# ZMLUVA O NÁJME
Č. 442/9/132022

uzatvorená podľa ust. § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
(ďalej len „**Zmluva**“)

medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

**Prenajímateľom:**

| | |
|---|---|
| Názov: | **Obec Čierne Kľačany** |
| adresa: | Mlynská 2, 953 05 Čierne Kľačany |
| zastúpená: | Ing. Alena Górová, starostka obce |
| IČO: | 00307858 |
| DIČ: | 2021037865 |
| číslo účtu: | 24622162/0200 IBAN SK7402000000000024622162 |
| Tel.: | 037/630 62 96 |
| Fax: | |
| E-mail: | cierne-klacany@in.slovanet.sk |

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

**Nájomcom:**

| | |
|---|---|
| Meno, priezvisko: | **Tomáš Geleneky** |
| Trvale bytom: | Vozokanská, Čierne Kľačany |
| Dátum narodenia: | |

(ďalej len „**Nájomca**“ a spolu s Prenajímateľom ďalej aj ako „**Zmluvné strany**“)

## ČLÁNOK 1
## PREDMET ZMLUVY A PREDMET NÁJMU

1.1 Predmetom tejto Zmluvy je úprava práv a povinností Zmluvných strán pri nájme bytu vo vlastníctve Prenajímateľa v prospech Nájomcu. Identifikačné číslo a variabilný symbol pre finančné vzťahy Nájomcu s Prenajímateľom je **132022.**

1.2 Prenajímateľ je vlastníkom 1-izbového bytu, nachádzajúceho sa na 4. poschodí bytového domu na ul. Na Dolinke, číslo orientačné 9, súpisné 442, číslo vchodu 1, postaveného na pozemku parc. registra „C“ č. 434/62 vedeného Správou katastra Zlaté Moravce, podľa listu vlastníctva č. 709, pre katastrálne územie Čierne Kľačany, obec Čierne Kľačany, okres Zlaté Moravce a k bytu prislúchajúceho spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve domu. /ďalej aj „**Predmet nájmu**“/

1.3 Predmet nájmu pozostáva z 1 obytnej miestnosti a príslušenstva. Príslušenstvo je presne špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.
Celková podlahová plocha Predmetu nájmu je 31,66 m$^2$.
Nesúlad s výmerami jednotlivých miestností uvedenými v tejto Zmluve neoprávňuje Nájomcu od tejto Zmluvy odstúpiť.

1.4 K bytu patrí zariadenie bytu vo vlastníctve Prenajímateľa, ktorým je kuchynská linka, elektrický sporák, vodovodné batérie, sprchový kút, umývadlo, WC a príslušné rozvody k nim.

1.5 Prenajímateľ touto Zmluvou prenajíma Predmet nájmu Nájomcovi za podmienok ustanovených v tejto Zmluve za účelom jeho dočasného užívania na účel bývania, za čo sa Nájomca zaväzuje platiť Prenajímateľovi dohodnutú odplatu - nájomné.

1.6 Nájomca vyhlasuje, že spĺňa podmienky v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia Obce Čierne Kľačany č. 2/2012 zo dňa 21.11.2012 . Pre prípad, že by Nájomca v čase uzavretia tejto Zmluvy alebo v priebehu plynutia doby nájmu nespĺňal vyššie uvedené podmienky, je Prenajímateľ oprávnený od tejto Zmluvy kedykoľvek počas doby jej trvania odstúpiť.

## ČLÁNOK 2
## ÚČEL NÁJMU

2.1 Predmet nájmu sa prenajíma Nájomcovi za účelom bývania – uspokojovania bytových potrieb Nájomcu a členov jeho rodiny /blízke osoby/, ktoré sú zapísané v Evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu tejto Zmluvy.
2.2 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu využívať Predmet nájmu na iný účel ako dohodnutý v tejto Zmluve alebo užívať predmet nájmu s inými osobami ako vymedzenými v tejto Zmluve.
2.3 Prenajímateľ súhlasí aby nájomca a osoby uvedené v Evidenčnom liste si zriadili v predmete nájmu trvalý pobyt.
2.4 Nájomca podpisom Zmluvy potvrdzuje, že sa osobnou obhliadkou oboznámil so stavom Predmetu nájmu a tento je v stave spôsobilom na dohodnutý účel a nevykazuje žiadne vady, ktoré by mu bránili v užívaní Predmetu nájmu na účel dohodnutý touto Zmluvou a že od Prenajímateľa sa nevyžaduje žiadna úprava, prispôsobenie, prípadne iné plnenie v čase odovzdania Predmetu nájmu. Nájomca ďalej vyhlasuje, že bol zo strany Prenajímateľa oboznámený so spôsobom obsluhy všetkých zariadení a spotrebičov nachádzajúcich sa v Predmete nájmu. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikne neodbornou manipuláciou s takými zariadeniami.

