

Dodatok č. 1 k Nájomnej zmluve č. 15/4/2023 zo dňa 15.08.2023

uzatvorený podľa § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka
a zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom
znení a Všeobecne záväzného nariadenia obce o podmienkach pridelovania nájomných bytov
č. 4/2013

Prenajímateľ: Obec Dolná Mariková
018 02 Dolná Mariková 150
IČO: 00 317 152
Štatutárny zástupca: **Ing. Peter Šujak, starosta obce**
Bankové spojenie: **Prima banka Slovensko, Považská Bystrica**
Číslo účtu: **Sk42 5600 0000 0028 0552 8004**

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca 1: **Ľuboš Gabriš**
Dátum narodenia: **xxx**
Rodné číslo: **xxx**
Bydlisko: **xxx**
Štátna príslušnosť: **SR**

Nájomca 2: **Viera Gabrišová**
Dátum narodenia: **xxx**
Rodné číslo: **xxx**
Bydlisko: **xxx**
Štátna príslušnosť: **SR**

(ďalej len „nájomca 1/, 2/“)

ktorým sa mení Čl. III bod 2., Čl. IV., Čl. V. a Čl. VIII. bod 6. Nájomnej zmluve č 15/4/2023 zo dňa 15.08.2023 a uvedené sa nahrádza nasledovným textom (znením):

Čl. IV

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať Nájomcovi predmet nájmu spolu s jeho príslušenstvom a vybavením v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť Nájomcovi za podmienok dohodnutých touto Zmluvou plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu.
2. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) užívať predmet nájmu výlučne na účel dohodnutý v tejto Zmluve,

- b) dbať na udržiavanie čistoty a poriadku predmetu nájmu vrátane spoločných priestorov a zariadení v bytovom dome, dodržiavať nočný klúd (v čase medzi 22:00 hod do 6:00 hod. nasledujúceho dňa), sústavné porušovanie tejto povinnosti zo strany Nájomcu bude považované za hrubé porušenie zmluvných dojednaní;
- Nájomca je povinný na vlastné náklady odstrániť mimoriadne znečistenie, ktoré spôsobil sám, alebo ho spôsobil člen jeho domácnosti alebo osoba, ktorá je návštevou Nájomcu, ak Nájomca túto povinnosť nesplní, je Prenajímateľ oprávnený odstrániť mimoriadne znečistenie a požadovať od Nájomcu úhradu súvisiacich nákladov, s čím Nájomca výslovne súhlasí,
- c) likvidovať smeti, odpad a triedený odpad do nádob a spôsobom na to určeným,
- d) na vlastné náklady udržiavať čitateľnú menovku na vstupných dverách do bytu, na zvončeku a na poštovej schránke,
- e) udržiavať trvale voľný prístup k uzáverom vody vrátane vodomeroch, plynu, elektriny, ku kanalizačným čistiacim otvorom, odvodňovačom plynových potrubí a čistiacim otvorom vetracích šacht, komínovým otvorom, pomerovým rozdeľovačom tepla a ku všetkým zariadeniam pre účely vykonania revízií, prehliadok, opráv a pod.,
- f) k dodržiavaniu všetkých protipožiarnych a bezpečnostných opatrení v priestoroch bytového domu vyplývajúcich z platných právnych predpisov,
- g) neuskladňovať v pivniciach a ostatných spoločných priestoroch bytového domu potraviny a iné látky podporujúce šírenie hmyzu a hlodavcov,
- h) nerušiť svojím správaním a nadmerným hlukom ostatných nájomcov v dome
- i) pri odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu sa oboznámiť s domovým poriadkom, pokiaľ bol Prenajímateľom vydaný, a tento počas celej doby nájmu dodržiavať,
- j) nevykonávať žiadne stavebné úpravy a zmeny interiéru, ani iné podstatné zmeny predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, a to ani na vlastné náklady, v opačnom prípade je povinný po skončení nájmu, pokiaľ nebude dohodnuté inak, uviesť predmet nájmu na vlastné náklady do pôvodného stavu a nahradiť Prenajímateľovi vzniknutú škodu,
- k) na výzvu Prenajímateľa umožniť výkon kontroly predmetu nájmu Prenajímateľovi, ním povereným osobám, zamestnancom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, príslušného stavebného úradu a ďalších kontrolných orgánov. V prípade, že zo strany Nájomcu nebude umožnené vykonať kontrolu podľa predchádzajúcej vety, je Prenajímateľ oprávnený kedykoľvek vstúpiť do predmetu nájmu, a to aj bez predchádzajúceho upozornenia a bez prítomnosti Nájomcu, s čím Nájomca výslovne súhlasí,
- l) starať sa o predmet nájmu takým spôsobom, aby na predmete nájmu nevznikla žiadna škoda, predchádzať vzniku škôd na predmete nájmu a vykonať potrebné opatrenia vedúci k ich zamedzeniu v prípade hrozby škody či poškodenia zo strany tretích osôb,
- m) dodržiavať rozpis služieb pre upratovanie spoločných priestorov v rozsahu vymedzenom Prenajímateľom a vykonávať tieto služby riadne, včas a bezplatne, nakoľko ide o povinnosť spojenú s užívaním predmetu nájmu,
- n) bezodkladne informovať Prenajímateľa o všetkých skutočnostiach, v dôsledku ktorých môže dôjsť k ohrozeniu zdravia a/alebo života iných nájomcov alebo tretích osôb v bytovom dome, ako aj k spôsobeniu škody na majetku Prenajímateľa,
- o) zabezpečiť, aby predmet nájmu nemohol byť užívaný tretími osobami s výnimkou členov domácnosti Nájomcu, príp. návštevami Nájomcu. Za návštevu sa nepovažuje bývanie iných osôb v predmete nájmu po dlhšiu dobu,
- p) v zmysle platného všeobecne záväzného nariadenia obce VZN 2/2025 platiť poplatky za vývoz a likvidáciu domového odpadu,
- q) udržiavať zariadenia v predmete nájmu v prevádzkyschopnom stave a pravidelne kontrolovať ich funkčnosť; to sa týka najmä radiátorov, pomerových rozdeľovačov tepla, termostatických ventilov a hlavíc na radiátoroch, uzáverov vody, bytových vodomeroch, vodovodných batérií a pod.

