

(3) Byt pozostáva z predsieni, kuchyne, obytného priestoru - 1 izby, kúpeľne s WC, spolu o výmere 32,24 m². K bytu prislúcha komora o výmere 1 m².

(4) Súčasťou bytu je vnútorné vybavenie: vnútorné povrchy stien a stropov – maľba bielej farby, vnútorné parapetné dosky plastové, v miestnostiach sú plávajúce podlahy, v kúpeľni a WC je dlažba, osadená vaňa, umývadlo, dve zmiešavacie batérie, toaletná misa. V kuchyni je umiestnená kuchynská linka s osvetľovacím telesom a umývacím dresom, na ktorom je zabudovaná miešacia batéria, plynový sporák Classik, nad ktorým je umiestnený digestor a potravinová skrinka. V predsieni je umiestnený zvonček, domový vrátnik, elektrický rozvádzač a termostat. Všetky okná v byte sú plastové s izolačným dvojsklom a roletami. Vo všetkých miestnostiach okrem predsieni sú umiestnené plechové panelové radiátory. V kúpeľni je umiestnená plynová pec značky Protherm 12 KTZ. Elektrické vedenie v predmetnom byte je vedené pod omietkou. Osvetľovacie telesá sú umiestnené v predsieni, kuchyni, kúpeľni a WC. V predsieni, kuchyni, kúpeľni, izbách je byt vybavený elektrickými zásuvkami a vypínačmi v každej miestnosti. Byt je vybavený dvoma vodomerami (teplá a studená voda).

Spoločnými časťami domu sú: základy domu, strešná konštrukcia, zvislé nosné konštrukcie, vodorovné nosné konštrukcie, priečelia, izolačné konštrukcie, schodiská, chodby a vstup, technická miestnosť, kanalizačná a vodovodná prípojka, dažďové žľaby a zvody. Spoločnými časťami a príslušenstvom domu sú odkvapové a prístupové chodníky a sadové úpravy.

(5) Prenajímateľ vyhlasuje, že:

- (a) si je vedomý skutočného stavu Priestoroch a vnútorného vybavenia bytu opísaného v bode 4, nakoľko byt je už v užívaní nájomcu v zmysle nájomnej zmluvy č. 512/2022 zo dňa 21.03.2022 a jej dodatkov platnej do 31.03.2025, t.j. do dňa predchádzajúceho dňu začiatku nájomného vzťahu v zmysle tejto nájomnej zmluvy;
- (b) si nie je vedomý žiadnych technických alebo iných závad na Priestoroch znemožňujúcich alebo obmedzujúcich využívanie Priestorov Nájomcom v súlade s účelom nájmu,
- (c) je oprávnený Priestory prenechať do výlučného užívania tretej osobe a na Priestoroch neviazu žiadne práva tretích osôb, ktoré by znemožňovali alebo sťažovali výlučné užívanie Priestorov Nájomcom.

II.

Predmet zmluvy

- (1) Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do užívania Priestory uvedené v Článku I. tejto zmluvy vrátane *všetkého príslušenstva a to v stave bez vnútorného zariadenia*, s čím Nájomca súhlasí a aj s ohľadom na dobu nájmu a účel nájmu si byt zariadi sám. Nájomca sa zaväzuje platiť dohodnuté nájomné. Prenajímateľ prenajíma byt Nájomcovi v plnom rozsahu. O odovzdaní a prevzatí Priestorov sa vyhotoví protokol v dvoch exemplároch, po jednom pre každú zmluvnú stranu. V protokole sa opíše stav Priestorov vrátane všetkého príslušenstva a zariadenia.

III.

Účel

- (1) Prenajímateľ prenecháva Priestory do užívania na bývanie výlučne Nájomcovi : Ján Zalibera, nar. 17.01.1989, Obchodná 82/31, 053 15 Hrabušice

- (2) Právo krátkodobo užívať Priestory sa vzťahuje aj na príbuzných, či iné blízke osoby.