## ČLÁNOK 3
## DOBA NÁJMU

3.1 Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, pričom táto doba začína plynúť **od 01.01.2026 a končí 31.12.2026.**
3.2 Za predpokladu, že Prenajímateľ má záujem o prenájom Predmetu nájmu aj po skončení doby nájmu vymedzeného touto Zmluvou, má Nájomca prednostné právo na uzavretie novej nájomnej zmluvy, pričom sa na nový vzťah primerane využijú ustanovenia tejto Zmluvy. Prednostné právo Nájomcu však platí len vtedy, ak si Nájomca počas predchádzajúceho trvania nájomného vzťahu riadne a včas plnil všetky svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, spĺňa podmienky podľa VZN Obce Čierne Kľačany č. 2/2012 z 21.11.2012 a doručí žiadosť o novú nájomnú zmluvu prenajímateľovi najneskôr 2 mesiace pred skončením doby nájmu. Vo vzťahu k nájomnému je Nájomca povinný po skončení doby nájmu akceptovať nárok Prenajímateľa na novo určené nájomné. V prípade, že Nájomca nebude akceptovať Prenajímateľom novo určené požadované nájomné alebo podmienky na uzavretie nového nájomného vzťahu, ktoré budú vychádzať z tejto Zmluvy alebo neuzavrie novú nájomnú zmluvu ani do 15 dní po tom, čo mu Prenajímateľ oznámil písomne svoj zámer prenajímať Predmet nájmu aj po skončení doby nájmu vymedzeného touto Zmluvou, právo Nájomcu na prednostné uzavretie novej nájomnej zmluvy zaniká.
3.3 Podmienky skončenia nájmu a práva a povinnosti z toho vyplývajúce sú upravené v ďalšom texte tejto Zmluvy.

## ČLÁNOK 4
## NÁJOMNÉ A SÚVISIACE PLATBY, PLATOBNÉ PODMIENKY

4.1 Nájomca sa na základe tejto Zmluvy zaväzuje platiť za užívanie Predmetu nájmu Nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu.
4.2 Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške **177,83 EUR** za každý aj začatý mesiac doby nájmu. Nájomné sa stanovuje na jeden rok. Prenajímateľ má právo nájomné upraviť podľa vývoja okolností a upravené nájomné musí oznámiť písomne nájomcovi.

4.3 Úhrady za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu hradí Nájomca vo výške podľa výpočtu uvedeného vo Výpočte platieb a nájomného, ktorý tvorí prílohu Zmluvy. Platby za komunálny odpad sa riadia podľa VZN obce Čierne Kľačany č. 2/2009.

4.4 Prenajímateľ touto zmluvou zároveň splnomocňuje nájomcu na uzatvorenie zmlúv na dodávku elektrickej energie a plynu do predmetu nájmu. Prenajímateľ je povinný tieto zmluvy uzatvoriť najneskôr do 30 dní od podpisu tejto zmluvy.

4.5 Prenajímateľ upozorňuje, že dodávky týchto energií a služieb poskytovaných prostredníctvom tretích osôb sa riadia konkrétnymi zmluvami o dodávke a pripojení, za prípadné problémy a vzniknuté škody Prenajímateľ nezodpovedá a Nájomca nebude brať na zodpovednosť prenajímateľa, ani sa domáhať zľavy na Nájomnom a/alebo náhrady škody alebo inej ujmy.

4.6 Nájomné je splatné mesačne vopred **vždy najneskôr do 15. dňa príslušného mesiaca** bez vystavenia faktúry alebo vyúčtovania. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania v prospech účtu Prenajímateľa. Prvé mesačné nájomné musí nájomca zaplatiť priamo pri podpise tejto nájomnej zmluvy.

