

**NÁJOMNÁ ZMLUVA číslo 023/2021**

uzavretá v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

**Zmluvné strany****Prenajímateľ:****Obec Trávník**

so sídlom: Obecný úrad Trávník, 946 19 Trávník č. 50

IČO: 00306681

v zastúpení: Karol Farkas, starosta obce

**/ďalej len prenajímateľ/****a****Nájomca:**Meno a priezvisko: **Jozef Németh**

dátum narodenia:

rodné číslo:

trvalý pobyt: Trávník 8

*a manželka*Meno a priezvisko: **Alexandra Némethová rod. Rigóová**

dátum narodenia:

rodné číslo:

trvalý pobyt: Trávník 411

**/ďalej len nájomca/**

dnešného dňa uzatvorili zmluvu o nájme bytu za nasledovných podmienok:

**Článok 1.****Predmet nájmu**

1. Predmetom nájmu je nájomný byt, na výstavbu ktorého bola poskytnutá dotácia z prostriedkov štátneho rozpočtu v súlade s Výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR z 7. decembra 2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania, zachovávajú charakter nájomného bývania po dobu najmenej 30 rokov od prvého nájmu prvého bytu.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania (nájmu) nižšie identifikovaný byt na adrese Trávník 411 vedený na Správe katastra v Komárne na LV č. 332 pre okres Komárno, obec Trávník, kat. územie Trávník.
  - byt č. 4
  - na 2. nadzemnom podlaží obytného domu: 8 b.j. bytový nájomný dom so súpisným číslom 411 postaveného na parc.č. 823/101
  - počet izieb v byte: 2
  - prislúšenstvo bytu: kuchyňa, kúpeľňa s WC, špajza, predsieň
  - celková výmera podlahovej plochy bytu je 56 m<sup>2</sup>.

3. Presný opis bytu a príslušenstva bytu sa nachádza v prílohe č.1, ktorou je zápisnica o prevzatí bytu a v prílohe č. 2, ktorou je evidenčný a výpočtový list s tým, že obe prílohy sú súčasťou nájomnej zmluvy.
4. Počas doby trvania nájomného vzťahu resp. do doby uvedenej v bode 1. tejto zmluvy, nie je možné u predmetu nájmu realizovať podnájom bytu a prevod vlastníckych práv k bytu na nájomcu.

## **Článok II. Rozsah a účel nájmu**

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu, uvedený v čl. I tejto zmluvy, užívať len na bývanie.
2. Nájomca bytu a osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo na užívanie spoločných priestorov a zariadení domu. Taktiež majú právo užívať plnenia, poskytovanie ktorých je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania.

## **Článok III. Doba nájmu**

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu **určitú, a to od 01.01.2022 do 31.12.2024.**

## **Článok IV. Podmienky opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy na dobu určitú**

1. Nájomca má v zmysle VZN obce Trávnik č. 2/2015 o zásadách pridelovania nájomných bytov v obci Trávnik zo dňa 11.9.2015 právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme tohto bytu na dobu určitú pri dodržaní podmienok stanovených v tejto zmluve a to za predpokladu, že nájomca počas trvania nájomného pomeru bude riadne a včas plniť všetky svoje povinnosti zakotvené v tejto zmluve ako i v príslušných ustanoveniach Občianskeho zákonníka upravujúcich nájom bytu a preukáže, že spĺňa všetky podmienky upravené v právnych predpisoch uvedených v článku I. tejto zmluvy.
2. Nájomca je povinný požiadať prenajímateľa písomne o predĺženie doby nájmu najneskôr v lehote 3 mesiacov pred skončením doby nájmu, inak jeho nárok na predĺženie zaniká. Žiadosť sa považuje za doručení v lehote, pokiaľ je doručená do podateľne prenajímateľa poštou alebo osobne.
3. Nájomný vzťah nadobudne právne účinky dňom podpísania tejto novej nájomnej zmluvy uzatvorenej na dobu určitú obidvomi zmluvnými stranami. Ak opakovaný nájomný pomer sa uzatvára pri zachovaní obdobných práv a povinností zmluvných strán a zmluvné strany pozmeňujú iba dĺžku novej doby nájomného pomeru, nájomná zmluva sa môže zmeniť aj formou písomných dodatkov očíslovaných arabskými číslami podľa ich poradia.

