

# ZMLUVA O NÁJME BYTU

## Článok I ZMLUVNÉ STRANY

1.1 Prenajíateľ:

**Právnická osoba:**

Názov: **Obec Dubovica**

Sídlo: **Dubovica 190, 082 71 Lipany, okres Sabinov**

IČO: **00 32 69 92**

DIČ: **2020711440**

Registrácia: **Okresný úrad Okresný úrad Prešov, Číslo živnostenského registra: 708-13699**

Zastúpenie: **Ladislav Timčo – starosta,**

Email: **info@obecdubovica.sk**

Tel. kontakt: **+421 918 421 461**

Bankové spojenie: **SK70 0200 0000 0000 0632 3572**

Správca: **VAJKO REALITY, spol. s r.o., Dubovica 208, 082 71 Lipany, IČO: 46 055 002, konateľ Martin Vaľko RSc**

*(ďalej len „Prenajíateľ“)*

1.2 Nájomca:

meno, priezvisko: **Ondrej Miženko, rod. Miženko**

trvale bytom: **Dubovica**

dátum narodenia: rodné číslo:

štátna príslušnosť: **SR**

e-mail:

telefón: +

a

meno, priezvisko: **Zuzana Timčová, rod. Timčová**

trvale bytom: **Dubovica**

dátum narodenia:

rodné číslo:

štátna príslušnosť: **SR**

e-mail:

telefón:

*(ďalej len „Nájomca“)*

uzavretá v zmysle ustanovení § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník ďalej len „zmluva“ v príslušnom gramatickom tvare

1.3 Ak sa v niektorom ustanovení tejto zmluvy uvedie „zmluvné strany“, má sa za to, že ide o prenajíateľa podľa ods. 1.1 tohto článku a nájomcu podľa ods. 1.2 tohto článku zmluvy.

## Článok II PREAMBULA

2.1 Prenajíateľ je výhradným vlastníkom bytu č. 2 o výmere 59m<sup>2</sup>, na 1. poschodí a pivnice o veľkosti 2,12 m<sup>2</sup> na prízemí Polyfunkčného objektu so súpisným číslom 341 v obci Dubovici, postaveného na pozemku parcela č. KN-C 43, k.ú. Dubovica, okres Sabinov. (ďalej len „nehnutelnosť“).

**Článok III**  
**PREDMET ZMLUVY**  
**PREDMET NÁJMU**  
**ÚČEL NÁJMU**

3.1 Predmetom tejto zmluvy je prenájom **bytu č. 2 o výmere 59m<sup>2</sup>**, na **1. poschodí a pivnice o veľkosti 2,12 m<sup>2</sup> na prízemí** Polyfunkčného objektu **súpisné číslo 341** v obci Dubovica, postaveného na pozemku parcela č. KN-C 43, k.ú. Dubovica, okres Sabinov podľa bodu 2.1 tejto zmluvy, ktorý vzniká na základe tejto nájomnej zmluvy, ktorou prenajímateľ dočasne prenecháva nájomcovi za nájomné **bytu č. 2** do užívania na **dobu neurčitú** podľa článku V ods. 5.1 tejto zmluvy.

3.2 Predmetom nájmu je **bytu č.2** podľa článku II ods. 2.1 tejto zmluvy. Uvedený **bytu č.2** nie je zaťažovaný žiadnymi bremenami v prospech tretích osôb, ktoré by mohli mať vplyv na jeho nerušené užívanie nájomcom.

3.3 Účelom nájmu **bytu č.2** podľa článku II ods. 2.1 tejto zmluvy, ktorý prenajímateľ dáva do dočasného nájmu nájomcovi, je dočasné užívanie **bytu č.2** nájomcom na bývanie, nie však na dobu dlhšiu ako je dojednaná doba nájmu podľa tejto zmluvy.

**Článok IV**  
**CENA NÁJMU (NÁJOMNÉ) A SPLATNOSŤ**

4.1 Cena nájmu (ďalej len nájomné) za užívanie **bytu** uvedeného v článku II ods. 2.1. tejto zmluvy sa stanovuje dohodou zmluvných strán na sumu **295,-Eur (slovom: dvestodevät'desiatpäť eur)** za kalendárny mesiac. Preddavkové platby za energie spojené s užívaním bytu pre **štyri (4) osoby** sú vo výške **60,-Eur mesačne, /slovom šesťdesiat eur mesačne/** a zahŕňajú dodanie tepla, teplej a studenej vody, vodné a stočné a ostatné poplatky spojené so správou bytu, bez dodania elektrickej energie a internetu.

