

Zmluva o nájme obecného bytu č. 2, BD- s. č. 367

uzavretá podľa ustanovenia §12 zákona NR SR č. 443/2010Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, v znení neskorších predpisov, ustanovení § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ustanovení VZN č.1/2024 Obce Zemianske Podhradie o podmienkach pridelovania obecných nájomných bytov vo vlastníctve obce Zemianske Podhradie (ďalej len „Zmluva“)

Čl. I. Zmluvné strany

Prenajíateľ:

Názov: Obec Zemianske Podhradie
Sídlo: Zemianske Podhradie 138, 913 07 Zemianske Podhradie
Zastúpený: Miroslav Zámečník – starosta obce
IČO: 00 699 098
DIČ: 20 21 10 60 10
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s.
IBAN: SK84 5600 0000 0006 0202 5002

(ďalej len ako „prenajíateľ“)

a

Nájomca:

Meno a priezvisko: Dušan Kulich
Dátum narodenia:
Trvalý pobyt: Zemianske Podhradie

(ďalej len ako „nájomca“)

(ďalej spolu prenajíateľ a nájomca len „Zmluvné strany“)

za nasledovných podmienok

Čl. II. Všeobecné ustanovenie

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom v podiele 1/1 nehnuteľností v katastrálnom území Zemianske Podhradie, a to:
 - Bytového domu SO 01 – 4 b. j. so súpisným číslom 366 na pozemku registra C KN parcelné číslo 434/8
 - pozemku registra C KN parcelné číslo 434/8, druh pozemku zastavané plochy a nádvorie o výmere 149 m²
 - Bytového domu SO 02 – 7 b. j. so súpisným číslom 367 na pozemku registra C KN parcelné číslo 434/8
 - pozemku registra C KN parcelné číslo 434/9, druh pozemku zastavané plochy a nádvorie o výmere 273 m²zapísaných na liste vlastníctva č.1 vedenom Okresným úradom Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odbor.
2. **Bytový dom SO 01 – 4 b. j. so súpisným číslom 366 tvoria 4 bytové jednotky:**
 - trojizbový byt č.1 na 1. nadzemnom podlaží o výmere 56,09 m²
 - dvojizbový byt č.2 na 1. nadzemnom podlaží o výmere 46,53 m²
 - trojizbový byt č.3 na 2. nadzemnom podlaží o výmere 56,09 m²
 - dvojizbový byt č.4 na 2. nadzemnom podlaží o výmere 46,53 m².

3. Bytový dom SO 02 – 7 b. j. so súpisným číslom 367 tvorí 7 bytových jednotiek:

- dvojizbový byt č. 1 na 1. nadzemnom podlaží o výmere 56,39 m²
- dvojizbový byt č. 2 na 1. nadzemnom podlaží o výmere 42,46 m²
- dvojizbový byt č. 3 na 1. nadzemnom podlaží o výmere 42,46 m²
- trojizbový byt č. 4 na 2. nadzemnom podlaží o výmere 54,33 m²
- trojizbový byt č. 5 na 2. nadzemnom podlaží o výmere 54,33 m²
- dvojizbový byt č. 6 na 2. nadzemnom podlaží o výmere 42,46 m²
- dvojizbový byt č. 7 na 2. nadzemnom podlaží o výmere 42,46 m²

4. Správcom domu s. č. 366 a s. č. 367 v Zemianskom Podhradí je spoločnosť: Mestský bytový podnik Nové Mesto nad Váhom s.r.o., so sídlom Vajanského 2116/16, 915 01 Nové Mesto nad Váhom, IČO: 36 310 743, (ďalej len „správca“), a to na základe podpísanej Mandátnej zmluvy č. 30/2024 zo dňa 21.10.2024.

