

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 01/01/2022 k bytu č. 4 v bytovom dome - 6 b. j. v Jelke, na Hlavnej ulici č. 1353/130

uzavretá v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Čl. I Zmluvné strany

1. Prenajímateľ :

Názov: Obec Jelka
Sídlo: Mierová 959/17, 925 23 Jelka
IČO: 00 306 011
Zastúpená: Ing. Gabriel Kiš, starosta
IBAN: SK75 0200 0000 0027 8375 7753
E-mail: obec@jelka.sk
Tel. číslo: 031/7876182
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. Nájomca 1:

Meno a priezvisko: **František Kovács**
Dátum narodení
Trvale bytom: Hlavná 1353/130, 925 23 Jelka
(ďalej len ako „nájomca 1“)

Nájomca 2:

Meno a priezvisko: **Zuzana Víghová**
Dátum narodenia
Trvale bytom: Dunajská 890/14, 925 23 Jelka
(ďalej len ako „nájomca 2“)

(spoločné pomenovanie pre nájomcu 1 a nájomcu 2 je „nájomcovia“)

uzatvárajú nájomnú zmluvu v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka.

Čl. II Predmet nájmu

1. Touto nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva nájomcom za nájomné do užívania nehnuteľnosť - byt č. 4 (trojizbový byt) v bytovom dome so šiestimi bytovými jednotkami so súp. č. 1353, ktorý je postavený na parc. reg. „C“, parc. č. 462/14, výmera 217m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, k. ú. Jelka, obec Jelka, okres Galanta, evidované Okresným úradom Galanta, katastrálnym odborom na LV č. 1301 (ďalej len “byt”). Byt pozostáva z kuchyne, obývacej izby, spálne, detskej izby, kúpeľne, WC, komory, technickej miestnosti a z chodby. Celková úžitková plocha bytu je 78 m². Spoločnými časťami bytového domu sú závetrie, zádverie, komunikácia, schodisko, kočíkareň (ďalej len „spoločné časti bytového domu“).
2. Výlučným vlastníkom bytu je prenajímateľ.

3. Opis stavu bytu: bez závad.
4. Predmet nájmu na základe tejto zmluvy sú oprávnení užívať nájomcovia a nasledovní členovia ich domácnosti:
 - a) Meno a priezvisko: Vivien Kováčsová
Narodená:
Trvale bytom: Dunajská 890/14, 925 23 Jelka
5. Iné osoby, ako nájomcovia a osoby uvedené čl. II bod 4 tejto zmluvy sú oprávnené užívať predmet nájmu len na základe písomného súhlasu prenajímateľa, pričom tento súhlas môže byť prenajímateľom kedykoľvek bez udania dôvodu odvolaný.
6. Nájomcovia sa so stavom prenajímaného bytu oboznámili a vyhlasujú, že bez závad ho preberajú do svojho užívania spolu s osobou uvedenou v čl. II bod 4 tejto zmluvy.
7. Nájomcovia prenajatých bytových jednotiek v bytovom dome, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy sa zaväzujú vytvoriť združenie spolu so stanovami, kde nájomcovia predmetných bytových jednotiek sa dohodnú na čistení spoločných častí bytového domu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy, ďalej sa dohodnú na udržiavaní čistoty, poriadku a udržiavaní zelene na príľahlých pozemkoch, a to parc. reg. „C“, parc. č. 462/12, výmera 1040 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, parc. reg. „C“, parc. č. 462/6, výmera 67 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, parc. reg. „C“, parc. č. 462/9, výmera 596 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, všetko k. ú. Jelka, obec Jelka, okres Galanta, evidované Okresným úradom Galanta, katastrálnym odborom na LV č. 1301 (ďalej len „príľahlé pozemky“) v súlade so všeobecne záväznými predpismi Slovenskej republiky a všeobecne záväznými nariadeniami obce Jelka, a to najmä VZN obce Jelka č. 7/2019, ako aj na úhrade prípadných vzniknutých spoločných nákladov.
8. Nájomcovia sú oprávnení predmet nájmu, uvedený v čl. II ods. 1 tejto zmluvy, užívať len na bývanie. Na iný účel ako na bývanie ho možno užívať len s písomným súhlasom prenajímateľa.