4.2 Nájomné je nájomca povinný platiť mesačne a to najneskôr **do 15. toho dňa daného kalendárneho mesiaca**, za ktorý sa nájom platí na účet prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto Nájomnej zmluvy.

4.3 Nájomné a preddavkové platby zahŕňajú úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu s nájmom. Nájomné a preddavkové platby nezahŕňajú platby za koncesionárske poplatky, internet, satelit a iné doplnkové služby.

4.4 **Nájomné a preddavková platba za energie od 1. septembra spolu vo výške 355,- Eur (slovom: tristopäťdesiatpäť eur) sa zaväzuje nájomca uhradiť prenajímateľovi do 15.09.2023 na účet prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto Nájomnej zmluvy.**

4.5 Prípadné nedoplatky za energie, dodávku médií a služieb spojených s užívaním bytu si zmluvné strany vysporiadajú na základe vyúčtovania jednotlivých dodávateľov služieb, resp. médií min. 1x ročne. Nedoplatky je nájomca povinný uhradiť po predložení vyúčtovania prenajímateľom v najbližšom termíne splatnosti nasledujúceho nájomného, najneskôr do skončenia nájmu.

4.5.1 V prípade ak ku dňu skončenia nájmu nie je možné predložiť vyúčtovania jednotlivých dodávateľov médií a služieb spojených s nájmom, je prenajímateľ oprávnený vyúčtovať nájomcovi spotrebu médií a služieb podľa jednotkových cien známych v čase skončenia nájmu, inak cien známych z posledných vyúčtovaní dodávateľmi s prihliadnutím na uhradené zálohové platby.

4.6 **Nájomca sa zaväzuje na účet prenajímateľa v deň podpisu najneskôr však do 3 pracovných dní od podpisu tejto zmluvy zložiť prenajímateľovi sumu vo výške trojmesačného nájomného a preddavku t.j. suma spolu vo výške 1065,-Eur (slovom: jedentisícšesťdesiatpäť eur), ako zábezpeku na prípadné nedoplatky budúcich období, resp. na úhradu prípadných škôd spôsobených v byte alebo na zariadení bytu.** Po uhradení zábezpeky nájomcom je prenajímateľ oprávnený z tejto zábezpeky si jednostranne započítať akúkoľvek úhradu nájomcu nezaplatenú v lehote splatnosti podľa tejto zmluvy o čom bude nájomcu bezodkladne informovať. Započítaním akejkoľvek úhrady po lehote

splatnosti nie sú dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Po skončení nájomného vzťahu bude zložená zábezpeka predmetom vzájomného vysporiadania. V prípade, že prenajíateľ použije zábezpeku v súlade s týmto ustanovením zmluvy, je nájomca povinný do 10 dní odo dňa oznámenia prenajíateľa o použití zábezpeky zábezpeku doplniť. Neuhradenie alebo nedoplnenie zábezpeky riadne a včas podľa ustanovení tohto ustanovenia sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy a zakladá právo prenajíateľa odstúpiť od tejto zmluvy.

4.7 Prenajíateľ má právo jednostranne zvýšiť nájomné a platbu za služby spojené s nájmom po akomkoľvek zvýšení cien (resp. zálohových platieb) energií, služieb spojených s užívaním predmetu nájmu alebo zálohového predpisu správcu budovy o sumu rovnajúcu sa predmetnému zvýšeniu cien a to písomným oznámením nájomcovi. Prenajíateľ a nájomca sú oprávnení zmeniť výšku nájomného a výšku paušálnej úhrady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom, a to každý kalendárny rok úmerne k zvýšeniu ročnej miery inflácie určenej harmonizovaným indexom spotrebiteľských cien zverejneným Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Za základ pre výpočet zvýšenej paušálnej úhrady za služby pre nasledujúci kalendárny rok sa vždy berie výška paušálnej úhrady za služby v predchádzajúcom kalendárnom roku. Pod kalendárnym rokom sa rozumie obdobie od 1.1. do 31.12. (I. kalendárny rok) príslušného roka. Prvé zvýšenie/zníženie úhrady za služby môže Prenajíateľ uplatniť v I. kalendárnom roku **2024**.