Čl. III. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ touto Zmluvou prenecháva nájomcovi do dočasného užívania za podmienok upravených v tejto Zmluve: **Byt č.2**, ktorý sa nachádza na 1. nadzemnom podlaží Bytového domu SO 02 – 7 b. j. so súpisným číslom 367 (ďalej len „Predmet nájmu“ alebo „byt“).
2. Byt č.2 pozostáva: chodba, WC, kúpeľňa, obývačka + kuchyňa, spálňa, vedľajšie priestory terasa a pivnica č.6.
3. **Podlahová plocha bytu (bez pivnice) je 42,46 m².**
4. **Pivnica č.6**, ktorá patrí k bytu č.2 je umiestnená na 1. nadzemnom podlaží Bytového domu SO 02 – 7 b. j. na pozemku registra C KN parcelné číslo 434/9.
5. Spolu s nájmom bytu prislúcha nájomcovi právo užívať aj spoločné časti a spoločné zariadenia v rozsahu - vstup, zádverie, spoločné priestory pri pivničných kobkách, plynomerňa, elektromerňa, výlevka umiestnené na 1. nadzemnom podlaží Bytového domu SO 02 – 7 b. j. so súpisným číslom 367.
6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú: **Protokol o prevzatí predmetu nájmu, odovzdaní bytu do užívania a Evidenčný list.** Uvedené dokumenty tvoria prílohy č.1 a 2 tejto Zmluvy.
7. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že byt vrátane jeho príslušenstva sa nachádza v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v tomto stave prenájomca odovzdáva nájomcovi a nájomca preberá od prenájomca Predmet nájmu do užívania.

Čl. IV. Účel nájmu a rozsah užívania

1. Nájomca je oprávnený Predmet nájmu uvedený v čl. II tejto Zmluvy užívať len na bývanie.
2. Nájomca vyhlasuje, že nie je oprávnený Predmet nájmu alebo jeho časť prenechať do podnájmu tretej osobe v zmysle §12 ods. 1 písm. k) zákona č. 443/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov. Podnájom Predmetu nájmu inej osobe je vylúčený.
3. Nájomca nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady po ukončení nájmu bytu.
4. Nájomca a osoba tvoriaca domácnosť nájomcu sú povinní po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere umožniť vstup do Predmetu nájmu zamestnancom ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a iným kontrolných orgánov a poverenému zástupcu obce s cieľom výkonu kontroly technického stavu Predmetu nájmu.
5. Výmena nájomných bytov medzi nájomníkmi je možná len so súhlasom obce.

Čl. V.

Nájomné a úhrada plnení poskytovaných s užívaním bytu

1. Dňom začatia nájmu 01.11. 2024 vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi cestou správcu nájomné za byt a úhradu za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu: studená voda (vodné), vývoz fekálií, osvetlenie spoločných priestorov a to podľa Predpisu mesačnej úhrady za užívanie bytu, ktorý vyhotoví správca bytov. **Upratovanie spoločných priestorov si budú nájomcovia riešiť svojpomocne.**
2. Výška nájomného je stanovená uznesením Obecného zastupiteľstva Obce Zemianske Podhradie č.35/2024 zo dňa 04. 09. 2024 v zmysle Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších predpisov. Suma preddavkov na úhradu za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu je určená podľa predpokladaných nákladov.
3. **Výška mesačného nájmu je 202,11 €.**
4. Výška mesačných preddavkov na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu je **34,00 €**
5. Nájomné vrátane úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu sú splatné mesačne a to do 25.-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Nájomca uhradza nájomné vrátane úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu prostredníctvom sústredeného inkasa platieb obyvateľstva (ďalej len „SIPO“) vykonávaného Slovenskou poštou, a.s. na účet správcu. Suma predpísanej mesačnej platby je uvádzaná na platobnom doklade SIPO v inkasnej položke „NAJ“. Inkaso mesačných úhrad sa realizuje prostredníctvom poštového doručovateľa (platobný doklad SIPO - farba fialová), platbou pri priehradke pošty (platobný doklad SIPO - farba zelená), resp. bezhotovostným prevodom formou inkasa z účtu nájomcu (informatívny doklad SIPO - farba modrá). Ak platba nebola vykonaná v mesiaci uvedenom na platobnom doklade, v nasledujúcom mesiaci sa nájomcovi doručuje platobný doklad SIPO – upomienka - farba červená. Vo výnimočných prípadoch správca prijíma hotovostné platby v pokladni správcu v mieste jeho sídla.
6. V prípade, že sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného alebo preddavkov za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu, je povinný uhradiť prenajímateľovi poplatok z omeškania za každý aj začatý deň omeškania. Výška poplatku z omeškania je stanovená v zmysle § 4 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka a predstavuje za každý deň omeškania 0,5 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 € za každý aj začatý mesiac omeškania. Zároveň je nájomca povinný uhradiť poštovné za zaslanie upomienky o nezaplatení nájomného, alebo preddavkov, prípadne nedoplatku z vyúčtovania služieb.
7. Nájomca je povinný uhradiť skutočnú cenu za jednotlivé druhy plnení, ktoré prenajímateľ v súvislosti s užívaním bytu poskytuje sám alebo prostredníctvom dodávateľov.
8. Vyúčtovanie za plnenia spojené s užívaním bytu podľa skutočných nákladov vykoná a doručí správca nájomcovi za zúčtovacie obdobie, ktorým je jeden kalendárny rok, najneskôr do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka. Splatnosť vyúčtovania je 30. júna nasledujúceho kalendárneho roka za rok predchádzajúci.
9. Prenajímateľ resp. správca je oprávnený jednostranne zmeniť Predpis mesačnej úhrady za užívanie bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, zo zmeny rozsahu poskytovaných plnení, ak stanovené zálohy nestačia pokryť skutočné náklady v dome, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré súvisia s výpočtom mesačného nájomného a úhrad s ním spojených. Správca nový Predpis mesačnej úhrady za užívanie bytu zašle nájomcovi na adresu nájomného bytu alebo kontaktnú emailovú adresu. Nájomca sa zaväzuje upravené nájomné a úhrady s ním spojené platiť vo výške a v lehotách uvedených v oznámení.
10. **Pre zabezpečenie splácania nájomného, úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu a úhrad za prípadné poškodenie bytu nájomca v deň popísania tejto Zmluvy zaplatí v hotovosti do pokladne obce prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške 3 mesačných splátok nájomného.** Toto ustanovenie neplatí pri opakovanom uzatváraní nájomných zmlúv s tými istými nájomcami.

