N Á J O M N Á Z M L U V A

o nájme obecného bytu nižšieho štandardu (ďalej len „Zmluva“)

uzatvorená podľa § 663 – 670 a § 685 – 719 zákona číslo 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov – Občiansky zákonník

medzi

Prenajímateľom:
Názov organizácie: Obec Lukov
IČO: 00322342
DIČ: 2020623286
Adresa: Lukov 60
Štatutárny zástupca: Ing. Jana Jankivová
Bankové spojenie:SK38 0200 0000 0612 4522, VÚB, a.s. Bardejov
(ďalej len „prenajímateľ“)
a

Nájomcom: /užívateľ nájomného bytu č.4
Meno a priezvisko:) Ing. Rastislav Fijko, PhD.
Rodné číslo:
ČOP/ pas:
Trvalé bydlisko:
(„ďalej len nájomca“):
Peter Fijko

Čl. I

(1) Prenajímateľ je vlastníkom bytu nižšieho štandardu súp. č. 170 na poschodí, číslo bytu 4, bytového domu nižšieho štandardu, katastrálne územie Lukov, zapísaného na LV č. 361, Okresného úradu Bardejov, katastrálny odbor.

Čl. II

(1) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt uvedený v článku I Zmluvy do užívania a odovzdáva mu ho v stave spôsobilom na riadne užívanie. Nájomca sa s uvedeným stavom bytu oboznámil a dňa **01.07.2024** ho preberá do užívania .
(2) Celková plocha bytovej jednotky je 54,48 m². Byt pozostáva z dvoch obytných miestností, kuchyne, kúpeľne, WC a predsiene. Kuchyňa je prepojená s obývacou izbou.
K bytovému príslušenstvu patria externé a interné prvky.

Externými prvkami bytového príslušenstva sú:

a) dvor na parcele CKN 397/2, spoločné drevárky na parcele CKN 399, prístupová cesta parcela CKN 440/1 s možnosťou parkovacích miest na parcele CKN 397/2
b) Spoločné priestory /chodby, vstupný vestibul, vchodové dvere do domu 2 x vrátane zámkov, osvetlenie, schodište, zábradlia/, sklad – kočikáreň, hlavný vodomer, vstupný prístrešok a schody, odtokové rúry, požiarny rebrík , dve vstavané plechové skrinky s hasičským prístrojom a hadicami na vodu

c) vonkajší vodovod, vonkajšia kanalizácia, vodovodná šachta, hydrant, žumpa, bleskozvody
d) elektrické skrine 1x pre umiestnenie elektromerov

Internými prvkami bytového príslušenstva sú:

a) v kuchyni batéria drezová v cene 54,- €, elektrický ohrievač vody prepadový 123,48 €, drez jednoduchý z diturvitu štandardná kvalita 76,85 €
b) WC – záchodová misa kombi 86,38 €, umývadlo 35,70 €, batéria umývadlová jednopáková 45,12 €
c) výhrevné telesá – elektrický ohrievač vody v kúpeľni 265,20 €, umývadlo keramické 35,70 €, batéria umývadlová 58,92 €, kút sprchový 283,50 €, batéria sprchová 65,81 €
d) dvere 3 ks vnútorné buk, 1 ks vchodové – buk protipožiarne
e) okná: plastové biele 1 ks balkónové francúzske, 2 ks izbové francúzske
f) elektrické svietidlá v každej miestnosti
g) sanitárne zariadenia – obklady a dlažby kúpeľňa, WC, chodba
h) plávajúca podlaha

Byt vrátane jeho príslušenstva je ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy spôsobilý k jeho riadnemu užívaniu, čo nájomcovia potvrdzujú svojimi podpismi na tejto zmluve.
Nájomca sa zaväzuje, že do bytu sa nasťahuje do troch mesiacov, že ho bude riadne užívať a byt nebude prázdny a neobývaný.

Čl. III
Pobyt

Dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy nadobúda nájomca a s ním spoločne posudzované osoby uvedené v tejto zmluve v nájomnom byte trvalý pobyt.

Čl. IV
Doba nájmu

(1) Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od **1.7.2024 do 30.6.2027**.
(2) Nájomcovi vzniká právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na ďalšie obdobie 3 rokov k predmetnému nájomnému bytu iba ak dodržiava povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy, neporušuje domový poriadok a nespôsobuje škody na zariadení bytu.

Čl. V

Práva a povinnosti nájomcu

(1) Nájomcovi vzniká dňom uzatvorenia tejto zmluvy nárok na riadne užívanie bytu a jeho interného a externého príslušenstva v súlade s článkom II ods. 2 tejto zmluvy.
(2) Popri práve užívať byt má nájomca a osoby, ktoré s nim žijú v spoločnej domácnosti aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu a právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
(3) Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je povinný oznámiť mu bez zbytočného odkladu,

najneskôr však do 5-tich kalendárnych dní po vzniku poruchového stavu a súčasne mu umožniť ich vykonávanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.