4.8 Za každý deň omeškania s akoukoľvek platbou vyplývajúcou z tejto zmluvy je nájomca povinný zaplatiť prenajíateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania do zaplatenia.

4.9 Zo záväzkov nájomcu vyplývajúcich z ustanovení tohto článku zmluvy sú povinní všetci nájomcovia spoločne a nerozdielne, ak je na strane nájomcov viac ako jedna fyzická osoba.

4.10 Zmluvné strany sa dohodli, že ak dôjde k zániku nájomného vzťahu zapríčinením nájomcu, prenajíateľ ma nárok na **zmluvnú pokutu vo výške 1065,-Eur (slovom:**

**jedentisícšesťdesiatpäť eur)**, čo tvorí uhradenú výšku trojmesačného nájomného a preddavku, pričom zmluvná pokuta je splatná v deň vypovedania nájmu prenajíateľovi a prenajíateľ je oprávnený započítať túto zábezpeku ako zmluvnú pokutu, tým nieje obmedzené užívanie predmetu nájmu nájomcom podľa tejto zmluvy v článku V ods. 5.2.

4.11 Nájomca nie je oprávnený započítať žiadnu z platieb, ku ktorej je povinný podľa tejto zmluvy proti zaplatenej zábezpeke na prípadné nedoplatky budúcich období, resp. na úhradu prípadných škôd na byte alebo zariadení bytu podľa ustanovenia ods. 4.6 tohto článku zmluvy. Zábezpeka zaplatená podľa ustanovenia ods. 4.6 neslúži najmä na započítanie posledného nájomného, k zaplateniu ktorého je povinný nájomca.

4.12 V prípade ak nájomca nezaplatí nájomné a služby spojené s nájmom za posledný mesiac nájmu v dohodnutej výške a lehote splatnosti, končí nájom v posledný deň mesiaca, v ktorom malo byť posledné nájomné vrátane služieb spojených s užívaním bytu zaplatené.

V uvedenom prípade má prenajíateľ právo na uplatnenie zmluvnej pokuty špecifikovanej v ods. 4.11 tohto článku zmluvy a zmluvnej pokuty dojednanej v článku V ods. 5.11.

## **Článok V** **DOBA NÁJMU**

5.1 Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa uzatvára na **dobu neurčitú od 01.09.2023**. V prípade ďalšieho nájmu predmetu tejto zmluvy prenajíateľ zaručuje nájomcovi prednostné právo na ďalší nájomný vzťah v prípade, ak má prenajíateľ v úmysle ďalej prenajímať predmet nájmu a za podmienky, že nájomca plnil všetky dojednané povinnosti v zmysle tejto zmluvy. Prípadný ďalší nájomný vzťah medzi prenajíateľom a nájomcom musí byť dojednaný novou zmluvou o nájme prípadne písomným dodatkom k tejto zmluve najneskôr 30 dní pred skončením doby nájmu.

5.2 Nájom bytu zaniká uplynutím dojednanej doby, dohodou zmluvných strán, výpoveďou podľa ustanovení tejto zmluvy, odstúpením podľa ustanovení tejto zmluvy a hrubým porušením nájomnej zmluvy. Pre výpoveď tejto nájomnej zmluvy zo strany prenajíateľa si zmluvné strany dojednali výpovednú dobu **3 mesiace**, pričom výpovedná doba začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca od doručenia písomnej výpovede nájomcovi. Pre výpoveď tejto

nájomnej zmluvy zo strany nájomcu si zmluvné strany dojednali výpovednú dobu **3 mesiace**, pričom výpovedná doba začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca od doručenia písomnej výpovede prenajímateľovi.