11. V prípade nesplnenia si povinností zo strany nájomcu na základe tohto článku tejto Zmluvy, a to neuhradenia nedoplatku na nájomnom, na úhrade plnení poskytovaných v súvislosti s užívaním bytu alebo v prípade neuhradenia vzniknutých škôd na vybavení a zariadení bytu, ktoré vznikli počas trvania nájmu, a to vrátane ich príslušenstva, budú tieto záväzky nájomcu uhradené z finančnej zábezpeky podľa odseku č. 14 tohto článku. Prenajímateľ písomne upozorní nájomcu na čerpanie peňažných prostriedkov zo zábezpeky tak, že uvedie výšku čerpaných peňažných prostriedkov, účel ich použitia a dátum čerpania. V prípade čerpania peňažných prostriedkov zo zábezpeky je nájomca povinný finančnú zábezpeku doplniť na pôvodnú výšku, a to najneskôr do 30 dní od písomného upozornenia prenajímateľa na čerpanie peňažných prostriedkov zo zábezpeky podľa predchádzajúcej vety.
12. Po skončení nájmu bytu prenajímateľ vráti nájomcovi poskytnutú zábezpeku podľa odseku č. 10 tohto článku, prípadne jej nespotrebovanú časť, ak došlo k postupu podľa odseku č. 11 tohto článku v lehote 30 dní po poslednom vyúčtovaní.
13. Nájomca je povinný doplatiť prípadné nedoplatky za skutočné ceny plnení poskytovaných v súvislosti s užívaním bytu najneskôr v lehote splatnosti vyúčtovania do 30. júna nasledujúceho kalendárneho roka za rok predchádzajúci podľa ods. 8 Článku V. tejto zmluvy alebo v tej istej lehote vzniesť písomné námietky (reklamáciu) správcovi domu. Prenajímateľ sa cestou správcu domu zaväzuje najneskôr do 30 dní od doručenia námietok preveriť ich oprávnenosť a o výsledku upovedomiť nájomcu. V prípade, ak vyúčtovaním vznikol nájomcovi reálny finančný preplatok, zaväzuje sa ho prenajímateľ cestou správcu domu bez zbytočného odkladu vyplatiť nájomcovi, ak sa neuplatní postup podľa odseku 12 tohto článku, alebo ak sa nájomca s prenajímateľom nedohodli inak. Uvedený postup platí aj v prípade, ak na základe oprávnených námietok nájomcu alebo z iných opodstatnených dôvodov bude vypracované opravné vyúčtovanie, upravujúce vyúčtovanie pôvodné.
14. Prípadným preplatkom na preddavkoch za plnenia spojené s užívaním bytu môže prenajímateľ kompenzovať uspokojenie svojej pohľadávky, ktorú má voči nájomcovi, ktorá vznikla porušením povinnosti nájomcu uvedenej v **odseku č. 1.**

Čl. VI.