## **Čl. V Spôsob platenia úhrady za nájom a za plnenia poskytované s užívaním bytu**

1. Výška ročného nájomného bola stanovená vo výške **2,452 € za 1 m2 podlahovej plochy** a číni **1647,74 €**. Výška mesačného nájomného teda predstavuje čiastku 137,33 € (slovom: jednototridsaťsedem eur a 33 centov)

## 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, plavákového 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, vŕtane 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 skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok,
4. oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,
5. oprava platničiek a rúry na pečenie,
6. výmena prírodného 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:**

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:**

oprava, výmena kľuky, olivy, štítka, tlačidla, prizmatického skla, poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, zachytávačov roliet, západiek, závesov kofajničiek, kladiiek, ventilácií, retiazok, fahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

**J. Okná a dvere:**

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

**K. Podlahy:**

1. oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m<sup>2</sup>,
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.

2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať **mesačné nájomné mesačne** najneskôr do 15. dňa bežného kalendárneho mesiaca nasledovne: na účet **Obce Trávnik** vedený v ČSOB, a.s., **IBAN: SK48 7500 0000 0040 2934 6687**.
3. Nájomca je povinný po celú dobu trvania nájmu uhrádzať mesačne najneskôr do 30. dňa príslušného kalendárneho mesiaca okrem nájomného aj **zálohy(preddavky) na poskytovanie plnenia spojeného s užívaním bytu /ďalej len služby/. Výška preddavkov v čase uzatvorenia zmluvy podľa rozsahu predpokladaných nákladov činí celkom 20 €**, ktorá čiastka sa uhrádza v prospech účtu **Obce Trávnik**, vedený v ČSOB, a.s., **IBAN: SK48 7500 0000 0040 2934 6687**.
4. Druh poskytovaných plnení (služieb) a výška preddavkov na tieto plnenia sú uvedené v evidenčnom liste, ktorý tvorí súčasť tejto nájomnej zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený jednostranným rozhodnutím - predpisom zmeniť výšku preddavkov na základe skutočnej spotreby nájomcu.

#### Článok VI.

##### Dohoda o finančnej zábezpeke

- Nájomca za účelom zabezpečenia všetkých jeho budúcich záväzkov s príslušenstvami vznikajúcich na základe tejto zmluvy, má na základe záložnej zmluvy uzatvorenej podľa § 551 a 552 občianskeho zákonníka zo dňa 30.12.2015 zloženú na osobitnom účte Obce Trávnik vedený v OTP banke Slovensko a.s., IBAN: SK04 5200 0000 0000 1683 6371 finančnú zábezpeku vo výške **648,00 EUR**.
- Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, jeho príslušenstva (poplatkov z omeškania), dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu (služieb spojených s užívaním bytu) vrátane jeho príslušenstva (zákonných, alebo zmluvných úrokov z omeškania) a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu (zodpovednosti za škodu, ktorá vznikne na predmete nájmu, na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu).
- Nájomca má zloženú finančnú zábezpeku na účte Obce Trávnik ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy.
- Ak nájomca neuhradí riadne a včas nájomné, služby spojené s užívaním bytu, prenájomca je oprávnený nie však povinný uspokojiť svoju pohľadávku vrátane jej príslušenstva z finančnej zábezpeky. Finančná zábezpeka je určená prednostne na uhradenie pohľadávok prenájomca vzniknutých počas výpovednej doby resp. pohľadávok vznik ktorých bol dôvodom vypovedania nájomnej zmluvy. Týmto ustanovením však nie je dotknuté právo prenájomca domáhať sa uspokojenia svojich pohľadávok súdnou cestou.
- Nájomca sa zaväzuje finančnú zábezpeku udržiavať v pôvodnej výške. Ak dôjde k jej čerpaniu za účelom uhradenia splatných záväzkov nájomcu, nájomca je povinný do 15 dní po čerpaní z finančnej zábezpeky ju doplniť na pôvodnú výšku.
- V prípade, že po riadnom skončení nájmu podľa čl. III. tejto zmluvy dôjde k prenájmu tohto bytu na ďalšie obdobie pre toho istého, nájomcom už uhradená zábezpeka bude prevedená ako zábezpeka za prenajatý byt novou nájomnou zmluvou na ďalšie obdobie. Vyúčtovanie tejto zábezpeky sa bude riadiť ustanoveniami tejto zmluvy.
- Zábezpeka resp. jej zostatok po riadnom ukončení nájomného vzťahu a po vyrovnaní všetkých záväzkov nájomcu voči prenájomcovi sa vracia nájomcovi. V prípade skončenia nájomného pomeru v priebehu kalendárneho roka počas zúčtovacieho obdobia, prenájomca je oprávnený zadržať finančnú zábezpeku alebo jej časť až do realizácie konečného vyúčtovania nákladov služieb spojených s užívaním bytu.