(4) Drobnými opravami v byte súvisiacimi s jeho užívaním (ďalej len „drobné opravy“) sú opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia,. Drobnými opravami sú aj opravy, výmena drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ak náklad na jednu opravu neprevýši sumu 16,60 €. Ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv, ktoré spolu súvisia, je rozhodujúci súčet nákladov na všetky tieto opravy.

(5) Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomníkom výkon ich práv.

(6) Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte a v príslušenstve bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Zakázané sú taktiež akékoľvek zásahy do elektrického vedenia, dymového vedenia a také úpravy, ktoré by mohli ohroziť statiku bytu alebo domu, alebo zmeniť jeho charakter.

(7) Nájomca je povinný, v súlade s § 665 Občianskeho zákonníka, umožniť prenajímateľovi alebo osobe ním poverenej, pracovníkom Okresného úradu, odbor výstavby a bytovej politiky a Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR prístup do celého bytu a nebytových priestorov prináležiacich k bytu za účelom kontroly, či nájomca užíva prenajatý byt a jeho náležitosti riadnym spôsobom.

(8) Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa, prihlásiť na pobyt ďalšiu osobu, okrem tých osôb, ktoré patrili do spoločnej domácnosti v čase uzatvárania tejto zmluvy . To sa nevzťahuje na novonarodené dieťa nájomcu po vzniku nájmu bytu.

(9) Nájomca sa podpisom tejto Zmluvy zaväzuje, že počas celej doby nájmu sa zdrží chovu domácich zvierat v predmetnom byte a v jeho okolí.

(10) Nájomca je povinný odstrániť všetky nepovolené úpravy v byte alebo bytovom zariadení na vlastné náklady a to do troch kalendárnych dní od rozhodnutia prenajímateľa.

(11) Nájomca sa zaväzuje, že bude prispievať do fondu opráv mesačne sumou určenou prenajímateľom, vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu v zmysle VZN o prenájme bytov č. 1/2017, zo dňa 5.12.2017 – 12,46 € mesačne .

(12) Nájomca sa zaväzuje, že poskytne súhlas pre prenajímateľa využiť inštitút osobitného príjemcu pre prípady uvedené v článku VI ods. 3, 4 a 5.

(13) Nájomca je povinný prenajímateľovi vopred nahlásiť pobyt iných osôb v byte, ktoré sa budú v byte zdržiavať po dobu dlhšiu ako 14 dní, s uvedením menného zoznamu, počtu osôb, veku osôb, trvalého bydliska a termínu ich príchodu a odchodu z bytu.

(14) Nájomca je povinný podieľať sa na udržiavaní čistoty a poriadku v nebytových priestoroch a spoločných priestoroch.

(15) Nájomca je povinný 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.

(16) V prípadoch, kde nie je známy páchateľ poškodenia alebo krádeže a jedná sa o externé bytové zariadenie, ktoré využívajú viacerí nájomcovia, zaväzuje sa nájomca spolupodieľať sa na náhrade spôsobenej škody rovným dielom.

Čl. VI
Práva a povinnosti prenajímateľa

(1) Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je oprávnený požadovať od nájomcu prístup do bytu a nebytových priestorov prináležiacich k bytu za účelom kontroly, či nájomcovia užívajú prenajatý byt a jeho zariadenia riadnym spôsobom v súlade s bodom 8 tohto článku. Toto oprávnenie môže uplatniť maximálne raz za dva mesiace, častejšie len v prípadoch podozrenia, že dochádza k poškodzovaniu alebo rozpredávaniu majetku prenajímateľa, alebo sa v byte zdržiavajú cudzie osoby .-Vykonať takúto kontrolu v byte môže prenajímateľ alebo ním poverená osoba len v čase od 06.00 hodiny do 22.00 hodiny.

(2) Prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu na jeho náklady odstránenie nežiaducich zásahov do zariadenia bytu alebo nebytového priestoru, ktoré nájomca uskutočnil bez súhlasu prenajímateľa a to do troch kalendárnych dní od požiadania, bez ohľadu na rozsah vykonaných neoprávnených zmien.

(3) Prenajímateľ je oprávnený, v súlade s § 151 Občianskeho zákonníka zriadiť vecné bremeno (možnosť dispozície poskytovanými sociálnymi dávkami, rodinnými prídavkami, príspevkom na bývanie) formou osobitného príjemcu u toho nájomcu, ktorý po dobu troch mesiacov vykážu nedoplatok na nájomnom.