Čl. III Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcom predmet nájmu na užívanie na dobu určitú: **od 02.02.2022 do 02.02.2025.**

Čl. IV Výška a spôsob platby nájomného a výška a spôsob úhrady plnení, ktoré sú poskytované s užívaním bytu

1. Dňom uzavretia nájomnej zmluvy vzniká nájomcom povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a zálohu za dodávku vody a el. energie spoločných častí bytového domu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v čl. I bod 1 tejto zmluvy alebo v hotovosti v pokladni Obecného úradu obce Jelka.
2. **Nájomcovia sa zaväzujú zaplatiť prenajímateľovi nájomné vo výške 194,00 € mesačne.**
3. Nájomné podľa čl. IV bod 2 tejto zmluvy sa platí vždy mesiac vopred, a to
 - a) nájomné za prvý mesiac nájomcovia zaplatia pri podpise tejto zmluvy,
 - b) nájomné za ostatné mesiace nájomcovia zaplatia do 12. dňa v mesiaci, ktoré predchádza mesiacu, za ktorý sa nájomné platí.
4. Súčasťou úhrady za nájom bytu nie sú služby spojené s užívaním bytu:
 - a) náklady za spotrebu elektrickej energie,
 - b) náklady za spotrebu plynu – vykurovanie,

- c) vodné a stočné,
 - d) odvoz tuhého komunálneho odpadu,
 - e) miestne dane a poplatky,
 - f) čistenie odpadových potrubí (ďalej len „služby spojené s užívaním bytu“).
5. Nájomné nezahŕňa úhrady za služby spojené s užívaním bytu. Nájomcovia sú povinní uzavrieť zmluvu priamo s poskytovateľom služby spojenej s užívaním bytu a v plnom rozsahu uhrádzať náklady za poskytovanie služieb spojených s užívaním bytu priamo poskytovateľovi takejto služby. Miestne dane a poplatky uhrádzajú nájomcovia správcovi dane.
- 6. Nájomcovia sa zaväzujú platiť preddavky za dodávku vody a el. energie spoločných častí bytového domu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy vo výške 22,00 € mesačne.** Tieto preddavky sú splatné nasledovne:
- a) preddavky za prvý mesiac nájomcovia zaplatia pri podpise tejto zmluvy,
 - b) preddavky za ostatné mesiace nájomcovia zaplatia do 12. dňa v mesiaci, ktoré predchádza mesiacu, za ktorý sa preddavky platia.
- 7. Rekapitulácia nákladov:**
- | | |
|--|-------------------------|
| a) Nájomné vrátane príspevku do fondu opráv | 194,00 € mesačne |
| b) Záloha za dodávku vody a el. energie spoločných častí byt. domu | 22,00 € mesačne |
| Spolu: | 216,00 € mesačne |
8. V prípade, ak pri vyúčtovaní preddavkov uvedených v čl. IV bod 6 tejto zmluvy vznikol nedoplatok, nájomcovia sú povinní ho uhradiť najneskôr do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania alebo v tej istej lehote voči nemu písomne vzniesť námietky. Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr do 30 dní od doručenia námietok preveriť ich oprávnenosť a o výsledku upovedomiť nájomcov. V prípade, ak vyúčtovaním vznikol nájomcom finančný preplatok, zaväzuje sa ho prenajímateľ bez zbytočného odkladu vyplatiť nájomcom, ak sa nájomcovia s prenajímateľom nedohodli inak alebo ak sa neuplatní postup uvedený v čl. IV bod 12 tejto zmluvy. Vyššie uvedený postup platí aj v prípade, ak na základe oprávnených námietok nájomcov alebo z iných opodstatnených dôvodov bude vypracované opravné vyúčtovanie, upravujúce vyúčtovanie pôvodné.
9. Nájomcovia sú povinní pred podpisom nájomnej zmluvy zložiť zábezpeku na účet prenajímateľa, ktorý je uvedený v čl. I bod 1 tejto zmluvy alebo v pokladni Obecného úradu obce Jelka vo výške šesťnásobku mesačného nájomného vrátane príspevku do fondu opráv, t. j. vo výške 1164,00 €. Finančná zábezpeka je určená na kompenzáciu v prípade vzniku nedoplatkov titulom nesplnenia povinností uvedených v čl. IV bod 2, 3, 6 a 7 tejto zmluvy alebo spôsobených škôd na predmete nájmu, spoločných častí bytového domu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy a zariadení bytového domu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy a príľahlých pozemkov. V prípade vyrovnaných záväzkov bude po ukončení nájomného vzťahu zábezpeka alebo jej oprávnená časť vrátená nájomcom bezhotovostne prevodom na bankový účet alebo v hotovosti prostredníctvom pokladne Obecného úradu obce Jelka. Nájomcovia súhlasia s tým, aby preddavok poskytnutý titulom zmluvy o nájme bytu č. 4 v bytovom dome – 6 b. j. v Jelke na Hlavnej so súp. č. 1353/130 uzavretej medzi prenajímateľom a nájomcami s rovnakým predmetom nájmu, ako je uvedený v čl. II bod 1 tejto zmluvy dňa 01.02.2019, bol použitý ako zábezpeka uvedená v čl. IV bod 9 tejto zmluvy.
10. Ak po uplynutí doby nájmu podľa čl. III tejto zmluvy dôjde k predĺženiu doby nájmu, zábezpeka uvedená v čl. IV bod 9 tejto zmluvy bude preúčtovaná na novovzniknutý nájomný vzťah.