Evidencia príslušníkov domácnosti

1. **Nájomca v deň vzniku nájomného vzťahu oznámi prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať, s uvedením mena, priezviska, rodného čísla a ich vzťahu k nájomcovi, pričom tieto údaje budú uvedené v evidenčnom liste, ktorý je prílohou č. 2 tejto Zmluvy.**
2. Pri zmene počtu osôb, ktoré sú uvedené v Evidenčnom liste, nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku. Podmienkou akceptácie oznámenia je príslušný doklad (rodný list, rozsudok súdu, sobášny list, úmrtný list), prípadne písomný prejav vôle osoby, ktorá opúšťa spoločnú domácnosť.
3. Pobyt osoby prechodne sa zdržujúcej v byte je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi vtedy, ak pobyt presahuje 14 dní.

Čl. VII.

Doba trvania nájmu

1. Prenajímateľ dáva do užívania nájomcovi Predmet nájmu v celom rozsahu na dobu určitú, a to

(1roka, ~~3-rokov, 10-rokov~~) od 01. 11. 2024 do 31. 10. 2025.

Čl. VIII.

Opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy

1. Prenajímateľ môže opakovane uzavrieť zmluvu o nájme nájomného bytu s nájomcom pri dodržaní podmienok uvedených v tejto Zmluve, v zákone č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a vo VZN č.1 /2024 Obce Zemianske Podhradie.
2. Pri opakovanom uzatvorení nájomnej zmluvy prenajímateľ opäť overuje splnenie podmienok rovnako ako pred uzavretím tejto Zmluvy s prihliadnutím na výnimky uvedené v ustanovení § 12 ods. 4 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách.
3. Ďalšími podmienkami pre opakované uzavretie nájomnej zmluvy je predloženie žiadosti o predĺženie nájomnej zmluvy zo strany nájomcu najneskôr 2 mesiace pred ukončením platnej nájomnej zmluvy, nájomca má vyrovnané všetky záväzky voči prenajímateľovi a zo strany nájomcu a spolubývajúcich osôb počas doby nájmu nedošlo k takému konaniu, ktoré by bolo podnetom k uskutočneniu výpovedného dôvodu podľa § 711 ods.1 písm. c), d), f), a g) Občianskeho zákonníka.
4. Prenajímateľ písomne informuje nájomcu o možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy, a to najneskôr tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu bytu.
5. Zmluva sa predlžuje na základe písomnej žiadosti nájomcu.

Čl. IX.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sa predovšetkým spravujú ustanoveniami § 687 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších zmien a doplnkov. Právne vzťahy medzi prenajímateľom a nájomcom v tejto Zmluve neupravené sa spravujú všeobecnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. Prenajímateľ bude zabezpečovať nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Za tým účelom umožní nájomcovi užívať spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním, ako aj náklady spojené s bežnou údržbou bytu v súlade s § 5 a nasl. Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka a v súlade s Prílohou č.1 k tomuto nariadeniu, ktorá tvorí **Prílohu č.3** tejto Zmluvy.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré je povinný znášať prenajímateľ.
5. Podľa dohody Zmluvných strán je nájomca povinný na výzvu prenajímateľa v požadovanej primeranej lehote zodpovedajúcej okolnostiam prípadu byt sprístupniť za účelom obhliadky technického stavu bytu ako aj za účelom kontroly spôsobu a rozsahu užívania bytu nájomcom.
6. Nájomca, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, sú povinní užívať byt, spoločné priestory a zariadenia bytového domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať domový poriadok.
7. Prenajímateľ je povinný odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
8. Nájomca je povinný byt udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie a po skončení nájmu byt protokolárne odovzdať prenajímateľovi v užívaniashopnom stave, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a s hygienickou maľovkou. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady vynaložené na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal. Nájomca je povinný zachovať pôvodný stav bytu a jeho príslušenstva, vrátane vybavenia nájomného bytu.

9. Ak nájomca nesplní svoju povinnosť podľa odsekov 3, 4, 5 a 6 tohto článku, zodpovedá prenajímateľovi za vzniknutú škodu v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka o zodpovednosti za škodu.
10. Nájomca nesmie vykonať bez súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy, alebo iné zmeny v byte a/alebo v dome, a to ani na vlastné náklady.
11. Odpisy meračov bude zabezpečovať správca bytov cestou domovníka, ktorého si zvolia nájomcovia
12. Prenajímateľ po skončení nájmu nie je povinný nahradiť nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.
13. Prenajímateľ v prípade skončenia nájomného vzťahu nie je povinný poskytnúť nájomcovi náhradný byt ani náhradné ubytovanie a prístrešie.

Čl. X.

