zariadenia bytu ako aj jeho stav je uvedený v Protokole o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.
5. Charakter nájomného bytu musí byť zachovaný po dobu 30 rokov. Nájomník po uplynutí tejto doby má predkupné právo na nájomný byt po splnení podmienok v tejto zmluve

II.
Doba nájmu

1. Nájomný pomer začína dňom **01. novembra 2025.**
2. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú do **31. októbra 2028.**
3. Nájomca berie na vedomie, že po uplynutí doby nájmu nemá nárok na náhradný byt, alebo inú bytovú náhradu.
4. Nájom bytu podľa tejto zmluvy možno opätovne uzatvoriť na dobu určitú, najviac však na dobu troch rokov. Nevyhnutnou a zároveň jednou z podmienok opakovaného uzatvorenia zmluvy je, že mesačný príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, nesmie prevýšiť triapolnásobok životného minima, vypočítaného podľa osobitného predpisu. (Zák. č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní § 22, ods. 3 písm. a.).
   O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude Prenajímateľ informovať Nájomcu minimálne tri mesiace pred dohotnutým termínom skončenia nájmu bytu.
   Ak nájomca bude mať záujem o opakované uzavretie nájomnej zmluvy, je povinný najneskôr 2 mesiace pred ukončením doby nájmu doručiť na obecný úrad žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy (žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy), inak zaniká jeho právo podať si žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy.
   Žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy prerokuje komisia, ktorá okrem mesačného príjmu Nájomcu a osôb s ním bývajúcich posudzuje aj dovtedajšie plnenie povinností vyplývajúcich z nájmu bytu zo strany Nájomcu (napr. či plnil riadne a včas nájomné, úhrady za plnenie spojené s užívaním bytu, či dodržoval domový poriadok, či nenarúšal občianske spolunažívanie, či nenarúšal vlastnícke právo iných nájomcov atď.) vyplývajúcich z nájomnej zmluvy, Občianskeho zákonníka a zákona č. 443/2010 Z. z. či iného príslušného právneho predpisu. Po vyhodnotení žiadosti Nájomcu

komisia odporučí alebo neodporučí obecnému zastupiteľstvu Prenajímateľa schváliť opakované uzavretie nájomnej zmluvy. Opakované uzavretie nájomnej zmluvy schvaľuje obecné zastupiteľstvo. V prípade schválenia opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude vypracovaná nová nájomná zmluva, ktorú nájomca podpíše v primeranej písomne stanovenej lehote, inak po uplynutí lehoty zaniká jeho nárok na uzavretie novej nájomnej zmluvy (zaniká jeho nárok na opakované uzavretie nájomnej zmluvy) .

III.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje, že bude byt, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome užívať riadnym a obvyklým spôsobom a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Nájomca sa zaväzuje, že bude v byte, spoločných priestoroch a spoločných zariadeniach v dome udržiavať poriadok a zabezpečí aby sám, resp. osoby s ním bývajúce (vrátane zvierat, ktoré sú v byte zakázané) opakovane neznečisťovali byt, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome, inak sa to bude považovať porušovanie dobrých mravov. Pri výkone svojich práv bude dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
2. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti budú dodržiavať domový poriadok vydaný dňa 30. novembra 2006.
3. Nájomca sa zaväzuje vykonávať a hradiť v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a hradiť náklady spojené s bežnou údržbou.
4. Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu (§ 688 Občianskeho zákonníka).
5. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.
6. Nájomca nie je oprávnený vykonávať v byte stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Prenajímateľ neuhradí po skončení nájmu nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak od nájomcu nepožaduje, aby byt uviedol do pôvodného stavu.
7. Ak nesplní prenajímateľ svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorým je výkon nájomcovho práva ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa, závady odstrániť a požadovať od prenajímateľa náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu nákladov musí nájomca uplatniť bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak nebolo uplatnené do šiestich mesiacov odstránenia závad.
8. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu takých opráv v byte, ktoré má odstrániť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Ak sa nepostará nájomca o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo urobiť tak po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
9. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte sám, alebo ich spôsobili osoby, ktoré s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, závady a poškodenia na svoje náklady odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
10. Zmluvné strany berú na vedomie, že oprávnenie prenajímateľa na výkon stavebných prác, resp. iných podstatných zmien v byte, je viazané na súhlas

nájomcu, ktorý ho môže odmietnuť len z vážnych dôvodov. Ak však prenajímateľ bude vykonávať také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla (§ 695 Občianskeho zákonníka).