4.7 Nájomca bude hradiť Nájomné bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy pokiaľ Prenajímateľ neurčí inak.

4.8 V prípade, že si Nájomca bude chcieť zaviesť do prenajímaného bytu služby alebo vybavenie, ktoré nie sú zahrnuté súčasnom nájomnom, môžu byť tieto služby a vybavenie realizované na jeho ťarchu a iba po písomnom súhlase prenajímateľa. K dátumu ukončenia nájomného vzťahu musia byť tieto služby odhlásené a Nájomca je povinný uviesť byt do pôvodného stavu pred zavedením týchto služieb, ibaže by sa dohodlo s Prenajímateľom inak.

4.9 Prenajímateľ má právo v prípade zmeny rozhodujúcich skutočností pre určenie výšky nájomného zmeniť jeho výšku a v prípade vyskytnutia sa dôvodu vyplývajúceho zo zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky úhrad nájomného za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu zmeniť výšku nájomného. Tieto zmeny výšky nájomného alebo zálohových platieb budú Prenajímateľom písomne oznámené Nájomcovi a realizovať zmenu výšky platieb sa bude od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po písomnom oznámení.

4.10 Pre prípad omeškania Nájomcu s úhradou akéhokoľvek splatného záväzku alebo plnenia na podklade tejto Zmluvy sa Zmluvné strany dohodli na **zmluvnej pokute vo výške 0,05%** denne z dlžnej sumy alebo hodnoty neplnenej povinnosti za každý deň omeškania, s čím Nájomca bez výhrad súhlasí.

4.11 Nájomca nemá právo započítať svoje pohľadávky alebo nároky voči Prenajímateľovi proti pohľadávkam alebo nárokom Prenajímateľa voči Nájomcovi na Nájomné alebo na platby ani proti iným nárokom alebo pohľadávkam Prenajímateľa voči Nájomcovi vzniknutým na základe Zmluvy alebo zadržiavať a neplatiť Nájomné alebo akékoľvek iné platby (ich časť) podľa Zmluvy z dôvodu akýchkoľvek nárokov alebo pohľadávok Nájomcu voči Prenajímateľovi. Nájomca nie je oprávnený svoje pohľadávky voči Prenajímateľovi postúpiť na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

4.12 Nájomca má nárok na pomernú zľavu z Nájomného iba vtedy, pokiaľ Nájomca môže Predmet nájmu užívať nie primerane ale iba obmedzene len preto, že Prenajímateľ si neplní svoje povinnosti zo Zmluvy. Nájomca nie je povinný platiť Nájomné iba vtedy a výlučne len za ten čas, keď Nájomca nemohol užívať Predmet nájmu preto, že Prenajímateľ si neplnil svoje povinnosti zo Zmluvy. Nárok na poskytnutie zľavy musí byť Nájomcom dôvodný a uplatnený u Prenajímateľa písomne bez zbytočného odkladu. Nárok zanikne, ak nebol uplatnený do 1 mesiaca odo dňa, kedy sa Nájomca dozvedel o skutočnosti zakladajúcej tento nárok.

## ČLÁNOK 5
## KAUCIA

5.1 Nájomca sa zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi najneskôr pri podpise tejto Zmluvy preddavok na Nájomné (ďalej len „Kaucia“) **vo výške šesťnásobku** mesačného nájomného podľa bodu 4.2 tejto zmluvy. Kaucia nepodlieha úročeniu. V prípade neuhradenia kaucie v dohodnutej lehote je Prenajímateľ oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť.

5.2 Zmluvné strany sa dohodli, že Kaucia zabezpečuje všetky peňažné nároky Prenajímateľa vyplývajúce z tejto Zmluvy voči Nájomcovi. Nájomca povinný výšku kaucie udržiavať vo výške stanovenej touto zmluvou.