Podstatné porušenie nájomnej zmluvy

1. Za podstatné porušenie povinností vyplývajúcich z nájmu bytu, ktoré má za následok výpoveď z nájmu bytu zo strany prenajímateľa z dôvodu, že sa považuje za hrubé porušenie svojich povinností vyplývajúcich zo Zmluvy v zmysle ustanovenia § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka, najmä:
 - a) ak 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) ak 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) porušovanie povinností vyplývajúcich z čl. VIII tejto Zmluvy,
 - d) vykonávanie stavebných úprav alebo iných podstatných zmien v byte bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa,
 - e) ak nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

Čl. XI.

Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zanikne uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý podľa čl. VII. tejto Zmluvy.
2. Okrem spôsobu zániku nájmu uvedeného v bode č.1 tohto článku môže nájom bytu zaniknúť písomnou dohodou medzi nájomcom a prenajímateľom alebo písomnou výpoveďou, ktorá musí obsahovať výpovednú lehotu. V dohode o skončení nájmu bytu musí byť presne určené k akému dátumu nájom zaniká.
3. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
4. Nájomca môže túto Zmluvu vypovedať kedykoľvek bez udania dôvodu.
5. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu len z dôvodov uvedených v ustanoveniach § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení neskorších zmien a doplnkov.
6. Nájom bytu zaniká smrťou nájomcu.
7. Nájomný vzťah založený touto Zmluvou zanikne aj odstúpením od Zmluvy jednou zo zmluvných strán, pričom právne účinky odstúpenia nastanú dňom doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane.

8. Prenajímateľ je oprávnený od Zmluvy kedykoľvek odstúpiť najmä, ak:
- nájomca je v omeškaní s dvoma alebo viacerými splátkami nájomného alebo v omeškaní s úhradou preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu,
 - ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva byt takým spôsobom, že prenájomateľovi vzniká škoda, alebo že mu hrozí značná škoda,
 - nájomca užíva byt spôsobom, ktorý nie je v súlade s dohodnutým účelom nájmu,
 - nájomca hrubým spôsobom poruší domový poriadok,
 - nájomca dá byt do podnájmu tretej osobe
9. Nájomca je oprávnený od Zmluvy odstúpiť najmä, ak predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie podľa dohodnutého účelu nájmu.

Čl. XII. Záverečné ustanovenia

- Pokiaľ táto Zmluva neustanovuje inak, na nájomný vzťah vzniknutý na základe tejto Zmluvy sa vzťahujú ustanovenia § 685 – 719 Občianskeho zákonníka v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Nájomca týmto v zmysle zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov udeľuje súhlas prenájomateľovi, aby jeho osobné údaje boli použité na evidenčné úkony prenájomateľa, a to po dobu trvania nájmu a 10 rokov po jeho skončení.
- Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísaním oboma Zmluvnými stranami a účinnosť v súlade s ustanovením § 47a Občianskeho zákonníka deň po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv.
- Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch, pričom jeden rovnopis je určený pre prenájomateľa a jeden pre nájomcu.
- Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná vôľnosť nie je obmedzená a ich vôľa vyjadrená v tejto Zmluve je vážna, slobodná a určitá. Zmluvné strany si ju prečítali a na znak súhlasu s jej obsahom ju bez akéhokoľvek nátlaku podpísali.

prenajímateľ:

..... v Zemianskom Podhradí dňa 28.10. 2024
Obec Zemianske Podhradie
zastúpená starostom
Miroslavom Zámečníkom

nájomca:

..... v Zemianskom Podhradí dňa 28.10. 2024
Dušan Kulich

Príloha č. 1

Protokol o prebratí predmetu nájmu, odovzdaní bytu do užívania

I.

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:

Obec Zemianske Podhradie
zastúpená starostom obce Miroslavom Zámečnikom

Sídlo : Zemianske Podhradie 138, 913 07 Zemianske Podhradie
IČO: 00 69 90 98
DIČ: 20 21 10 60 10

a

Nájomca:

Meno a priezvisko: Dušan Kulich
Narodený:

spísali dňa 28.10. 2024 tento Protokol v súlade s nájmnou zmluvou uzavretou dňa 28.10. 2024.

II.

Predmet nájmu

Nájomca preberá od prenajímateľa nájmný **byt č. 2 (dvojizbový)** v bytovom dome SO 02 – 7 b. j. s. č. 367 Zemianske Podhradie, 913 07 Zemianske Podhradie. Celková plocha bytu je **42,46 m²**.

Byt pozostáva: chodba, WC, kúpeľňa, obývačka + kuchyňa, spáľňa, vedľajšie priestory terasa a pivnica č. 6.

III.