11. Nájomca je povinný umožniť prístup do predmetu nájmu (bytu) oprávnenej osobe za účelom vykonania odpočtu energii a to vo zverejnenom termíne stanovenom pre vykonanie príslušného odpočtu. Pokiaľ prístup nie je možné zabezpečiť v tomto termíne, Nájomca je povinný si dojednať s oprávnenou osobou náhradný termín odpočtu. V prípade, ak aj druhý pokus o odpočet bude zmarený alebo nevykonaný, tak Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonania odpočtu energii.
12. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa vymeniť vložku zámku či iný bezpečnostno-uzamykací systém vo vstupných dverách do predmetu nájmu. Ak Nájomca vymení vložku zámku či iný bezpečnostno-uzamykací systém vo vstupných dverách do predmetu nájmu bez prechádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, tak Prenajímateĺ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy. V prípade, ak dôjde k výmene vložky zámku či iného bezpečnostno-uzamykacieho systému vo vstupných dverách, tak Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť túto skutočnosť Prenajímateĺovi a bezodkladne mu odovzdať jeden duplikát kľúča či inej veci, pomocou ktorej sa otvoria vstupné dvere do predmetu nájmu, pričom ak Nájomca poruší tieto povinnosti, tak Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy.
13. Nájomca má zakázané v byte, spoločných priestoroch a spoločných zariadeniach domu chovať zvieratá, resp. má zakázané ich vodiť do uvedených nehnuteľností. Ak Nájomca poruší zákaz uvedený v predošlej vete, tak sa to bude považovať za hrubé porušenie povinností vyplývajúcich z nájmu bytu na strane Nájomcu.
14. Ak dôjde u Nájomcu k zmene podmienok, za ktorých bol nájomný byt pridelený a Nájomca prestane byť oprávnenou fyzickou osobou v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z., ktorou bol pri uzavretí nájomnej zmluvy, tak je povinný písomnou formou oznámiť túto skutočnosť do 30 dní Prenajímateľovi a súčasne písomne požiadať Prenajímateľa o ukončenie zmluvného vzťahu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa čl. VI. bod 1. písm. a. tejto Zmluvy. Ak si Nájomca nesplní povinnosť uvedenú v predošlej vete, tak sa to považuje za hrubé porušenie povinností vyplývajúcich z nájmu bytu na strane Nájomcu.

IV.
Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný udržiavať byt a jeho príslušenstvo v takom stave, aby bolo spôsobilé na riadne užívanie.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
3. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu s výnimkou ustanovenia článku III bod 10 zmluvy.
4. Prenajímateľ je počas doby nájmu oprávnený vykonať prehliadku predmetu nájmu jedenkrát štvrťročne, a to výlučne po predchádzajúcom ohlásení a v sprievode Nájomcu, v termíne dohodnutom s Nájomcom. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi alebo ním poverenej osobe vykonať prehliadku v ktorýkoľvek deň v týždni s výnimkou dní pracovného pokoja, a to aj v sprievode iných osôb, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva, zistenia spôsobu užívania predmetu nájmu, ako aj uskutočňovanie prác potrebných pre prípadné opravy alebo odstránenia prípadných škôd. Ak po predchádzajúcom ohlásení nedôjde po vzájomnom rokovaní k dohode o termíne prehliadky predmetu nájmu, alebo Nájomca neumožní Prenajímateľovi alebo ním poverenej osobe vykonať prehliadku predmetu nájmu,

alebo Nájomca bude inak mariť vykonanie prehliadky nájmu Prenajímateľom alebo ním poverenou osobou, tak na základe tejto zmluvy je Prenajímateľ alebo ním poverená osoba oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu (Nájomca mu udeľuje súhlas vstúpiť do predmetu nájmu) za účelom prehliadky predmetu nájmu a to bez ďalšieho ohlásenia a bez sprievodu Nájomcu či osôb s ním žijúcich v predmete nájmu. Prenajímateľ je povinný dodatočne oznámiť Nájomcovi takýto vstup do predmetu nájmu.

5. V prípade živelnej pohromy alebo v prípade životohrozujúcej situácie má Prenajímateľ alebo ním poverená osoba právo vstúpiť do predmetu nájmu bez predchádzajúceho ohlásenia, avšak Prenajímateľ je povinný dodatočne oznámiť Nájomcovi takýto vstup do predmetu nájmu.