3. Zmluvné strany berú na vedomie, že oprávnenie prenajímateľa na výkon stavebných prác, resp. iných podstatných zmien v byte je viazané na súhlas nájomcu, ktorý ho môže odmietnuť len z vážnych dôvodov. Ak však prenajímateľ bude vykonávať takéto úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla (§ 695 OZ).
4. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na bývanie.
5. Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa na odstúpenie od nájomnej zmluvy, ak:
 - nespĺňa podmienky na prenájom bytu
 - napriek písomnej výstrahe bude prenajatý byt užívať, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo že mu hrozí značná škoda (§ 679 ods. 3 veta prvá OZ).
6. Nájomca berie na vedomie, že bytový dom, v ktorom sa predmetný predmet nájmu nachádza, je poistený pre prípad živelných udalostí, poistenie Prenajímateľa však nezahŕňa poistenie zodpovednosti Nájomcu v rámci domácnosti, preto sa Nájomcovi odporúča takého poistenie uzatvoriť na vlastné náklady.
7. Pri začatí nájmu odovzdáva Prenajímateľ Nájomcovi do užívania predmet nájmu spolu s prvkami zariadenia (technická vybavenosť predmetu nájmu). Nájomca nie je oprávnený vykonávať žiadne zmeny či výmeny prvkov zariadenia, ktoré sú stavebnou súčasťou predmetu nájmu, bez súhlasu Prenajímateľa, a to ani na vlastné náklady.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca uhradí:
 - a) všetky náklady na drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu v zmysle Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z.,
 - b) náklady na všetky opravy či výmeny zariadení a vybavenia bytu do sumy 100,00 EUR za každú jednotlivú opravu či výmenu, s výnimkou opráv či výmeny prvkov zariadenia bytu, technologických celkov a ďalšieho vybavenia predmetu nájmu, ktoré je stavebnou súčasťou predmetu nájmu,
 - c) všetky náklady spojené s opravou či výmenou ktoréhokoľvek prvku zariadenia bytu, resp. ktorejkoľvek časti technického vybavenia, ak k obmedzeniu alebo strate funkčnosti tohto zariadenia či časti technického vybavenia došlo z dôvodu úmyselného poškodenia zo strany Nájomcu, pri nesprávnom zaobchádzaní či nedbalosťou Nájomcu.
9. Opravu či výmenu prvku zariadenia, resp. jeho časti či technologického celku, ktorý je stavebnou súčasťou bytu, zabezpečí Prenajímateľ za nasledovných podmienok:
 - stav zariadenia bráni riadnemu užívaniu zo strany Nájomcu, alebo ohrozuje výkon jeho práv podľa tejto Zmluvy,
 - oprava zariadenia, resp. jeho časti či technologického celku nebude možná, alebo bude technicky neekonomická,
 - potreba výmeny vznikla riadnym užívaním Nájomcu v rámci bežného opotrebenia, a nie úmyselným poškodením.
10. V prípade požiadavky Nájomcu o výmenu za nadštandardný prvok je Nájomca povinný uhradiť rozdiel ceny voči cene štandardného prvku zariadenia. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že po skončení nájmu predmetné zariadenie ponechá v byte plne funkčné a nebude si uplatňovať od Prenajímateľa náhradu nákladov, ktoré uhradil za nadštandard.

11. Ak sa zistí, že zariadenie, ktoré je súčasťou vybavenia predmetu nájmu, je nefunkčné z dôvodu jeho úmyselného poškodenia, môže Prenajímateľ od Nájomcu požadovať úhradu nákladov spojených s opravou či výmenou takéhoto zariadenia; ak túto skutočnosť Prenajímateľ zistí pri preberaní/odovzdávaní predmetu nájmu z dôvodu skončenia nájmu, uvedie Prenajímateľ túto skutočnosť v Protokole o prevzatí/odovzdaní bytu a náklady súvisiace s opravou či výmenou prvku zariadenia je oprávnený uhradiť z finančnej zábezpeky Nájomcu, prípadne je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu náhradu škody.