IV. Nájomné

- (1) Nájomca a Prenajímateľ sa dohodli na nájomnom za užívanie Priestorov vo výške **109,33 € (stodevät' eur a tridsaťtri centov) za 1 (jeden) kalendárny mesiac** (ďalej len "Nájomné").

- (2) V Nájomnom **nie sú** zahrnuté náklady vynaložené Prenajímateľom na služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Priestorov, a to:

- (a) náklady na odber vody (vodné, stočné),
- (b) náklady na spotrebu elektrickej energie za spoločné priestory.

(ďalej len „služby“).

Na zabezpečenie týchto nákladov sa prenajímateľ a nájomca dohodli na zaplatení preddavku vo výške 8,00 EUR mesačne. (vodné – 4,00 EUR, stočné – 2,00 EUR, elektriika spol. priestory – 2,00 EUR)

- (3) V nájomnom **nie sú** zahrnuté poplatky za média, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Predmetu nájmu, a to:

- náklady na spotrebu elektrickej energie v byte;
- náklady na spotrebu plynu (varenie, ústredné kúrenie a príprava teplej vody);
- odvoz a likvidácia odpadu;
- televízny signál;
- internet;
- upratovanie spoločných priestorov;

(ďalej len „média“).

Náklady za média si na základe dohody zmluvných strán zabezpečuje a uhrádza nájomca samostatne.

- (4) Nájomné a preddavky za služby spojené s užívaním bytu sú splatné vopred za obdobie jedného mesiaca, najneskôr **v 10. deň príslušného mesiaca**.

- (5) Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že v prípade zvýšenia úhrady za plnenia za poskytnuté služby a **tvorbu fondu opráv**, prevádzky a údržby bytu zo strany správcu bytu bude o predmetnú sumu zvýšená úhrada za nájom bytu zo strany Prenajímateľa.

- (6) **Návratná depozitná platba vo výške 255,00 € (slovom dvestopäťdesiatpäť eur) musí byť zaplatená najneskôr pri podpise nájomnej zmluvy. To neplatí v prípade opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy, kedy návratná depozitná platba bola zaplatená najneskôr pri podpise prvej nájomnej zmluvy medzi Prenajímateľom a Nájomcom. Táto depozitná platba bude nájomcovi vrátená prenajímateľom v plnej výške do 10 dní po skončení doby nájmu za podmienky, že všetky záväzky a účty budú vyrovnané nájomcom a že všetko zariadenie a vybavenie bytu bude vrátené Prenajímateľovi v dobrom a čistom stave s prihliadnutím na bežné opotrebenie.**

- (7) Do ceny ročného nájmu bytu je zahrnutá aj úhrada do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorá sa tvorí ročne vo výške 0,5 % z obstarávacej ceny bytu. Finančné prostriedky

fondy údržby a opráv sú účelovo viazané na úhradu nákladov súvisiacich s opravami a údržbou bytu a bytového domu.

- (8) Účastníci zmluvy sa dohodli, že každý rok počas doby nájmu najneskôr do 30. apríla bežného roka spoločne prehodnotia výšku nájmu a pristúpia k úprave výšky nájomného podľa miery inflácie vyhlásenej NBS a ŠÚ SR.