11. V prípade, že nájomcovia pri platbe neuvedú mesiac, za ktorý sa úhrada platí, alebo sa uvedie mesiac, ktorý už bol uhradený, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomcovia úhradu poukazujú, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám. Prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
12. Prenajímateľ je oprávnený započítať preplatok z úhrad poukazovaných nájomcom alebo preplatok vzniknutý z vyúčtovania s nedoplatkami z predchádzajúcich období, ktoré vznikli porušením povinností nájomcov uvedených v čl. IV. bod 2, 3, 6 a 7 tejto zmluvy.
13. V prípade omeškania s platbami sú nájomcovia povinní zaplatiť poplatok za omeškanie vo výške 0,1% za každý deň omeškania.
14. Ak sa neuplatní postup uvedený v čl. IV bod 10 tejto zmluvy, po ukončení nájomného vzťahu prenajímateľ vráti nájomcom zábezpeku vo výške, v akej nebola použitá za účelom plnenia záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy.

Čl. V Podmienky zmeny pre určenie výšky nájomného a úhrad plnení ktoré sú poskytované s užívaním bytu

1. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného vrátane príspevku do fondu opráv, ak dôjde k zmene všeobecne záväzných právnych predpisov, vrátane k zmene VZN, ktorým sa určuje výška nájomného. Zmenu sadzby nájomného a výšku nového nájomného oznámi prenajímateľ nájomcom písomnou formou.
2. Zmenu výšky nájomného môže prenajímateľ zmeniť od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
3. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku preddavkov za dodávku vody el. energie spol. priestorov v prípade, ak dôjde k zmene v počte osôb, ktoré užívajú predmet nájmu.
4. Nájomcovia sú povinní do 30 dní oznámiť prenajímateľovi tie skutočnosti, ktoré sú rozhodujúce pre zmenu výšky zálohy za dodávku vody a el. energie spol. priestorov.
5. Pre prípad nesplnenia povinnosti uvedenej v čl. V. bod 4 tejto zmluvy a ak tieto skutočnosti budú odôvodňovať zvýšenie nájomného a zvýšenie úhrad plnení, ktoré sú poskytované s užívaním bytu, sa bude mať za to, že tieto skutočnosti boli dané ku dňu vzniku nájomného vzťahu. Nedoplatok bude splatný do 15 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy nájomcami.
6. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku zálohy za dodávku vody a el. energie spol. priestorov, ak dodávateľ upraví odmenu za poskytovanie služieb alebo ak dôjde k zmene rozsahu poskytovaných služieb.
7. Zmenu výšky zálohy za dodávku vody a el. energie spol. priestorov môže prenajímateľ meniť počnúc mesiacom, kedy došlo k zmene odmeny za poskytovanie služieb alebo k zmene rozsahu poskytovaných služieb.