(4) Prenajímateľ je oprávnený využívať inštitút osobitného príjemcu aj na príspevky na bývanie u toho nájomcu, ktorý bude mať nedoplatky na nájomnom alebo nedoplatky úhrad nákladov spojených s bývaním, poskytovaným obcou /TDO, voda, stočné, elektrina spoločné priestory, sklady palív/

(5) Prenajímateľ je oprávnený požadovať náhradu spôsobenej škody na internom a externom zariadení bytov a bytového domu podľa článku V ods. 14 a 15 tejto zmluvy.

(6) Prenajímateľ je povinný vykonávať prehliadku funkčnosti domových zariadení slúžiacich k riadnemu užívaniu bytu, vykonávať revíziu technických zariadení a vykonávať opravy zásadného charakteru. Medzi opravy a úpravy zásadného charakteru patria najmä:

a) opravy strešných- a podlahových krytín,
b) stavebné úpravy, ktoré by mohli zmeniť statiku bytu alebo domu,
c) zásahy do elektrického vedenia, dymového vedenia
d) zásahy do vodovodných rozvodov,
e) opravy a úpravy nad rámec drobných opráv definovaných v článku V ods. 3

(7) Prenajímateľ je povinný poskytnúť nájomcovi bytovú náhradu podľa § 712 Občianskeho zákonníka len v prípade výpovede podľa článku IX ods. 2 písm. c), a to len v prípade, že nebola preukázaná príčinná súvislosť medzi konaním nájomcu a nutnosťou opráv. V prípade preukázania takejto príčinnej súvislosti, ak dôjde k devastácii, povinnosť prenajímateľa poskytnúť bytovú náhradu nájomcovi zaniká.

(8) Prenajímateľ je povinný dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy zapísať nájomcu a osoby s ním spoločne posudzované na trvalý pobyt s adresou nájomného bytu.

Čl. VII
Nájomné a náklady spojené s bývaním

(1) Nájomcovi vzniká dňom podpisu tejto zmluvy povinnosť na mesačnú úhradu nákladov prenajímateľovi, ktoré súvisia s riadnym užívaním bytu, spoločných priestorov a zariadenia domu..

(2) Za užívanie bytu sa nájomca zaväzuje platiť odo dňa uzatvorenia nájomnej zmluvy nájomné vo výške 2,2 % z obstarávacích nákladov mesačne, t.j. **52,65 €**

(3) Nájomca je povinný uhrádzať do fondu opráv mesačne **12,46 €** - 0,5 % obstarávacích nákladov bytov. Súčasťou platieb nájomcu podľa tejto zmluvy je aj platba za spotrebu energie za spoločné priestory, poplatok za stočné **1,06 €/m3** /za spotrebu elektrickej energie na ČOV a náklady na rozbory/**,** poplatok za spotrebu vody **0,90 €/m3** , daň za vývoz TDO podľa platného VZN pre daný rok – **15,00 €** na osobu/rok, poplatok za užívanie skladu palív **5,- €** mesačne.

(4) Splatnosť mesačnej úhrady nájomného a nákladov spojených s bývaním je do 20. dňa v kalendárnom mesiaci vopred za nasledujúci mesiac.

(5) Prenajímateľ má právo zmeniť i výšku platieb na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych a cenových predpisov, alebo zo zmeny rozsahu plnení služieb poskytovaných s užívaním a ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného.

Čl. VIII
Spôsob úhrady nájomného

(1) Nájomca je povinný platby podľa tejto zmluvy uhrádzať jedným z nasledovných spôsobov:

a) na bankový účet prenajímateľa vedený vo VÚB, a.s. Bardejov - číslo účtu: SK38 0200 0000 0612 4522

b) platbou v hotovosti do pokladne v kancelárií Obecného úradu Lukov

Čl. IX
Ukončenie zmluvného vzťahu

(1) Nájom je možné skončiť

a) písomnou dohodou zmluvných strán

b) uplynutím doby nájmu uvedenej v Zmluve

c) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany v trojmesačnej výpovednej lehote. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom nájomcovi bola doručená výpoveď.

(2) Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z nasledovných dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka ak:

a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,

b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,

c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s 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 určenia[1] alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu[2],

---

[1] § 2 ods. 3 zákona Slovenskej národnej rady č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami.