5.3 Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu najmä ak:

5.3.1 nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,

5.3.2 nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu porušujú pokoj alebo poriadok v budove v ktorom sa nachádza predmet nájmu,

5.3.3 bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívanie predmetu nájmu,

5.3.4 nájomca užíva vybavenie predmetu nájmu spôsobom, ktorý nezodpovedá obvyklému opotrebeniu, čím dochádza k znehodnocovaniu vybavenia predmetu nájmu,

5.3.5 nájomca nedodržiava zákaz fajčenia v predmete podnájmu a zákaz chovu domácich zvierat vrátane psov a mačiek,

5.3.6 nájomca neumožnil prenajímateľovi po predchádzajúcom ohlásení obhliadku predmetu nájmu a jeho vybavenia v súlade s článkom VI ods. 6.6 tejto zmluvy, alebo neumožnil obhliadku bytu nájomcovi po predchádzajúcom ohlásení s novým záujemcom o nájom, a to najskôr v dobe jedného mesiaca pred ukončením doby nájmu v súlade s článkom VI ods. 6.7 tejto zmluvy,

5.3.7. nájomca sa oneskoril s platbou nájomného, preddavku alebo jej časti o dobu dlhšie ako **30 dní**.

5.4 Nájomca môže vypovedať nájom bytu najmä ak:

5.4.1 stratí záujem naďalej predmet nájmu užívať na základe tejto nájomnej zmluvy,

5.4.2 predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;

5.4.3 prenajímateľ opakovane porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, alebo právneho predpisu, napriek písomnej výzve nájomcu.

5.5 Dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť.

5.6 Prenajímateľ môže odstúpiť od tejto zmluvy ak:

5.6.1 nájomca dlhodobo (**dlhšie ako 3 kalendárne dni**) ubytuje v predmete nájmu ďalšie osoby bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,

5.6.2 nájomca o viac ako desať (**30**) **kalendárnych dní** mešká s platením nájomného alebo za služby spojené s nájmom,

5.6.3 nájomca nebude užívať bytovú jednotku a ďalej ju dá do užívania tretej osobe,

5.6.4 nájomca nedodržiava zákaz fajčenia v predmete podnájmu a zákaz chovu domácich zvierat vrátane psov a mačiek, napriek predchádzajúceho písomnému upozorneniu prenajímateľa,

5.6.5 nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek predchádzajúceho písomnému upozorneniu porušujú pokoj alebo poriadok v budove, v ktorom sa nachádza predmet nájmu,

5.6.6 nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s dobrými mravmi,

5.6.7 nájomca úmyselne zničil, predal alebo inak znemožnil prenajímateľovi manipulovať so zariadením resp. vybavením predmetu nájmu,

5.6.7 nájomca neumožnil prenajímateľovi kontrolu predmetu nájmu a jeho vybavenia v súlade s článkom VI ods. 6.6 tejto zmluvy, ani po opakovanej výzve prenajímateľa,

5.6.8 nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa v predmete nájmu vykonal stavebné alebo iné zásadné úpravy interiéru,

5.6.9 nájomca opakovane neumožnil prenajímateľovi po predchádzajúcom ohlásení obhliadku bytu s novým záujemcom o nájom, a to najskôr v dobe jedného mesiaca pred ukončením doby nájmu podľa tejto zmluvy, v súlade s článkom VI ods. 6.7 tejto zmluvy,

5.6.10 nájomca napriek predchádzajúcej výzve prenajímateľa neuhradil alebo nedoplnil v súlade s článkom IV ods. 4.6 tejto zmluvy zábezpeku na prípadné nedoplatky budúcich období, resp. na úhradu prípadných škôd na byte alebo zariadení bytu.

Z M L U V A O N Á J M E B Y T U

uzavretá v zmysle ustanovení § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

strana 4/8

5.7 V prípade ukončenia nájmu uplynutím doby nájmu na ktorú bol dojednaný je nájomca povinný odovzdať byt prenajímateľovi v deň, keď došlo k skončeniu nájmu uplynutím doby nájmu na ktorú bol dojednaný. V prípade ak nájomca nesplní túto povinnosť dobrovoľne včas, vzniká prenajímateľovi právo vystáňovať nájomcu na jeho náklady z predmetu nájmu a právo

na náhradu všetkých nákladov súvisiacich s vypratím predmetu nájmu.