Čl. VI Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdáva nájomcom predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcom plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy. Za tým účelom prenajímateľ umožní nájomcom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia bytového domu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy.
2. Nájomcovia vyhlasujú, že sa dôkladne oboznámili so stavom predmetu nájmu a predmet nájmu preberajú do svojho užívania v tomto stave. Nájomcovia ďalej prehlasujú, že predmet nájmu je spôsobilý na dohodnuté užívanie.

3. Nájomcovia sa zaväzujú zaplatiť prenajímateľovi nájomné vrátane príspevku do fondu opráv a zálohu za dodávku vody a el. energie spoločných častí bytového domu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy podľa čl. IV bod 2, 3, 6 a 7 tejto zmluvy riadne a včas.
4. Nájomcovia a osoby uvedené v čl. II bod 4 tejto zmluvy, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné časti bytového domu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy a zariadenie bytového domu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy.
5. Nájomcovia sú povinní užívať byt, spoločné časti bytového domu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy, zariadenie bytového domu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
6. Nájomcovia sú povinní pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
7. Nájomcovia berú na vedomie, že:
 - a) nesmú bez písomného súhlasu prenajímateľa okrem seba a osôb uvedených v čl. II bod 4 tejto zmluvy prihlásiť iné osoby k trvalému, resp. prechodnému pobytu v prenajatom byte,
 - b) nesmú dať do podnájmu predmet nájmu špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy bez súhlasu prenajímateľa, v prípade porušenia tejto povinnosti má prenajímateľ právo odstúpiť od zmluvy,
 - c) predmet nájmu nesmú využívať na iný účel ako na bývanie,
 - d) sú povinní po ukončení doby nájmu predmet zmluvy odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzali pri začatí nájomného vzťahu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pričom o stave predmetu nájmu sa pri začatí nájomného vzťahu, pri odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľom a pri prevzatí predmetu nájmu nájomcami vyhotoví písomný protokol, rovnako sa vyhotoví písomný protokol pri ukončení nájomného vzťahu pri odovzdaní predmetu nájmu nájomcami a prevzatí predmetu nájmu prenajímateľom, ak dôjde k predĺženiu nájomného vzťahu, nový preberací protokol nemusí byť vyhotovený, prílohou tejto zmluvy sa automaticky stane už existujúci preberací protokol,
 - e) nesú zodpovednosť za škodu vzniknutú na predmete nájmu, v prípade ak škodu spôsobia osoby uvedené v čl. II bod 4 tejto zmluvy alebo hostia nájomcov alebo osôb uvedených v čl. II bod 4 tejto zmluvy, nájomcovia za túto škodu s nimi zodpovedajú solidárne,
 - f) v prípade vzniku škody sú nájomcovia povinní uviesť predmet nájmu do stavu, v akom ho prevzali alebo nahradiť prenajímateľovi vzniknutú škodu,
 - g) nesmú umožniť odber vody, plynu alebo elektrickej energie z predmetu nájmu iným osobám ako je uvedené v čl. II bod 4 tejto zmluvy,
 - h) nesmú bez písomného súhlasu prenajímateľa vykonať žiadne stavebné úpravy alebo iné zmeny na predmete nájmu, a to ani na vlastné náklady,
 - i) sú povinní vykonať a uhradiť drobné opravy a bežnú údržbu na predmete nájmu, ktoré súvisia s jeho užívaním,
 - j) sú povinní dohodnúť sa s ostatnými nájomcami bytových jednotiek v bytovom dome, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy na čistení a udržiavaní spoločných častí bytového domu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy, ďalej sú povinní dohodnúť sa na udržiavaní čistoty, poriadku a udržiavaní zelene na príľahlých pozemkoch v súlade so všeobecne záväznými predpismi Slovenskej republiky a všeobecne záväznými nariadeniami obce Jelka, a to najmä VZN obce Jelka č. 7/2019, ako aj na úhrade prípadných vzniknutých spoločných nákladov s tým spojených,
 - k) sú povinní dodržiavať domový poriadok,