## Článok VII Omeškanie, vyúčtovanie a iné páva

1. V prípade, že nájomca nesplní riadne a včas svoje povinnosti peňažnej povahy, je povinný uhradiť prenajímateľovi poplatok z omeškania. Výška poplatku z omeškania je ustanovená v § 4 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov a predstavuje 0,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 Eura za každý i začatý mesiac omeškania.
2. V prípade, že nájomca pri platbe neuvedie mesiac, za ktorý sa úhrada platí, alebo uvedie mesiac, ktorý už bol uhradený, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám. Prenajímateľ v takomto prípade započíta plnenie na najstaršiu splatnú pohľadávku, a to najprv na istinu a potom na príslušenstvo pohľadávky (poplatok z omeškania).
3. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi skutočnú cenu za jednotlivé druhy služieb, ktoré prenajímateľ poskytuje sám alebo prostredníctvom dodávateľov. Skutočnú cenu služieb za zúčtovacie obdobie k 30.6. a k 31. decembru zúčtuje prenajímateľ v súlade s platnými právnymi predpismi v roku nasledujúcom, ako rozdiel medzi zaplatenými zálohami za jednotlivé služby a ich skutočnou cenou. Prenajímateľ doručí vyúčtovanie nájomcom bez zbytočného odkladu po jeho vyhotovení.
4. V prípade, ak vyúčtovaním vznikol nedoplatok, je nájomca povinný ho uhradiť najneskôr do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania alebo v tej istej lehote vzniesť voči nemu námietky. Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr do 30 dní od doručenia námietok preveriť ich oprávnenosť a o výsledku upovedomiť nájomcu.
5. V prípade, ak vyúčtovaním vznikol nájomcovi reálny finančný preplatok, zaväzuje sa ho prenajímateľ bez zbytočného odkladu vyplatiť nájomcovi, ak sa nájomca s prenajímateľom nedohodli inak. Ak však nájomca má voči prenajímateľovi iný nevyrovnaný finančný záväzok, prenajímateľ vykoná kompenzáciu tohto záväzku z preplatku.
6. Dojednaný spôsob úhrady nájomného a zálohovania a rozúčtovania cien za služby platí, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
7. Prenajímateľ si zároveň vyhradzuje právo aj v priebehu doby nájmu zmeniť výšku nájomného ako aj mesačných záloh za jednotlivé druhy služieb, ak dôjde k zmene právnych predpisov upravujúcich ich ceny alebo ak na to bude iný dôvod / napr. zmena rozsahu poskytovaných služieb, zvýšenie cien služieb a pod./ O tejto skutočnosti bude nájomca písomne upovedomený najneskôr do 30 dní odo dňa vykonania zmeny prenajímateľom.
8. Podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu sú zabezpečené tým, že prenajímateľ je oprávnený kontrolovať pred uzatváraním nových nájomných zmlúv eventúálne pred uzatváraním dodatkov k nájomnej zmluve stav bytu a jeho vybavenia ;o kontrolách sa vyhotoví krátka zápisnica. Ak stav bytu alebo zariadenia bude vykazovať opotrebovanie nad mieru zodpovedajúcu riadnemu užívaniu, nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi takto spôsobenú škodu. Uvedená zápisnica bude podkladom aj na zaznamenania stavu nájomného bytu a jeho príslušenstva. V prípade potreby prenajímateľ je oprávnený dokladovať stav bytu fotodokumentáciou alebo videozáznamom.