5.3 V prípade, ak Nájomca nesplní včas svoje záväzky vzniknuté na základe tejto Zmluvy alebo ich splní iba čiastočne, je Prenajímateľ oprávnený uspokojiť svoju pohľadávku zo zloženej Kaucie vrátane príslušenstva, a to do výšky Nájomcovho nesplneného záväzku. Použitie Kaucie alebo jej časti oznámi Prenajímateľ Nájomcovi písomne. Prenajímateľ je oprávnený použiť kauciu aj na úhradu nákladov na uvedenie Predmetu nájmu do stavu, ku ktorému sa zaviazal Nájomca po skončení nájmu alebo úhradu škôd spôsobené Nájomcom pre prípad, že tieto nebudú zo strany Nájomcu uhradené v dohodnutom termíne a ak nie je dohodnutý, tak v termíne požadovanom Prenajímateľom.

5.4 V prípade, ak Kaucia alebo jej časť bude použitá Prenajímateľom v zmysle predchádzajúceho bodu Zmluvy, Nájomca je povinný Kauciu doplniť tak, aby celá suma Kaucie zodpovedala výške dohodnutej podľa bodu 5.1 Zmluvy a to bez zbytočného odkladu, najneskôr však do tridsať (30) dní po tom, čo bol na to písomne vyzvaný zo strany Prenajímateľa. Nedoplnenie kaucie sa považuje za hrubé porušenie Zmluvy s právom Prenajímateľa od tejto Zmluvy odstúpiť.

5.5 Prenajímateľ je povinný vrátiť Kauciu alebo jej nevyčerpanú časť po tom, čo budú uspokojené všetky jeho nároky z tejto Zmluvy a splnené všetky povinnosti Nájomcu podľa tejto Zmluvy a to do 30 dní po skončení nájmu.

5.6 Zaplatiť Kauciu pri podpise tejto Zmluvy sa nevzťahuje na Nájomcu, ktorý využíva prednostné právo na uzatvorenie novej nájomnej Zmluvy.

## ČLÁNOK 6
## PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

### PODČLÁNOK 6.1
### POISTENIE PREDMETU NÁJMU

6.1.1 Prenajímateľ vyhlasuje, že na Predmet nájmu je uzatvorené poistenie pre prípad škody spôsobenej tretím stranám z dôvodov na strane Prenajímateľa. Toto ustanovenie nevylučuje zodpovednosť Nájomcu za škody spôsobené užívaním bytu alebo jeho konaním tretím stranám ani jeho prípadnú následnú právnu zodpovednosť.

6.1.2 Nájomcovi sa odporúča uzatvoriť a na vlastné náklady po celú dobu nájmu udržiavať v platnosti a účinnosti poistné zmluvy, ktoré budú pokrývať poistenie jeho majetku, ktorý sa nachádza v priestoroch prenajímaného bytu alebo v ďalších priestoroch podľa tejto zmluvy. V prípade, že takéto poistenie Nájomca neuzavrie, nemôže si v prípade odcudzenia, poškodenia alebo hocijakej ďalšej škody na vlastnom majetku túto škodu uplatňovať u Prenajímateľa.

6.1.3 Nájomca je povinný uzatvoriť svoje poistenie za škody spôsobené nájomcom a osôb bývajúcich v predmete nájmu na majetku tretích osôb.

6.14 Nájomca berie na vedomie a uznáva, že poistné zmluvy na majetok uzatvorené Prenajímateľom sa nebudú vzťahovať na majetok Nájomcu, bez ohľadu na skutočnosť, či je tento majetok zabudovaný do Predmetu nájmu alebo nie.

### PODČLÁNOK 6.2
### ÚDRŽBA PREDMETU NÁJMU, JEHO ÚPRAVY A BEZPEČNOSŤ

6.2.1 Údržbu, opravy, úpravy a servis Predmetu nájmu a jeho častí spojenú s každodenným rutinným užívaním bytu (žiarivky, čistenie odpadov atď.) v rozsahu prípadu do hodnoty **30,- EUR** jednotlivo, vrátane všetkých inštalácií, príslušenstva a vybavenia umiestneného v súčasnosti resp. kedykoľvek v budúcnosti v Predmete nájmu zabezpečuje Nájomca na svoju zodpovednosť a náklady, a Nájomca je ich povinný vykonať bez zbytočného odkladu a výlučne na vlastné náklady. Ak uvedené práce v zmysle predchádzajúcej vety Nájomca bez zbytočného odkladu nezabezpečí sám, je tak oprávnený urobiť Prenajímateľ na náklady Nájomcu.