5.8 V prípade ukončenia nájmu dohodou zmluvných strán je nájomca povinný odovzdať byt prenajímateľovi v deň dohodnutý oboma zmluvnými stranami. V prípade ak nájomca nesplní túto povinnosť dobrovoľne včas, vzniká prenajímateľovi právo vystáť nájomcu na jeho náklady z predmetu nájmu a právo na náhradu všetkých nákladov súvisiacich s vypratím predmetu nájmu.

5.9 V prípade ukončenia nájmu výpoveďou niektorou zo zmluvných strán je nájomca povinný odovzdať byt prenajímateľovi v deň skončenia výpovednej doby. V prípade ak nájomca nesplní túto povinnosť dobrovoľne včas, vzniká prenajímateľovi právo vystáť nájomcu na jeho náklady z predmetu nájmu a právo na náhradu všetkých nákladov súvisiacich s vypratím predmetu nájmu.

5.10 V prípade ukončenia nájmu odstúpením od zmluvy je nájomca povinný vypratať byt do **troch kalendárnych dní** odo dňa účinnosti odstúpenia od zmluvy. V prípade ak nájomca nesplní túto povinnosť dobrovoľne včas, vzniká prenajímateľovi právo vystáť nájomcu na jeho náklady z predmetu nájmu a právo na náhradu všetkých nákladov súvisiacich s vypratím predmetu nájmu.

5.11 Za každý deň omeškania s odovzdaním bytu po skončení nájmu podľa tejto zmluvy je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške **30,00,-Eur (slovom tridsať eur)** za každý aj začatý deň omeškania s odovzdaním predmetu nájmu.

## Článok VI

### PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

6.1 Byt bude slúžiť na účely dočasného bývania nájomcu a osôb, ktoré nájomca písomne oznámil prenajímateľovi.

6.2 Nájomca sa zaväzuje užívať byt na dohodnutý účel obvyklým spôsobom a vykonávať drobné opravy a bežnú údržbu (vrátane elektrických spotrebičov napr. rekuperácie, výmena filtrov a podobne) na vlastné náklady, pokiaľ náklady na jednotlivú opravu neprevýšia sumu **10,00,-Eur (slovom desať eur)**. Pre špecifikáciu drobných úprav a údržby sa primerane použije Nariadenie vlády č. 87/1995 Z.z. v platnom znení.

6.3 Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré vzniknú neprimeraným užívaním bytu, jeho príslušenstva, vybavenia alebo zariadenia a sú spôsobené nájomcom alebo osobami, ktorým umožní vstup do bytu.

6.4 Nájomca nesmie bez písomného súhlasu prenajímateľa v budove vykonať žiadne stavebné ani iné zásadné úpravy interiéru a to ani na vlastné náklady.

6.5 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nerušený výkon práv nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy a príslušných právnych predpisov.

6.6 **Prenajímateľ alebo ním splnomocnená osoba má právo raz v kalendárnom mesiaci po predchádzajúcom ohlásení a za prítomnosti nájomcu vykonať obhliadku bytu.** Tiež má právo vstupu pri nevyhnutných opravách, hláseniach stavu energií a ich odpočtov a pri odstraňovaní nebezpečenstva, ktoré môže spôsobiť škodu na byte.

6.7 **Po predchádzajúcom ohlásení umožní nájomca prenajímateľovi obhliadku bytu s novým záujemcom o nájom, a to najskôr v dobe jedného mesiaca pred ukončením doby nájmu podľa tejto zmluvy, pokiaľ nájomca a prenajímateľ neuzavreli dohodu o ďalšom nájme podľa článku V ods. 5.1 tejto zmluvy.**

6.8 Prenajímateľ nie je zodpovedný za stratu, škodu alebo krádež osobného vlastníctva nájomcu alebo vecí prinesených do bytu nájomcom alebo tretími osobami, ktorým umožní vstup. Za poistenie týchto vecí zodpovedá nájomca.

6.9 Nájomca je povinný dodržiavať domový poriadok vrátane rozpisu upratovania spoločných priestorov nájomcom, všeobecne záväzné nariadenia **Obce Dubovica** a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.

6.10 Nájomca nemá po ukončení nájomného vzťahu právo ani nárok žiadať od prenajímateľa zabezpečenie akejkoľvek bytovej náhrady.