### Článok VIII.

#### Základné práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa

1. Prenajímateľ deklaruje, že odovzdáva nájomcovi byt spôsobilý na riadne užívanie. Nájomca túto skutočnosť potvrdzuje svojim podpisom na tejto zmluve.
2. Nájomca je oprávnený byt využívať iba pre účely bývania.
3. Nájomca sa zaväzuje riadne a včas platiť nájomné, preddavky na plnenia (služby) spojené s užívaním bytu, riadne a včas zložiť finančnú zábezpeku a dopĺňať čerpanú (kompenzovanú) finančnú zábezpeku na pôvodnú výšku.
4. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu zamestnancom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, príslušného Krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
5. Prenajímateľ bude zabezpečovať nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Za tým účelom umožní nájomcovi užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
6. Nájomca je povinný byt udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie a dňom skončenia nájmu byt vypratať a protokolárne odovzdať prenajímateľovi v užívania schopnom stave, s prihladením na obvyklé opotrebovanie a s hygienickou maľovkou.
7. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do bytu za účelom vykonávania opráv a za účelom technickej kontroly stavu bytu v nevyhnutnom rozsahu ako aj za účelom vykonania opráv a za účelom kontroly spôsobu a rozsahu užívania bytu nájomcom ako i za účelom vykonania montáže, úpravy, odpočítania meračov na technických, alebo iných zariadeniach.
8. Drobné opravy v byte (*identifikované na konci zmluvy*) a náklady spojené s bežnou údržbou bytu bude hradíť nájomca v zmysle Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré je povinný znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie. Ak nájomca nesplní svoju povinnosť podľa tohto článku, zodpovedá prenajímateľovi za vzniknutú škodu.
10. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy alebo iné zmeny v byte a dome a to ani na vlastné náklady. Tým nie je dotknutá kompetencia príslušného stavebného úradu.
11. Prenajímateľ je oprávnený v prípade hrozacej škody vstúpiť do bytu, ktorý je predmetom nájmu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov.
12. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať Domový poriadok, budú dodržiavať všeobecne záväzné právne normy upravujúce bezpečnosť a ochranu zdravia, hygienické predpisy a normy a protipožiarna ochranu. Ak prenajímateľovi vznikne škoda, nájomca zodpovedá za spôsobenú škodu v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
13. Nájomca je povinný v zmysle ust. § 417 Občianskeho zákonníka na odvrátenie hrozacej sa škody na byte, alebo na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu zakročiť spôsobom primeraným okolnostiam ohrozenia.

14. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu (najneskôr do 30 dní) oznámiť prenajímateľovi všetky skutočnosti rozhodné pre stanovenie výšky preddavkov za poskytované služby, vrátane každej zmeny v počte členov domácnosti, alebo osôb užívajúcich byt, ďalej sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi zmenu skutočností, ktoré môžu byť dôležité z hľadiska iných práv a povinností zmluvných strán.
15. Nájomca nie je oprávnený predmetný byt alebo jeho časť prenechať do podnájmu, alebo do ďalšieho nájmu inej osobe.
16. Nájomca je povinný akceptovať zákonné záložné právo prenajímateľa v zmysle ust. § 672 Občianskeho zákonníka.
17. Nájomca sa zaväzuje nedržať a nechovať v byte žiadne zvieratá. Výnimka je povolená iba na základe písomného súhlasu prenajímateľa a všetkých nájomcov bývajúcich v bytoch toho istého vchodu obytného domu.

#### **Článok IX. Evidencia príslušníkov domácnosti**

1. V prílohe nájomnej zmluvy č. 2 /evidenčnom liste/ je uvedený počet a zoznam osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti a ich vzťah k nájomcovi v čase uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy. Evidenčný list tvorí súčasť tejto zmluvy.
2. Pri zvýšení alebo znížení počtu osôb podľa odseku 1, nájomca túto skutočnosť najneskôr do 30 dní odo dňa jej vzniku oznámi prenajímateľovi. Podmienkou akceptácie oznámenia je príslušný písomný osvedčený doklad /rodný list, rozsudok súdu, sobášny list, úmrtný list/.
3. Pri znížení počtu osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti trvajúcim dlhšie ako tri po sebe idúce kalendárne mesiace alebo v prípade, ak nájomca nebude môcť sám byt po rovnakú dobu užívať /dlhodobý pobyt v zdravotníckom zariadení, dlhodobé liečenie, dlhodobý študijný pobyt väzba alebo výkon trestu odňatia slobody/ je túto skutočnosť povinný písomne najneskôr do 30 dní od jej vzniku oznámiť prenajímateľovi.
4. V prípade nesplnenia tejto povinnosti, ako aj povinnosti uvedenej v odseku 2 tohto článku vzťahujúcej sa k zníženiu počtu osôb, nebude prenajímateľ pri vyhotovovaní vyúčtovania služieb za príslušný rok na dočasné zníženie počtu osôb v byte alebo dočasnú nemožnosť užívania bytu nájomcom prihliadať.

#### **Článok X. Hrubé porušenie nájomnej zmluvy**

1. Za hrubé porušenie povinností vyplývajúcich z nájmu bytu, ktoré má za následok výpoveď z nájmu bytu zo strany prenajímateľa, v zmysle ust. § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov sa považujú nasledovné skutočnosti:
  - a. nájomca, alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome
  - b. neplatenie nájomného a preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu po dobu dlhšiu ako 3 mesiace;
  - c. porušovanie povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy;
  - d. opakované obmedzovanie výkonu práv ostatných nájomcov;
  - e. vykonávanie stavebných úprav alebo iných podstatných zmien v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa;

- f. prenechanie bytu alebo jeho časti inému do podnájmu;
- g. ak nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako bývanie.