6.2.2 Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu všetkých opráv, ktoré podľa tejto Zmluvy zabezpečuje Prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto opráv alebo zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá Nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky (napr. na zľavu z nájomného), ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať Predmet nájmu. Nájomca sa zaväzuje poskytovať Prenajímateľovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú Prenajímateľovi porušením príslušnej povinnosti.

6.2.3. Nájomca je počas doby nájmu oprávnený v Predmete nájmu vykonať stavebné zmeny a inštaláciu nových technologických a iných zariadení Nájomcu (ďalej len „**Úpravy**") výlučne na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Súhlas Prenajímateľa s Úpravami nezakladá Prenajímateľovi akúkoľvek zodpovednosť za správnosť, dostatočnosť resp. súlad Úprav s príslušnými právnymi predpismi a platnými technickými normami. Drobné úpravy povrchov stien obvyklé v bytovom priestore Nájomca môže vykonať bez súhlasu Prenajímateľa na svoju zodpovednosť a náklady, avšak pri skončení nájmu je Nájomca povinný uviesť povrch stien do pôvodného stavu.

Funkčnosť (údržbu, opravy a servis) investícií Nájomcu ( vykonaných na jeho vlastné náklady) zabezpečuje Nájomca v celom rozsahu bez obmedzenia podľa bodu 6.2.1. a 6.2.2. Zmluvy.

6.2.4. Nájomca sa zaväzuje, že akékoľvek Úpravy a užívanie Predmetu nájmu budú realizované takým spôsobom, aby neprimeraným spôsobom nerušili a/alebo neobmedzovali hlukom, prašnosťou, vibráciami, pachom a ďalšími nepriaznivými vplyvmi iných obyvateľov alebo užívateľov budovy, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza. Úpravy budú vykonávané výlučne podľa Prenajímateľom vopred písomne schváleného časového harmonogramu.

6.2.5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak dôjde k poškodeniu alebo zmenšeniu hodnoty Predmetu nájmu nad rámec obvyklého opotrebovania, a to konaním, nekonaním, opomenutím Nájomcu, nesie všetky príslušné náklady na uvedenie Predmetu nájmu do pôvodného stavu (s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie) Nájomca a to aj počas doby nájmu na výzvu Prenajímateľa.

6.2.6 Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, domovým poriadkom, platnými technickými a hygienickými normami, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky, ale tiež v súlade s dobrými mravmi a občianskym spolužitím tak, aby nevznikla škoda alebo ujma na majetku alebo živote a zdraví osôb v Predmete nájmu a jeho bezprostrednom okolí a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky.

6.2.7 Nájomca je zodpovedný za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v Predmete nájmu, je povinný zabezpečiť ich predpísané odborné prehliadky a skúšky ako aj odstránenie závad v nich uvedených.

## PODČLÁNOK 6.3
## PREVZATIE A VRÁTENIE PREDMETU

6.3.1. Nájomca je povinný Predmet nájmu prevziať ku dňu začatia nájmu dohodnutému v tejto Zmluve okrem prípadu vymedzeného v tejto Zmluve, keď Prenajímateľ nie je povinný Predmet nájmu Nájomcovi odovzdať.

6.3.2 O prevzatí Predmetu nájmu sa spíše protokol, ktorý bude obsahovať najmä opis Predmetu nájmu, jeho stavu, stavu energií ku dňu prevzatia, vyhlásenie Nájomcu, že Predmet nájmu bez výhrad preberá a vyhlásenie o počte odovzdaných a prevzatých kľúčov.

6.3.3 V prípade skončenia Nájmu je Nájomca povinný na vlastné náklady do 5 dní odo dňa skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom:

a) vypratať Predmet nájmu - odstrániť z Predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok Nájomcu a odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi;

b) odstrániť z Predmetu nájmu všetky Úpravy (technické zhodnotenie) vykonané Nájomcom tak, aby pri skončení nájmu úpravy Predmetu nájmu nemali žiadnu zostatkovú hodnotu;
c) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na Predmete nájmu spôsobené Nájomcom alebo vyprataním majetku Nájomcu a odstraňovaním jeho Úprav, a to tak, aby Predmet nájmu v deň odovzdania zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi,
d) uhradiť všetky nedoplatky spojené s Predmetom nájmu.