- l) zodpovedajú za dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarmi v predmete nájmu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy, v spoločných častiach bytového domu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy a na príľahlých pozemkoch,
- m) zodpovedajú za dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v predmete nájmu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy, v spoločných častiach bytového domu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy a na príľahlých pozemkoch.
8. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcom náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomcovia vykonali na predmete nájmu bez súhlasu prenajímateľa. Prenajímateľ neuhradí nájomcom náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny na predmete nájmu, ktoré nájomcovia vykonali s písomným súhlasom prenajímateľa, pokiaľ sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak. V prípade, že vykonaním stavebných a iných zmien v byte sa zvýši kvalita bývania a vybavenie bytu, prenajímateľ nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.
9. Nájomcovia majú právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu v prípade, že dodržia všetky podmienky uvedené v tejto zmluve a v platných právnych predpisoch, budú užívať predmet nájmu v súlade s domovým poriadkom, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy a je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy a dodatkami domového poriadku, ktoré budú zverejnené na webovom sídle prenajímateľa, a taktiež v prípade, že nebudú mať nedoplatok voči prenajímateľovi.
10. Nájomcovia vyhlasujú, že sa oboznámili s domovým poriadkom, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy a je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy a zavazujú sa dodržať jeho ustanovenia. Rovnako sa zavazujú dodržiavať dodatky domového poriadku, ktoré budú zverejnené na webovom sídle prenajímateľa.
11. Nájomcovia berú na vedomie, že v prípade porušenia ustanovení tejto zmluvy alebo domového poriadku, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy, alebo dodatku domového poriadku, ktorý bude zverejnený na webovom sídle prenajímateľa, nebude s nájomcami predĺžený nájomný vzťah a nájomcovia nemajú nárok na náhradný byt alebo náhradné ubytovanie zo strany prenajímateľa.
12. V prípade, ak uplynie doba nájmu a nájomcovia alebo osoby uvedené v čl. II bod 4 tejto zmluvy predmet nájmu naďalej užívajú, nájomcovia sú povinní zaplatiť prenajímateľovi za obdobie užívania predmetu nájmu sumu vo výške nájomného a záloh za dodávku vody a el. energie spol. priestorov plne v súlade s čl. IV bod 2, 3, 6 a 7 tejto zmluvy.
13. Nájomcovia sú povinní umožniť prenajímateľovi vstup do bytu za účelom vykonania opráv, dezinfekcie bytu a za účelom technickej kontroly stavu predmetu nájmu ako aj za účelom kontroly spôsobu a rozsahu užívania predmetu nájmu nájomcami a osobami uvedenými v čl. II bod 4 tejto zmluvy.
14. Drobné opravy v byte a náklady spojené s bežnou údržbou bytu budú hradiť nájomcovia. Ak sa nájomcovia nepostarajú o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcov na svoje náklady sám a požadovať od nájomcov náhradu.
15. Nájomcovia sú povinní odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobili v byte a v bytovom dome ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy samy alebo tí, ktorí s nimi bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcov závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcov náhradu.
16. Nájomcovia sú povinní bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v

byte, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedajú nájomcovia za škodu tým spôsobenú a nemajú nároky, ktoré by im inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať vec pre vady veci, ktoré sa včas prenajímateľovi neoznámili. Nájomcovia sú povinní znášať obmedzenie v užívaní prenajatej veci v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie veci.

17. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcov. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, sú nájomcovia povinní ich vykonanie umožniť; inak zodpovedajú za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
18. Nájomcovia sú povinní starať sa o predmet nájmu tak, aby na ňom nevznikla škoda.
19. Ak nájomcovia nespĺnia svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, zodpovedajú prenajímateľovi za vzniknutú škodu.
20. Po podanej výpovedi alebo tri mesiace pred skončením nájmu a odovzdaním predmetu nájmu sú nájomcovia povinní, umožniť záujemcovi o prenájatie jeho prehliadku v prítomnosti prenajímateľa alebo jeho zástupcu.