Technický passport bytu

Súčasťou bytu je jeho základné vybavenie: kuchynská linka, laminátová podlaha, dlažba a základná biela farba stien. Byt má vodovodnú, elektrickú, plynovú prípojku so samostatným meraním, ústredným kúrením a ohrevom teplej vody.

Ďalšie vybavenie bytu je:

Vybavenie bytu	Počet podľa projektu
Dvere	5
Sprchový kút	1
WC	1
Umývadlo s batériou	1
Radiátor	4
Kuchynská linka	1
Kuchynský drez	1
Elektrický sporák	1
Plynový kotol Immergas	1

Podlahy:.....

IV.
Stav meračov energií v deň prebratia bytu

Stav elektromeru: 0000012
Stav plynomeru: 00028575
Stav vodomeru: 00000942

V.
Nedostatky v predmete nájmu zistené nájomcom pri preberaní bytu

.....

VI.
Nájomca prevzal od prenajímateľa kľúče

od:	v počte
hlavný vchod bytový dom s. č. 367	1
vchod od bytu	2
vchod od pivnice	1
spoločný priestor pivničných kobiek	0

Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so znením:

- **VZN č. 1/2024 o podmienkach pridelovania obecných nájomných bytov,**

- **Domovým poriadkom**

a svojim podpisom berie na vedomie uvedené dokumenty a zaväzuje sa dodržiavať ich podmienky.

V Zemianskom Podhradí dňa 28.10. 2024

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Miroslav Zámečník
starosta obce
Zemianske Podhradie

.....
Dušan Kulich
Meno a priezvisko

Príloha č. 2

Evidenčný list

Správca bytového domu (prenajímateľ): Obec Zemianske Podhradie

Nájomca: Dušan Kulich

Variabilný symbol : MMRRRR

Bankový účet : SK84 5600 0000 0006 0202 5002

Podlahová plocha bytu : **42,46 m²**

Počet izieb : 2

Mesačné nájomné : **202,11 €**

Mesačné preddavky na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu: **34,00 €**

Zoznam nájomníkov s trvalým pobytom v nájomnom byte

/okrem nájomníka/

	Meno	dátum narodenia	vzťah k nájomcovi
1	Vanessa Pevná		partnerka
2			
3			
4			

Počet bývajúcich osôb spolu: 2

Nájomná zmluva: od 01. 11. 2024 do 31. 10 . 2025

Vyhotovil: Miroslav Zámečník

V Zemianskom Podhradí dňa 28.10. 2024

.....
správca

.....
nájomník

Príloha č.1 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z.

DROBNÉ OPRAVY V BYTE SÚVISIACE S JEHO UŽÍVANÍM

A. Sanitárne zariadenie:

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievaka, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pľuvadla, konzol, vešiakov,
2. oprava, výmena výtokového ventilu – kohútika,
3. oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
4. oprava odpadového a prepádového 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 bytu len do kanalizačného stúpadla,
14. oprava, výmena násosky splachovača, plavákovkej 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 kužeľky 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 bytu,
2. oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

C. Kuchynské, izbové a kúpeľňové pece (na tuhé palivá):

1. vykonávanie ochranných náterov,
2. výmena roštu,
3. oprava, výmena ťahadla roštu, prípadne roštového lôžka,
4. vymazanie kúreniska peciarskou hlinou alebo šamotom,
5. oprava šamotového povrchu,
6. úprava, vymazanie a vyhladenie kúreniska,
7. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok na kostre pece a príslušenstva,
8. výmena plátov,
9. upevňovanie a oprava ochranných rámov,
10. oprava, výmena dvierok,
11. oprava, výmena popolníka,
12. výmena dymových rúr a kolien,
13. oprava, výmena regulátora ťahu,
14. vymazanie škár,
15. náhrada kruhových platničiek na izbových peciach,
16. výmena sľudy,
17. oprava rúr na pečenie a plechov v kuchynskej peci,
18. oprava ohrievačov vody.

D. 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 skrutiiek, nitov a ostatných drobných súčiastok,
4. oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,
5. oprava platničiek a rúry na pečenie,
6. výmena prívodného kábla alebo hadice,
7. výmena plechu, pekáča a roštu do rúry na pečenie,
8. prečistenie plynovodných prívodiek od plynomeru k spotrebičom.

E. 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.

F. Merače spotreby tepla:

1. oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

G. 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.

H. 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.

I. Kovanie a zámky:

1. 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.

J. Okná a dvere:

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

K. Podlahy:

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

L. 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.

M. Domáce telefóny:

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