Vrátenie Predmetu nájmu sa považuje za riadne vykonané iba v tom prípade, ak Nájomca vráti aj všetky kľúče od Predmetu nájmu; inak je Prenajímateľ oprávnený vymeniť všetky zámky na účet Nájomcu.

Podmienky prevzatia Predmetu nájmu sa môžu upraviť samostatnou dohodou medzi Prenajímateľom a odchádzajúcim Nájomcom

6.3.4 O odovzdaní Predmetu nájmu spíšu Zmluvné strany protokol. Na obsah protokolu sa primerane použijú ustanovenia bodu 6.3.1. Zmluvy. Prenajímateľ nie je povinný Predmet nájmu prevziať za predpokladu, že nie sú splnené všetky podmienky podľa bodu 6.3.3 Zmluvy. V takom prípade je Nájomca v omeškaní s odovzdaním Predmetu nájmu a Prenajímateľ má právo uplatniť si pokutu podľa nasledujúceho bodu za omeškanie plnenia.

6.3.5 V prípade, ak Nájomca nesplní včas svoje povinnosti vyplývajúce pre Nájomcu z bodu 6.3.3 Zmluvy, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške dvoj (2) násobku mesačného Nájomného. Prenajímateľ má rovnako v takom prípade právo, nie však povinnosť vypratať Predmet nájmu, odstrániť všetky úpravy, vykonať opravy a uviesť Predmet nájmu do takého stavu, v akom bol ku dňu odovzdania Nájomcovi, pričom Prenajímateľ má popri zmluvnej pokute, aj nárok na náhradu všetkých nákladov, ktoré mu v súvislosti so zánikom nájmu a vyprataním Predmetu nájmu v zmysle vyššie uvedeného vznikli. Ak tak Prenajímateľ neučiní, na základe dohody Zmluvných strán platí, že všetky takéto Nájomcom včas neodstránené hnuteľné a nehnuteľné veci (vrátane vstavaní a úprav Nájomcu) nachádzajúce sa v Predmete nájmu, sa stali zaplatením 100,- EUR na účet Nájomcu kúpou majetkom Prenajímateľa, a taktiež platí, že zaplatením uvedených 100,-EUR sa považuje za vysporiadanú aj protihodnota toho, o čo sa zvýšila hodnota Predmetu nájmu.

## PODČLÁNOK 6.4
## ĎALŠIE PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

6.4.1 Nájomca je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu (alebo do užívania z akéhokoľvek titulu a akýmkoľvek spôsobom) inej osobe neuvedenej v evidenčnom liste len s výslovným a vopred udeleným písomným súhlasom Prenajímateľa, daným pred uzavretím príslušnej zmluvy o podnájme (inej zmluvy). Súhlas Prenajímateľa musí byť daný ako súhlas s konkrétnym znením zmluvy o podnájme (inej zmluvy), ktorú má Nájomca v úmysle uzavrieť.

Ak vyššie uvedeným spôsobom súhlas Prenajímateľa nebol daný, alebo ak Nájomca uzatvoril zmluvu o podnájme (inú zmluvu) v inom znení, než bola Prenajímateľom odsúhlasená, je takto Nájomcom uzatvorená zmluva neplatná. Zároveň sa to považuje za dôvod na odstúpenie od tejto Zmluvy.

6.4.2 Nájomca je povinný dňom začatia nájmu užívať Predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou tak, aby Nájomca užívaním Predmetu nájmu nespôsoboval Prenajímateľovi a tretím osobám škodu ani hrozbu vzniku škody ani ich neobmedzoval v ich užívacích a vlastníckych právach.

6.4.3 Nájomca je povinný v prípade nebezpečenstva hroziacej alebo vzniknutej škody na zdraví alebo majetku umožniť Prenajímateľovi, prípadne inej poverenej osobe alebo oprávnenej osobe podľa zákona, vstup do Predmetu nájmu. Nájomca s uvedeným bez výhrad súhlasí. V prípade dôvodného násilného vstupu do Predmetu nájmu Prenajímateľom je Prenajímateľ povinný to oznámiť bezodkladne Nájomcovi. Tým nie je dotknuté právo Prenajímateľa podľa bodu 6.4.4 Zmluvy.