Čl. V

Výška a splatnosť poplatkov a spôsob ich platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude za užívanie predmetu nájmu platiť Prenajímateľovi nájomné vo výške 97,54 € a úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu podľa Predpisu mesačných záloh, ktorý tvorí Prílohu č. 2 tejto Zmluvy, a to pravidelne mesačne, najneskôr k 5.dňa ku kalendárnemu dňu v príslušnom mesiaci bezhotovostným prevodom na bankový účet Prenajímateľa vedený v Prima Banke, a.s., IBAN: SK42 5600 0000 0028 0552 8004.
2. Stanovenie výšky preddavkov na plnenia spojené s užívaním bytov a spôsob ich vyúčtovania vychádza z právnych predpisov platných v Slovenskej republike a Smernice k rozúčtovaniu nákladov na plnenia spojené s užívaním bytu, ktorá tvorí Prílohu č. 2 tejto Zmluvy.
3. Ak Nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo ich časť do 15 dní po ich splatnosti, Prenajímateľ je oprávnený uplatniť poplatok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
4. V prípade zmeny cien energií/plnení spojených s užívaním predmetu nájmu je Prenajímateľ oprávnený primerane zvýšiť sumu úhrad za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a doručiť Nájomcovi nový Predpis mesačných záloh, ktorý automaticky nahradí predchádzajúci predpis. Nájomca jeho prevzatie potvrdí svojim podpisom.
5. Najneskôr do 31. mája je Prenajímateľ povinný vykonať a Nájomcovi doručiť vyúčtovanie úhrad plnení spojených s užívaním predmetu nájmu za predchádzajúci kalendárny rok a oznámiť Nájomcovi vyúčtovaním zistený preplatok alebo nedoplatok. Prevzatie vyúčtovania potvrdí Nájomca svojim podpisom.
6. Nájomca je povinný v lehote najneskôr do 30 kalendárnych dní od prevzatia vyúčtovania uhradiť Prenajímateľovi vyúčtovaním zistený nedoplatok, a to bezhotovostným prevodom na horeuvedený bankový účet Prenajímateľa. V rovnakej lehote je Prenajímateľ povinný Nájomcovi uhradiť vyúčtovaním zistený preplatok.
7. Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ nie je zodpovedný za nedostatky v dodávke plnení, ktoré sú spôsobené nepredvídateľnými skutočnosťami alebo omeškaním platieb Nájomcu.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného v prípade, že dôjde k zmenám príslušných právnych predpisov v Slovenskej republike. Nájomca s týmto výslovne súhlasí.

9. Finančná zábezpeka:

10. Ešte pred podpisom tejto Zmluvy uhradí Nájomca Prenajímateľovi finančnú zábezpeku zodpovedajúcu 3,5- násobku (toto je maximálna výška, počíta sa z nájmu bez služieb, obec môže stanoviť aj nižšiu výšku) dohodnutého mesačného nájomného.
11. Finančnú zábezpeku uhradí Nájomca Prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na horeuvedený bankový účet Prenajímateľa.
12. Prenajímateľ je oprávnený použiť finančnú zábezpeku ako preddavok na úhradu Nájomcom spôsobených škôd, nedoplatkov či pohľadávok vzniknutých počas trvania nájomného vzťahu, ako aj na úhradu prípadných škôd či iných nedostatkov zistených na predmete nájmu po skončení nájomného vzťahu.
13. Prenajímateľ je povinný oznámiť Nájomcovi výšku použitej finančnej zábezpeky a preukázať Nájomcovi účel jej použitia bez zbytočného odkladu a Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 15 dní odo dňa doručenia takéhoto oznámenia Prenajímateľa, doplatiť výšku finančnej zábezpeky do plnej výšky ako je dohodnuté v tejto Zmluve.
14. Prenajímateľ je povinný vyúčtovať a vrátiť nevyčerpanú časť finančnej zábezpeky Nájomcovi najneskôr do 30.6. roka nasledujúceho po skončení nájmu.
15. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade jednostranného zvýšenia nájomného podľa bodu 10 čl. VI. tejto Zmluvy Nájomca bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 15 dní odo dňa doručenia oznámenia Prenajímateľa o zvýšení nájmu, doplatí výšku finančnej zábezpeky do plnej výšky zodpovedajúcej 3,5- násobku dohodnutého mesačného nájomného bezhotovostným prevodom na bankový účet Prenajímateľa.

Čl. VIII
Záverečné ustanovenia

6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú nasledovné prílohy:
Príloha č. 1: Nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 87/1995
Príloha č. 2: Predpis mesačných záloh

V Dolnej Marikovej, dňa

V Dolnej Marikovej, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca 1 :

.....
Obec Dolná Mariková
Ing. Peter Šujak, starosta obce

.....
Ľuboš Gabriš

Nájomca 2:

.....
Viera Gabrišová