#### **Článok XI. Zánik nájmu bytu**

1. Zmluvné strany sa môžu písomne dohodnúť na skončení nájomného pomeru kedykoľvek.
2. Nájom bytu zaniká dňom uplynutia doby dohodnutej v nájomnej zmluve, ak s nájomcom nie je opakovane uzatvorená nájomná zmluva na ďalšie obdobie, resp. dodatok k nájomnej zmluve upravujúci novú dobu nájmu.
3. Nájom bytu pred uplynutím ukončenia platnosti nájomnej zmluvy môže zaniknúť písomnou dohodou alebo výpoveďou. Výpoveď sa riadi príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je 3 mesačná a začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po jej doručení.
4. Prenajímateľ môže odstúpiť od nájomnej zmluvy ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatý byt alebo jeho príslušenstvo, spoločné časti alebo spoločné zariadenia bytového domu alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo mu hrozí značná škoda.
5. Prenajímateľ môže odstúpiť od nájomnej zmluvy aj vtedy, ak nájomca napriek písomnému upozorneniu v lehote uvedenej v upozornení (nie v kratšej ako 15 dní odo dňa jeho doručenia ),nezaplatí, alebo nedoplní finančnú zábezpeku.
6. Odstúpením sa zmluva zrušuje dňom doručenia odstúpenia nájomcovi.
7. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný vypratať byt a odovzdať ho protokolárne prenajímateľovi.

#### **Článok XII. Záverečné a prechodné ustanovenia**

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. Nájomca berie na vedomie, že v prípade zániku nájomného pomeru nemá nárok na bytovú náhradu. Nájomca ďalej berie na vedomie, že ak neučiní zadost' svojej povinnosti vypratať byt ,táto povinnosť bude vynútená súdnym exekútorom. Trovy exekúcie znáša nájomca.
3. Nájomca týmto v zmysle ustanovenia § 7 zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov udeľuje súhlas prenajímateľovi, aby jeho osobné údaje boli v rozsahu meno, priezvisko, akademický titul, adresa trvalého bydliska, rodné číslo a príbuzenský alebo iný vzťah k osobám, ktoré spoločne s ním užívajú byt, použité na evidenčné úkony prenajímateľa a to po dobu trvania nájmu a 10 rokov po jeho skončení.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca písomne neoznámí prenajímateľovi iný svoj prechodný alebo trvalý pobyt, alebo iné svoje dočasné bydlisko, alebo iné miesto svojho zdržania sa , listinné zásielky sa budú zasielať na adresu bytu prenajatého na základe tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že pre doručovanie písomností ust. § 46 Občianskeho súdneho poriadku, t.j. ak adresátovi možno doručiť písomnosť v byte v sídle (mieste podnikania), na pracovisku alebo kdekoľvek bude zastihnutý. Ak nebol adresát zastihnutý, hoci sa zdržuje v mieste doručenia, doručí sa inej dospelej osobe bývajúcej v tom istom byte alebo v tom istom dome alebo zamestnanej na tom istom pracovisku, ak je ochotná obstaráť odovzdanie písomnosti. Ak nemožno ani takto doručiť, uloží sa písomnosť na pošte alebo na orgáne obce

adresát sa vhodným spôsobom vyzve, aby si písomnosť vyzdvihol. Písomnosť sa považuje za doručenu dňom, keď bola odosielateľovi vrátená, i keď sa adresát o tom nedozvedel. Ak sa písomnosť odovzdá účastníkovi, ktorý má na veci protichodný záujem, je doručenie neúčinné.

5. Zmluvné strany berú na vedomie, že ak nájomcami sú manželia ide o spoločný nájom bytu manželmi, kde platia ust. § 703 a nasl. Obč. zákonníka a pod pojmom „nájomca“ sa rozumejú manželia uvedené v záhlaví tejto zmluvy.
6. Nájomná zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých jeden obdrží nájomca a dve vyhotovenia prenajímateľ.
7. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že sú oprávnení s predmetom zmluvy nakladať, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné, určité, zmluvná voľnosť nie je obmedzená, právny úkon je urobený v predpisanej forme, bol spísaný podľa ich slobodnej vôle a na základe pravdivých údajov, zmluva bola nimi prečítaná, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je evidenčný list a výpočtový list a protokol o prevzatí bytu.

V Trávníku, dňa: 22.12.2021

**Prenajímateľ:**

.....  
**Obec Trávník**

v zastúpení: **Karol Farkas, starosta**

**Nájomca:**

.....

.....

**Prílohy:**

1. Evidenčný a výpočtový list
2. Inventúrny súpis