6.4.4 Prenajímateľ je oprávnený po vlastnom uvážení kedykoľvek kontrolovať plnenie povinností Nájomcu podľa tejto Zmluvy a užívanie Predmetu nájmu a za týmto účelom vstupovať do

Predmetu nájmu. V prípade, že k dohode o kontrole nedôjde, je Prenajímateľ tak oprávnený urobiť v termíne oznámenom Prenajímateľom a to aj za predpokladu, že Nájomca sa v tomto termíne v Predmete nájmu nenachádza.

6.4.5 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa o všetkých skutočnostiach brániacich riadnemu užívaniu Predmetu nájmu.

6.4.6 Nájomca nesmie odkladať predmety na miestach určených pre spoločné užívanie iných obyvateľov alebo užívateľov priestorov nachádzajúcich sa v budove, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza. Porušenie tohto zákazu dáva Prenajímateľovi právo odstrániť takéto predmety na náklady Nájomcu

6.4.7 Nájomca nie je oprávnený vykonávať žiadne také zmeny, ktoré spôsobia zmeny súvisiace s vonkajším vzhľadom Predmetu nájmu alebo budovy, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

6.4.8 Nájomca nie je oprávnený umiestňovať ani chovať akékoľvek zvieratá v Predmete nájmu, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak.

6.4.9 Nájomca je povinný zabezpečovať riadne upratovanie Predmetu nájmu ako aj jeho bezprostredného okolia na vlastné náklady.

6.4.10 Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že po uzavretí tejto zmluvy Prenajímateľ môže previsť vlastnícke právo k Predmetu nájmu na tretiu osobu, ktorá týmto vstúpi do všetkých práv a povinností Prenajímateľa vyplývajúcich z tejto zmluvy.

6.4.11 Nájomca sa zaväzuje dodržiavať domový poriadok alebo obdobný interný dokument, ktorý bude schválený Prenajímateľom a to za predpokladu, že tento dokument bude v rámci tohto domu zverejnený. Za porušenie povinností Nájomcom nenesie Prenajímateľ žiadnu zodpovednosť. Porušenie domového poriadku dáva právo Prenajímateľovi na odstúpenie od tejto Zmluvy.

6.4.12 Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, práce spojené s bežnou starostlivosťou o pozemky a komunikácie priľahlé k bytovému domu, starať sa o verejnú zeleň a údržbu chodníkov počas zimného obdobia.

## ČLÁNOK 7
## SKONČENIE NÁJMU

7.1 Nájom skončí uplynutím dohodnutej doby nájmu.

7.2 Nájom sa môže skončiť písomnou dohodou Zmluvných strán i pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.

7.3 Prenajímateľ môže od tejto Zmluvy odstúpiť, ak:

a) to ustanovuje táto Zmluva alebo právne predpisy,
b) Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu v rozpore s touto Zmluvou;
c) Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok v bytovom dome;
d) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore so Zmluvou alebo právnymi predpismi; t. j. ak Nájomca poruší niektorú zo svojich povinností prevzatých touto Zmluvou alebo právnymi predpismi a nezjedná nápravu ani v dodatočne poskytnutej lehote;
e) Nájomca je v omeškaní s úhradou Nájomného alebo iného peňažného plnenia podľa tejto Zmluvy o viac ako 30 dní.

Účinky odstúpenia a zánik nájmu nastáva okamihom doručenia písomného odstúpenia Nájomcovi. V takom prípade je Prenajímateľ oprávnený v písomnom odstúpení určiť deň vypratania Predmetu nájmu aj na neskorší deň ako je deň účinnosti odstúpenia. Zmluvné strany nie sú povinné si z dôvodu takéhoto odstúpenia vrátiť dovtedy poskytnuté plnenia, pokiaľ v tejto Zmluve nie je uvedené inak. Odstúpenie nemá spätné účinky.

7.4 V posledných dvoch mesiacoch doby nájmu je Nájomca povinný umožniť Prenajímateľovi vstup do Predmetu nájmu za účelom jej predvedenia záujemcovi o ďalší Nájom predmetu nájmu a to za predpokladu, že Nájomca neuplatní právo podľa bodu 3.2 Zmluvy.

## ČLÁNOK 8
## SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

8.1 Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu oboma Zmluvnými stranami.