[2] § 3 ods. 3 zákona Slovenskej národnej rady č. 189/1992 Zb.

e) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie
f) ak nájomca sa do bytu nenasťahuje v lehote na to určenej a byt bude prázdny a neobývaný

3/ Prenajímateľ môže vypovedať nájomcovi nájom z bytu aj z nasledovných dôvodov uvedených v tejto zmluve:

g) 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 zásahy na upozornenie prenajímateľa na vlastné náklady neodstráni do troch dní,
h) ak nájomca neumožní prenajímateľovi opakovane (dvakrát po sebe) vstup do bytu za účelom kontroly riadneho užívania bytu a jeho zariadenia,
i) ak nájomca bez súhlasu prenajímateľa, prihlási na pobyt ďalšieho občana, okrem tých osôb, ktoré patrili do spoločnej domácnosti v čase uzatvárania tejto zmluvy, alebo ak takejto osobe umožnia dlhodobejší pobyt (2 týždne v kalendárnom roku) v spoločnej domácnosti a užívanie bytu a bytových zariadení[3]
j) ak nájomca odmietne uhradiť škodu spôsobenú na bytovom zariadení alebo škodu spôsobenú na externom bytovom zariadení v požadovanom podiele

(3) Po ukončení nájomného vzťahu je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania bytu a obvyklému opotrebeniu a vymaľovať byt základnou hygienickou maľbou. V prípade zisteného poškodenia alebo odcudzenia bytového zariadenia je nájomca povinný na výzvu prenajímateľa uhradiť spôsobenú škodu. V opačnom prípade bude prenajímateľ postupovať v zmysle platných právnych predpisov.

ČL.X
Povinnosť prenajímateľa zabezpečiť bytovú náhradu

1.Obec zabezpečí bytovú náhradu vtedy, ak nájomný pomer skončil výpoveďou prenajímateľa z dôvodov ak:
verejný záujem vyžaduje s bytom alebo domom naložiť tak, že byt nie je možné užívať , alebo byt alebo dom vo vlastníctve obce vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom dlhší čas užívať[4],

Čl. XI
Postup prenajímateľa pri porušovaní povinností nájomcom

(1) Prenajímateľ v prípade nezaplatenia nájomného a úhrad nákladov spojených s bývaním za jeden mesiac zašle nájomcovi písomnú výzvu na zaplatenie dlžnej čiastky. Dôvody nevyplatenia dlžnej sumy je nájomca povinný oznámiť obci, resp. ňou poverenej osobe
(2) Prenajímateľ v prípade nezaplatenia nájomného a úhrad nákladov spojených s bývaním za dva mesiace uplatní voči nájomcovi inštitút osobitného príjemcu. V rámci tohto postupu dohodne s nájomcom splátkový kalendár . Zároveň upozorní na možnú deložáciu,

---

[3] Za dlhodobejší pobyt sa pre potreby tejto zmluvy považuje obdobie dvoch týždňov spolu v kalendárnom roku..

[4] § 5 ods. 2 písm. b) zákona číslo 189/1992 Z. z. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a bytovými náhradami

(3) Prenajímateľ môže za poškodzovanie obecného majetku, krádež bytových zariadení alebo ich častí, zničenie a znečistenie spoločných priestorov a okolia, okrem sankcií uplatniteľných podľa zákona o priestupkoch[5] uplatniť nasledovné sankcie:

a) požadovať náhradu nákladov spojených s odstránením závadného stavu (náhrada škody, odpracovanie na základe dohody),

b) neobnovenie nájomnej zmluvy,

výpoveď z nájmu po uplynutí výpovednej lehoty žalobou o vypratanie bytu,

vypratanie z bytu.

Čl. XII
Záverečné ustanovenie

(1) Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami 28.06.2024.

(2) Zmluvu je možné meniť iba formou písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

(3) Zmluvné strany sa dohodli, že ich práva a povinnosti v tejto zmluve neupravené sa budú riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

(4) Zmluvné strany sa zaväzujú riešiť prípadné spory z tohto zmluvného vzťahu prednostne zmierom.

(5) V prípade, ak sa akékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy stane neplatným v dôsledku jeho rozporu s platným právnym poriadkom, nespôsobí to neplatnosť celej Zmluvy. Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú vzájomným rokovaním nahradiť neplatné zmluvné ustanovenie novým platným ustanovením tak, aby ostal zachovaný obsah, zámer a účel sledovaný Zmluvou.

(6) Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch , z toho 1 rovnopis obdrží prenajímateľ a 1 rovnopis obdrží nájomca. V prípade sporu medzi zmluvnými stranami sa bude postupovať podľa rovnopisu tejto Zmluvy uloženého u prenajímateľa.

(7) Všetky oficiálne dokumenty nájomcu predkladané prenajímateľovi musia byť podpísané osobou, ktorá je v tejto zmluve uvádzaná ako nájomca, alebo ním splnomocnenou osobou. Originál alebo úradne overenú kópiu plnomocenstva je potrebné doložiť s predkladaným dokumentom.

(8) Zmluvné strany prehlasujú, že si Zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a že táto vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, právny úkon neuskutočňujú v omyle, a na znak toho Zmluvu podpisujú svojimi vlastnoručnými podpismi. Zmluvné strany tiež prehlasujú, že zmluvu neuzatvárajú v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok.

V Lukove dňa 28.06.2024

prenajímateľ: ..... nájomca: .....