Čl. VII Hrubé porušenie nájomnej zmluvy

1. Za hrubé porušenie povinností vyplývajúcich z nájmu bytu, ktoré má za následok výpoveď z nájmu bytu zo strany prenajímateľa, sa považuje najmä:
 - a) ak nájomca 1 a/alebo nájomca 2 alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v bytovom dome, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy,
 - b) neplatenie nájomného vrátane príspevku do fondu opráv a záloh za dodávku vody a el. energie spoločných častí bytového domu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy po dobu dlhšiu ako 3 mesiace,
 - c) porušovanie povinností vyplývajúcich z čl. VI tejto zmluvy,
 - d) opakované obmedzovanie výkonu práv ostatných nájomcov,
 - e) porušovanie domového poriadku, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy a jeho dodatkov, ktoré budú zverejnené na webovom sídle prenajímateľa,
 - f) vykonávanie stavebných úprav alebo iných podstatných zmien v byte bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa,
 - g) prenechanie bytu alebo jeho časti inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - h) ak nájomcovia využívajú byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

Čl. VIII Zánik nájmu

1. Nájom zaniká niektorým z uvedených spôsobov:
 - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - b) písomnou dohodou uzavretou medzi prenajímateľom a nájomcom,
 - c) písomnou výpoveďou,
 - d) odstúpením od zmluvy,
 - e) zničením prenajatej veci.
2. Prenajímateľ a nájomcovia môžu ukončiť nájom písomnou dohodou.
3. Nájomcovia aj prenajímateľ môžu ukončiť nájomný vzťah písomnou výpoveďou.

4. 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 nájomcom doručená výpoveď. Výpoveď sa považuje za doručenú aj v prípade, ak si adresát zásielku odosielať na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy neprevzal. Za deň doručenia sa bude považovať deň vrátenia zásielky odosielateľovi.
5. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka, najmä ak:
 - a) nájomca 1, nájomca 2 a/alebo osoby uvedené v čl. II bod 4 tejto zmluvy, hrubo poškodzujú prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné časti bytového domu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy alebo spoločné zariadenia v bytovom dome, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy alebo príľahlé pozemky alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - b) nájomca 1 a/alebo nájomca 2 hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné za byt alebo zálohy za dodávku vody a el. energie spoločných častí bytového domu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s bytovým domom, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo bytový dom, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo bytový dom, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
 - d) nájomca 1 a/alebo nájomca 2 využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
6. Nájomcovia môžu vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
7. Nájomcovia ani osoby uvedené v čl. II bod 4 tejto zmluvy nemajú právo na bytovú náhradu, okrem prípadu, ak nájom bytu skončil pred uplynutím dohodnutej doby z dôvodu, že byt bez zavinenia nájomcu 1 a/alebo nájomcu 2 nie je možné ďalej užívať alebo ak ide o služobný byt alebo o byt osobitného určenia a nájomca 1 a /alebo nájomca 2 pred jeho užívaním ukončil užívanie iného bytu.
8. Nájomcovia sú oprávnení odstúpiť od zmluvy kedykoľvek, ak bol predmet zmluvy odovzdaný v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie alebo ak sa stane neskôr bez toho, aby nájomca 1 a/alebo nájomca 2 porušil svoju povinnosť, ak sa predmet nájmu sa stane nespôsobilým na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, ak sa stane neupotrebitelným alebo ak sa mu odníme taká časť veci, že by sa tým zmaril účel zmluvy, ak sú miestnosti, ktoré boli prenajaté na obývanie alebo na to, aby sa v nich zdržiavali ľudia, zdraviu závadné, má nájomca 1 a nájomca 2 toto právo aj vtedy, ak o tom vedel pri uzavretí zmluvy, ak na predmete nájmu sa vyskytuje právna vada a prenajímateľ v primeranej lehote neurobil právne opatrenia alebo jeho opatrenia boli neúspešné.
9. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca 1 a/alebo nájomca 2 bez súhlasu prenajímateľa dal predmet nájmu do prenájmu, na predmete nájmu vykonáva bez súhlasu prenajímateľa zmeny, v dôsledku ktorých hrozí prenajímateľovi značná škoda, ak napriek písomnej výstrahe užíva predmet nájmu alebo strpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda.
10. Nájomcovia sú povinní najneskôr do 3 dní od skončenia nájmu odovzdať predmet nájmu

prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzali, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, o čom sa vyhotoví písomný protokol.