8.2 Právne vzťahy medzi Nájomcom a Prenajímateľom vyplývajúce zo Zmluvy sa riadia príslušnými ustanoveniami slovenských právnych predpisov.

8.3 Zmluva sa môže meniť alebo doplňovať výlučne formou písomných dodatkov podpísaných obidvomi Zmluvnými stranami.

8.4 Zmluvné strany sa dohodli, že vznik nároku na zmluvnú pokutu sa nedotýka nároku na náhradu škody v celej výške.

8.5 Ak sa neskôr ukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné, takáto neplatnosť, neúčinnosť alebo nevykonateľnosť nemá za následok neplatnosť, neúčinnosť a nevykonateľnosť ďalších ustanovení Zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia) alebo samotnej Zmluvy. V takomto prípade sa Zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým platným, účinným a vykonateľným ustanovením tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým ustanovením.

8.6 Doručovanie pre účely Zmluvy sa vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na adresu uvedenú v záhlaví Zmluvy a to aj v prípade, že došlo k jej zmene, avšak povinná strana túto zmenu neohlásila písomne. Obe Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy sídla bez zbytočného odkladu. Doručenie Nájomcovi je riadne (platne a účinne) vykonané aj vtedy, ak Prenajímateľ doručuje na adresu Nájomcu v Predmete nájmu určenom podľa Zmluvy. V prípade pochybností sa zásielka považuje za doručenú uplynutím tretieho dňa po uložení doručovanej zásielky na pošte v prípade, ak Zmluvná strana doručovanú zásielku neprevezme. Akákoľvek doručovaná zásielka je považovaná za riadne (platne a účinne) doručenú aj v prípade, ak Zmluvná strana, ktorej je zásielka doručovaná, odmietne prevziať zásielku, a to ku dňu odmietnutia jej prevzatia. Za všeobecne známu informáciu sa považuje aj informácia zverejnená na informačnej tabuli vo vchode do domu

8.7 Nájomca svojim podpisom tejto Zmluvy vyjadruje, na základe ustanovenia § 7 ods. 10 zákona č. 428/2002 Z .z. o ochrane osobných údajov, svoj súhlas so spracovaním svojich osobných údajov Prenajímateľom na účely súvisiace s nájomným vzťahom a súhlasí so zverejnením na obvyklom mieste svojho mena a osobných údajov ako prípadného dlžníka v prípade nezaplateného (čo i len čiastočne) Nájomného za viac ako 2 mesiace.

8.8 Pre prípad, že prenajímateľom sa na základe prevodu Predmetu nájmu stane Obec Čierne Kľačany, Nájomca súhlasí so zverejnením Zmluvy v jej plnom rozsahu v zmysle ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov, na internetovej stránke Obce Čierne Kľačany

8.9 Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) vyhotoveniach, po jednom vyhotovení pre každú zmluvnú stranu.

8.10 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli, že vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu prostú akéhokoľvek omylu alebo nátlaku, na znak čoho túto Zmluvu podpisujú.

Príloha č. 1: Zoznam vybavenia a zariadenia bytu
Príloha č. 2: Evidenčný list
Príloha č. 3:Výpočet platieb a nájomného

Prenajímateľ

..... dňa 31.12.2025
podpis

Nájomca

..... dňa 31.12.2025
podpis

**Príloha č. 1 k zmluve o nájme bytu medzi Obcou Čierne Kľačany**
**a**
**Tomáš Geleneky, Na Dolinke, Čierne Kľačany**

**Zoznam vybavenia bytu:**

**Kuchyňa:** kuchynská linka, elektrický sporák, vodovodná batéria

**Kúpeľňa a wc:** vodovodné batérie, sprchový kút, umývadlo, WC a príslušné rozvody k nim.

**Kľúč od bytu a od bytového domu:**
3 ks kľúčov od bytu
1 ks kľúč do bytového domu
2 ks kľúčov od poštovej schránky

**Stav vodomeru:**
Teplá voda: 00000 m³
Studená voda: 00000 m³

**Stav merača spotrebovaného plynu:** 00000 m³

**Stav elektromeru:**
Elektromer: 0000000 kWh

V Čiernych Kľačanoch, dňa 31.12.2025

..... .....
Prenajímateľ Nájomca