6.11 Nájomca sa zaväzuje o predmet nájmu a o jeho vybavenie starať tak, aby na predmete nájmu jeho vybavení alebo zariadení nevznikali škody a neopotrebovávali sa nad rámec bežného

užívania.

6.12 Nájomca sa zaväzuje pri skončení nájmu a odovzdaní predmetu nájmu odovzdať predmet nájmu spolu s jeho vybavením a zariadením v stave spôsobilom na riadne užívanie s prihliadnutím na bežné opotrebenie.

6.13 Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi spolu s predmetom nájmu aj kľúče, ktorých presný zoznam a počet bude identifikovaný v preberacom protokole. Prenajímateľ týmto informuje nájomcu, že má v držbe kľúče od predmetu nájmu, ktoré však je oprávnený použiť iba v prípade neodkladnej potreby odstránenia nebezpečenstva v predmete nájmu alebo v prípade opakovaného nesprístupnenia bytu nájomcom podľa tejto zmluvy alebo v prípade potreby vystaňovania nájomcu, ak tak nájomca neurobí v súlade s touto zmluvou.

6.15 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho súhlasu vymeniť zámky dverí od bytu alebo niektorých ďalších dverí, od ktorých mu boli kľúče odovzdané prenajímateľom. Pri porušení tohto ustanovenia nájomcom je prenajímateľ oprávnený vymeniť zámky dverí od ktorých nemá kľúče zavinením nájomcu aj bez upovedomenia nájomcu a požadovať od nájomcu úhradu takto vzniknutých nákladov.

6.16 Nájomca sa zaväzuje, že v prípade straty alebo odcudzenia niektorého z kľúčov zverených nájomcovi prenajímateľom, bude o tejto skutočnosti bezodkladne informovať prenajímateľa. Po strate alebo odcudzení niektorého z kľúčov zverených nájomcovi prenajímateľom, sa nájomca zaväzuje na svoje náklady zabezpečiť náhradný kľúč alebo uhradiť prenajímateľovi náklady spojené s obstaraním náhradného kľúča. V prípade straty alebo odcudzenia kľúča od vstupných dverí do bytu sa nájomca zaväzuje vymeniť zámok vstupných dverí v požadovanej bezpečnostnej triede v prítomnosti prenajímateľa a na svoje náklady, pričom nájomca odovzdá prenajímateľovi všetky kľúče prevyšujúce množstvo kľúčov od vstupných dverí odovzdaných prenajímateľom nájomcovi podľa preberacieho protokolu.

6.17 Nájomca sa zaväzuje nevyhotovovať z kľúčov od predmetu nájmu duplikáty bez súhlasu prenajímateľa. V prípade porušenia tohto ustanovenia nájomcom je prenajímateľ oprávnený postupovať primerane podľa ustanovenia ods. 6.15 tohto článku zmluvy.

6.18 Nájomca sa zaväzuje, že nezverí kľúče od predmetu nájmu ani žiadnym spôsobom neumožní užívanie predmetu nájmu žiadnym tretím osobám, okrem tých, ktoré nahlásil prenajímateľovi ako osoby žijúce s nájomcom v predmete nájmu podľa ustanovení tejto zmluvy.

## **Článok VII**

### **OSOBITNÉ USTANOVENIA**

7.1 Nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nie je oprávnený prihlásiť sa k trvalému alebo prechodnému pobytu v predmete nájmu, alebo dať súhlas na prihlásenie sa k trvalému alebo prechodnému pobytu v predmete nájmu tretím osobám.

7.2 Nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nie je oprávnený prenajať byt vymeniť, alebo uskutočniť prevod práv vyplývajúcich z tejto zmluvy na žiadnu tretiu osobu.

7.3 Nájomca týmto vyhlasuje, že vyššie uvedený predmet nájmu prevezme do nájmu od prenajímateľa dňom začiatku dojednanej doby nájmu. Prenajímateľ týmto vyhlasuje, že vyššie uvedený predmet nájmu odovzdá nájomcovi do nájmu dňom začiatku dojednanej doby nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní predmetu nájmu bude spísaný v deň odovzdania predmetu nájmu preberací protokol, ktorý bude obsahovať zoznam a opis vnútorného vybavenia a zariadenia bytu a odpis hodnôt na všetkých meračoch médií.