Čl. IX Záverečné a prechodné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy budú riadne dodržiavať. Zmluvné strany budú všetky spory, ktoré sa týkajú nájmu bytu, prednostne riešiť vzájomnou dohodou. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa spravujú všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. Prílohou tejto zmluvy je: domový poriadok a preberací protokol.
Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
3. Nájomcovia obecného bytu, ako dotknuté osoby berú na vedomie, že obec Jelka, ako prevádzkovateľ spracúva osobné údaje na základe predzmluvných a zmluvných vzťahov v spojitosti s osobitnými predpismi (zákon č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov, zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákon č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov, zákon č. 301/2005 Z. z. Trestný poriadok v znení neskorších predpisov, zákon č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok v znení neskorších predpisov, zákon č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, zákon č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov, zákon č. 563/2009 Z. z. o správe daní (daňový poriadok) v znení neskorších predpisov, zákon č. 283/2002 Z. z. o cestovných náhradách v znení neskorších predpisov, zákon č. 152/1994 Z. z. o sociálnom fonde a o zmene a doplnení zákona č. 286/1992 Zb. o daniach z príjmov v znení neskorších predpisov, zákon č. 552/2003 Z. z. o výkone práce vo verejnom záujme v znení neskorších predpisov, zákon č. 311/2001 Z. z. Zákonník práce v znení neskorších predpisov, zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov, zákon č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov) za účelom nájmu obecných bytov, spracovania účtovných dokladov a taktiež prípadného vybavovania súdnych sporov. Spracúvanie sa vykonáva v súlade s nariadením č. 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov a zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Osobné údaje sa poskytujú len v prípade plnenia povinností v zákonom stanovených prípadoch orgánom verejnej moci (najmä orgánom činným v trestnom konaní, súdnym exekútorom a pod.), osobné údaje sú poskytované sprostredkovateľom v rámci zmluvných vzťahov z mandátnej zmluvy. Osobné údaje sa uchovávajú po dobu stanovenú v registratúrnom pláne prevádzkovateľa vedeného podľa osobitného zákona. Dotknutá osoba si môže uplatniť právo na prístup k osobným údajom, právo na opravu a vymazanie osobných údajov, právo na obmedzenie spracúvania, právo na prenosnosť, právo podať sťažnosť úradu na ochranu osobných údajov.
4. Poskytnutie osobných údajov je zmluvnou požiadavkou. Neposkytnutie osobných údajov má za následok nemožnosť uzatvorenia zmluvy. Nájomcovia súhlasia so spracovaním osobných údajov v rozsahu uvedenom v čl. I a čl. II bod 4 tejto zmluvy.
5. Nájomná zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, každá zmluvná strana obdrží jeden rovnopis.
6. V prípade, ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy sa stanú neplatnými alebo neúčinnými, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa v

takomto prípade zaväzujú nahradiť dodatkom k zmluve neplatné alebo neúčinné ustanovenie platným alebo účinným znením ustanovenia, ktoré čo najlepšie zodpovedá pôvodne zmýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného ustanovenia. Do uzatvorenia takéhoto dodatku platí zodpovedajúca právna úprava všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.

7. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu si pred jej podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli, že bola uzatvorená po vzájomnej dohode, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a znak tohto, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli ju vlastnoručne podpisujú.

V Jelke, dňa: 26.01.2022

V Jelke, dňa: 26.01.2022

.....
Prenajíateľ

.....
Nájomca 1

V Jelke dňa: 26.01.2022

.....
Nájomca 2