V. Doba nájmu

- (1) Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú – a to od 01.04.2025 do 30.09.2025 (vrátane).
- (2) Nájomca berie na vedomie, že táto nájomná zmluva sa uzatvára len na dobu, pokiaľ Prenajímateľ byt nepredá 3. osobe.
- (3) Po podpise tejto zmluvy je Nájomca oprávnený vstupovať do Priestorov, nasťahovať nábytok a majetok, a vykonávať zmeny potrebné na ich užívanie ako bolo vopred dohodnuté s Prenajímateľom. Skutočný nájom Priestorov a s tým spojená povinnosť platiť Nájomné podľa Článku IV. tejto zmluvy začína dňom 01.04.2025.
- (4) O odovzdaní bytu nájomcovi do užívania bude spísaný „Protokol o odovzdaní bytu“.
- (5) Bod 4 čl. V sa nevzťahuje na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy. V prípade opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy je platný „Protokol o odovzdaní bytu“ spísaný pri prvom odovzdaní bytu, t.j. pri prvom uzatvorení nájomnej zmluvy k Priestorom medzi Prenajímateľom a Nájomcom.
- (6) Nájomca sa zaväzuje vyprázdniť Priestory a odovzdať vyprázdnené Priestory Prenajímateľovi v ich pôvodnom stave a vyčistené najneskôr v deň skončenia nájmu. Priestory pri odovzdaní prenajímateľovi musia byť vyčistené a ošetrované hygienickou maľbou.
- (7) Po dodržaní všetkých podmienok tejto nájomnej zmluvy Prenajímateľ môže s nájomcom uzavrieť opakovanú nájomnú zmluvu. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu prenajímaného bytu.
- (8) Prenajímateľ pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy minimálne 3 mesiace pred skončením nájmu vyzve nájomcu na preukázanie príjmu v zmysle § 12 ods. 4 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
- (9) Nájomca berie na vedomie, že v prípade nedodržania termínu splatnosti nájmu a preddavkov za služby uvedeného v čl. 4 ods. 4 tejto nájomnej zmluvy počas doby trvania nájomného vzťahu, t.j. nesplnenia povinnosti Nájomcu platiť nájomné a preddavky za služby riadne a včas, Prenajímateľ si vyhradzuje právo neumožniť Nájomcovi opakované uzavretie nájomnej zmluvy.

VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

- (1) Práva a povinnosti **Prenajímateľa**:
- (a) Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Priestory v stave spôsobilom na riadne užívanie, a to ku dňu **01.04.2025**.

- (b) Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť Nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním Priestorov;
- (c) Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za majetok patriaci Nájomcovi vnesený do Priestorov.

(2) Práva a povinnosti **Nájomcu**:

- (a) Nájomca je povinný platiť Nájomné a preddavky za služby riadne a včas v súlade s Článkom IV. tejto zmluvy;
- (b) Pri výkone svojich práv bude dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti budú dodržiavať domový poriadok;
- (c) Nájomca sa zaväzuje užívať Priestory len na účely stanovené v tejto zmluve;
- (d) Nájomca vykoná a platí bežné menšie opravy spojené s užívaním Priestorov do sumy 100,- € na jednotlivú opravu;
- (e) Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu Prenajímateľovi potrebu tých opráv v Priestoroch, ktoré má znášať Prenajímateľ a umožniť im ich vykonanie;
- (f) Nájomca je povinný oboznámiť Prenajímateľa s výskytom poistnej udalosti;
- (g) Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v Priestoroch bez súhlasu Prenajímateľa;
- (h) Nájomca je povinný po skončení nájmu vypratať a odovzdať Priestory Prenajímateľovi v ich pôvodnom stave a odovzdať Prenajímateľovi všetky kľúče, ktoré od neho obdržal;
- (i) Nájomca nie je oprávnený dať Priestory do podnájmu tretím osobám bez písomného súhlasu Prenajímateľa;
- (j) Nájomca je povinný ohlásiť Prenajímateľovi a odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo osoby, ktoré užívajú Priestory v súlade s touto zmluvou;
- (k) Nájomca je povinný Priestory zamykať;
- (l) Nájomca poskytne možnosť kontroly technického zariadenia Prenajímateľovi, alebo nimi určenej osobe vo vopred dohodnutých termínoch;
- (m) Nájomca prevezme kľúče od Priestorov vo dvoch vyhotoveniach. Všetky náklady spojené so stratou kľúčov platí Nájomca na vlastné náklady. Ďalšie vyhotovené kľúče budú uložené u Prenajímateľa. Tieto uložené kľúče môžu byť použité iba v prípade havárie v neprítomnosti Nájomcu, prípadne na požiadanie Nájomcu.

VII.