7.4 Po skončení nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy sú zmluvné strany povinné vysporiadať vzájomné záväzky do 15 dní odo dňa ukončenia nájmu.

## **Článok VIII**

### **DORUČOVANIE**

8.1 Komunikácia medzi prenajímateľom a nájomcom, najmä akékoľvek oznámenia, výzvy, žiadosti (ďalej spolu len „podanie“) uskutočnené podľa tejto zmluvy, sa musia uskutočniť v písomnej forme. Podanie sa považuje za riadne uskutočnené, ak bolo doručené doporučenou

poštou, faxom a doručením originálu faxovej správy do 3 dní alebo elektronickou poštou (emailom). Zmluvné strany sú oprávnené doručiť podanie, okrem spôsobov uvedených v predchádzajúcej vete, aj osobne.

8.2 Podanie odoslané prostredníctvom pošty sa bude považovať za doručené aj okamihom, keď sa podanie vráti odosielateľovi späť s vyznačením adresát neznámy alebo adresát neprevzal v odbernej lehote, a to bez ohľadu na to, či sa s podaním zmluvné strany oboznámili alebo nie, ak nie je doručenie podania preukázané skôr. Podanie odoslané prostredníctvom pošty sa adresuje vždy na adresu zmluvných strán uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo na adresu, ktorú zmluvná strana oznámi podľa tejto zmluvy druhej zmluvnej strane. Odoslanie podania odosielajúca strana preukáže predložením podacieho lístku, a v prípade použitia fikcie doručenia uvedenej v prvej vete tohto ods. aj podaním, ktoré sa vrátilo späť odosielateľovi s vyznačením adresát neznámy alebo adresát neprevzal v odbernej lehote.

8.3 Podanie, ktoré zmluvné strany doručujú osobne sa považuje za riadne doručené v deň, ktorý zmluvná strana prevezme podanie a tento dátum vyznačí na origináli podania, na ktorom bude vyznačený dátum doručenia podania a podpis osoby, ktorá podanie prevzala.

8.4 Zmluvné strany sa dohodli, že všetka korešpondencia bude doručovaná na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Podanie určené nájomcovi počas trvania nájmu môže byť adresované aj na adresu predmetu nájmu.

## **Článok IX**

### **OPIS STAVU BYTU**

### **OPIS PRÍSLUŠENSTVA**

9.1 Nájomca týmto vyhlasuje, že skutočný stav predmetu nájmu podľa tejto zmluvy mu je známy, a to z jeho fyzickej prehliadky, a v tomto zoznamenom stave vyššie uvedený predmet nájmu do nájmu prevezme dňom začiatku dojednanej doby nájmu. Nájomca týmto vyhlasuje, že predmet nájmu je spôsobilý na dohodnuté užívanie.

9.2 Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi do užívania v stave v akom sa teraz nachádza a v stave, ktorý je spôsobilý na dohodnuté užívanie. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi do užívania s vybavením a zariadením predmetu nájmu, pričom zoznam vybavenia resp. zariadenia je spísaný v preberacom protokole.

## **Článok X**

### **ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

10.1 Akékoľvek zmeny, doplnky alebo dodatky k tejto zmluve môžu byť urobené len v písomnej forme, a to po predchádzajúcom vzájomnom prerokovaní a následnom podpise oboch zmluvných strán, čím sa tieto zmeny, doplnky alebo dodatky stávajú nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Platnosť dodatkov k tejto zmluve vyžaduje dohodu v celom obsahu zmluvy.

10.2 Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré neupravuje táto zmluva, sa spravujú ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení.

10.3 Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami.

10.4 Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.

10.5 Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, k podpisu tejto zmluvy pristúpili po vzájomnom prerokovaní, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné a určité, zmluvná voľnosť nie je obmedzená a zmluva bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle.

V Dubovici, dňa **01.09.2023**

---

Prenajímateľ  
**Obec Dubovica**  
V zastúpení: Ladislav Timčo

Nájomca  
**Ondrej Miženko, rod. Miženko**

Nájomca  
**Zuzana Timčová, rod. Timčová**

Prílohy:

1x Inventár bytu

1x Predpis platieb

1x Preberací protokol

Z M L U V A O N Á J M E B Y T U

uzavretá v zmysle ustanovení § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

strana 8/8