V.
Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Dňom vzniku nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu za plnenia – služby poskytované s užívaním bytu. Výška nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu je stanovené v zmysle platných cenových predpisov upravujúcich oblasť nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. ***Nájomné za 55,90 m² x 2,80,-€ (sadzba za 1m² podlahovej plochy bytu) sa určuje vo výške 156,52,-€ po zaokrúhlení (zákon č. 457/2021) 156,50,-€, ktoré je nájomca povinný uhrádzať mesačne na účet prenajímateľa IBAN SK 89 5600 0000 0006 5904 5004, Prima Banka Slovensko, a.s., variabilný symbol 0030600101. Výšku úhrady za služby spojené s užívaním nájomného bytu určil ERES property, v evidenčnom liste pre výpočet úhrady za používanie bytu v sume 132,40,-€, ktorú je nájomca povinný uhrádzať mesačne na účet prenajímateľa IBAN SK22 5600 0000 0006 5904 3009 Prima Banka Slovensko, a.s., var. symbol 0030600101. Mesačná úhrada je spolu 288,90,-€.***
3. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi ročné nájomné uvedené v Evidenčnom liste (EL) v mesačných splátkach do 15.-teho dňa bežného mesiaca a mesačné zálohové platby za plnenia spojené s užívaním bytu podľa EL. Platby za plnenia spojené s užívaním bytu sú splatné spolu s nájomným. Skutočná výška cien a preddavkov sa vyúčtuje vždy za kalendárny rok najneskôr s vyúčtovaním vykurovacej sezóny. Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného a úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia a prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený zvýšiť jednostranne nájomné a úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanoví osobitný právny predpis.
4. Ak nezaplatí nájomca nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po uplynutí splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania (nariadenie vlády č. 87/1995 Z. z.).
5. V nájomnom nie je zahrnutá úhrada za služby spojené s užívaním bytu, t.j. dodávky tepla, plynu, vody, el. energie, odvoz smetí, vývoz žumpy a spoločná televízna anténa. Na dodávku plynu a elektrickej energie uzatvorí nájomca zmluvu s dodávateľmi jednotlivých energií.
6. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámi prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.

VI.

Záverečné ustanovenia

1. Nájom bytu zanikne:
    a. písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
    b. uplynutím doby, na ktorú bol nájom dohodnutý,
    c. písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených § 711 Občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je tri mesiace a výpoveď začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Dôvodom výpovede z nájmu je meškanie úhrady nájomného a služieb poskytovaných s užívaním bytu jeden mesiac po splatnosti a dlhšie.
2. Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa odstúpiť od nájomnej zmluvy, ak napriek písomnej výstrahe prenajatý byt užíva alebo trpí užívanie bytu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda (§679 ods. 3 Občianskeho zákonníka) alebo byt prenajme ďalšej osobe bez súhlasu prenajímateľa.
3. Nájomca súhlasí s tým, že ak po skončení platnosti tejto zmluvy neodovzdá predmet nájmu do 5 dní prenajímateľovi, prenajímateľ použije na výkon a uspokojenie svojich práv dovolenú svojpomoc podľa § 6 Občianskeho zákonníka a predmet nájmu mu bude primeraným spôsobom odňatý. Náklady na túto dovolenú svojpomoc znáša v celom rozsahu nájomca a pripočítavajú sa k prípadnému dlhu voči prenajímateľovi. Zároveň Nájomca ak nevyprace predmet nájmu do 5 dní po skončení doby nájmu (resp. po predčasnom zániku nájomného vzťahu), tak je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 30 EUR za každý deň omeškania.
4. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný uviesť byt do pôvodného stavu.
5. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Rozpis zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu, Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, Domový poriadok a Práva a povinnosti nájomcu bytu.
6. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, vyplývajúce z tejto zmluvy a touto zmluvou bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
7. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po jednom vyhotovení.
8. Táto zmluva v súlade s § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka nadobúda účinnosťou dňom nasledujúcim pod dni jej zverejnenia.
9. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu si pred jej podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli, že táto bola uzatvorená na základe ich slobodnej vôle, vážne, zrozumiteľne.
10. Súčasťou nájomnej zmluvy je príloha č. 2 , v ktorej je uvedený počet osôb bývajúcich v nájomnom byte bytový dom súp. č .306 byt č. 1.

V Ivanovciach, dňa 03.novembra 2025

prenajímateľ nájomca