Poplatok z omeškania

- (1) V prípade omeškania s platbou Nájomného a preddavku spojeného s užívaním bytu podľa Článku IV. tejto zmluvy sa Nájomca zaväzuje zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 0,05 % dlžnej sumy za každý deň omeškania.

VIII. Skončenie nájmu

- (1) Nájom Priestorov sa končí:
 - (a) uplynutím doby nájmu,
 - (b) predajom Nehnuteľnosti Prenajímateľom 3. osobe,
 - (c) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - (d) písomnou výpoveďou,
 - (e) odstúpením od nájomnej zmluvy,
 - (f) zánikom predmetu nájmu.
- (2) Nájomca berie na vedomie, že v prípade predaja Nehnuteľnosti Prenajímateľom 3. osobe, je povinný vypratať byt bez zbytočného odkladu potom čo mu bude táto skutočnosť oznámená. V takom prípade sa výpoveď nepodáva a výpovedná doba neplynie.
- (3) Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy:
 - (a) ak Nájomca užíva Priestory takým spôsobom, že Prenajímateľovi vzniká škoda, alebo mu hrozí škoda na Priestoroch;
 - (b) ak Nájomca nezaplatil splatné nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu ani do splatnosti ďalšieho nájomného,
 - (c) ak Nájomca hrubo porušuje ustanovenia tejto zmluvy;
 - (d) ak sa priestory stali nespôsobilými na užívanie zavinením nájomcu.
- (4) Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, 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.
- (5) Pri skončení nájmu sú zmluvné strany povinné vyrovnať všetky vzájomné záväzky vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy do dňa skončenia nájmu. O skončení nájmu a odovzdaní Priestoru bude vyhotovený Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.

IX. Záverečné ustanovenia

- (1) Nájomca potvrdzuje, že sa oboznámil s Priestormi a považuje ich za vhodné pre ich zamýšľané využitie.
- (2) 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 súhlasí s tým, aby bol vypratáný.
- (3) Táto zmluva sa môže meniť výlučne formou písomných dodatkov podpísaných oboma stranami.
- (4) Doručovanie dokumentov podľa tejto zmluvy sa bude vykonávať prostredníctvom doporučenej pošty na adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví. V prípade, že sa písomnosť uloží na pošte kvôli nezastihnutiu adresáta s tým, že si ju v príslušnej lehote

nevyzdvihol na pošte alebo v prípade akýchkoľvek iných pochybností o doručení, považuje sa písomnosť za doručení na tretí deň odo dňa uloženia písomnosti na pošte, a to aj vtedy, keď sa adresát o jej uložení nedozvedel. V prípade neuloženia zásielky na pošte z dôvodu, že je adresát neznámy sa písomnosť považuje za doručení tretím dňom po jej odoslaní.

- (5) Neplatnosť jednotlivých ustanovení tejto zmluvy nemá vplyv na platnosť tejto zmluvy ako celku.
- (6) Táto zmluva sa riadi slovenským Občianskym zákonníkom a slovenským právom. Právne vzťahy a všetky ostatné záležitosti, vyplývajúce z tejto zmluvy, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa riadia slovenským Občianskym zákonníkom.
- (7) Nájomná zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach v slovenskom jazyku. Jedno vyhotovenie dostane Nájomca a jedno vyhotovenie Prenajímateľ.
- (8) Táto nájomná zmluva nadobúda platnosť podpísaním oboma účastníkmi zmluvy a to prenajímateľom a nájomcom a účinnosť nadobudne nasledujúcim dňom po jej zverejnení v centrálnom registri zmlúv.
- (9) Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a s jej celým obsahom súhlasia, a že táto zmluva nebola uzavretá v núdzi, tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok pre žiadnu zo zmluvných strán, na dôkaz čoho zmluvné strany túto zmluvu podpisujú.

V Hrabušiciach, dňa : 31.3.2025

Prenajímateľ:

Nájomca:

Obec Hrabušice
Marcel Kacvinský, starosta obce

Ján Zalibera