

# ZMLUVA O NÁJME BYTU **NB6032/2022**

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení  
a § 12 zákona č.443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní  
v nadväznosti na výnos MVRR SR zo dňa 7.12.2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení výnosu  
MVRR SR zo dňa 28.11.2007 č. V-1/1007 a výnosu MVRR SR zo dňa 15.7.2008 č. V-1/2008

## Zmluvné strany:

**Prenajímateľ:** Obec Mníšek nad Hnilcom, IČO: 00 329 380

Sídlo: Mníšek nad Hnilcom súp. č. 292, 055 64

Zastúpená: Ing. Ľudovítom Kujnischom, starostom obce

Bankové spojenie: Prima banka a. s., IBAN: SK04 5600 0000 0075 1211 7001

**Nájomca:**

**Ján Hlaváč,**

a manželka **Kvetoslava Hlaváčová**, rod. Girgová

obaja trvale bytom Mníšek nad Hnilcom 603

*uzatvárajú za nižšie uvedených podmienok túto zmluvu o nájme bytu*

## **I. PREDMET NÁJMU**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - nájomného bytového domu 15 b. j. so súpis. č. 601 nižšieho štandardu, nachádzajúceho sa na parcele KN „C“ č. 663/12, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria o výmere 278 m<sup>2</sup>, evidovaného Okresným úradom Gelnica, katastrálnym odborom na LV č. 1 pre katastrálne územie Mníšek nad Hnilcom.
2. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania byt v bytovom dome 15 b. j. so súpis č. 601 nižšieho štandardu, **číslo bytu 603/2**, ktorý pozostáva z dvoch izieb, kuchyne, kúpeľne s WC, skladu paliva, zo zádveria (vstupu) a príslušenstva bytu. Celková plocha obytných miestností je 38,62 m<sup>2</sup> a plochy vedľajších miestností je 35 m<sup>2</sup> (ďalej v texte len „predmet nájmu“ v príslušnom gramatickom tvare).
3. Jednoduchý opis bytu a príslušenstva :
  - povrchová úprava stien a stropov bytu : omietka s bielou hygienickou maľbou
  - povrchová úprava podláh bytu : betónové podlahy
  - vybavenie kúpeľne: sprchovací kút, umývadlo, dve zmiešavacie batérie (sprchová a umývadlová) a elektrický bojler
  - vybavenie kuchyne : kuchynská pec
  - vodovodné , kanalizačné, elektrické a plynové prípojky
4. Nájomca sa so stavom prenajímaného bytu – predmetu nájmu osobne oboznámil na mieste samom a dňom podpísania tejto zmluvy ho bez závad preberá do užívania vo veľmi dobrom a užívania schopnom stave.
5. O prevzatí (a odovzdaní) bytu sa vyhotoví samostatný preberací protokol , ktorý podpíšu obe zmluvné strany.

## **II. DOBA NÁJMU**

1. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú od **24.11.2022 do 23.11.2025**.
2. Prenajímateľ je povinný minimálne 3 mesiace pred ukončením dojednanej doby nájmu písomne informovať nájomcu o jeho práve na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy.
3. Ak nájomca prejaví záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy, riadne si plní všetky povinnosti vyplývajúce mu z nájomnej zmluvy a byt užíva tak, že nenastanú skutočnosti pre výpoveď z nájomnej zmluvy podľa ust. § 711 Občianskeho zákonníka, má prednostné právo na uzatvorenie novej Nájomnej zmluvy na predmet nájmu, ktorý doposiaľ užíval.

## **III. NÁJOMNÉ A ÚHRADA ZA PLNENIA POSKYTOVANÉ S UŽÍVANÍM BYTU**

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. **Nájomné** za užívanie bytu je stanovené v súlade s Výnosom MVRR SR č. V – 1/2007 v znení Výnosu MVRR SR č. V-1/2008 dohodou zmluvných strán na sumu **840 € ročne , t. j.70 €/ mesačne**.

3. Nájomca je zároveň povinný uhrádzať prenajímateľovi **zálohové platby za služby** – plnenia spojené s užívaním bytu (vodné a stočné, odpad). Výška zálohových platieb bola stanovená dohodou zmluvných strán na mesačnú sumu, ktorá bude každoročne v januári stanovená vo výške 1/12 sumáru platieb za služby za predchádzajúci kalendárny rok.
4. Nájomca je povinný platiť nájomné spolu so zálohovou úhradou za plnenia – služby spojené s užívaním bytu (vodné a stočné, odpad) pravidelne mesačne, a to mesačne vopred, vždy do 20.dňa kalendárneho mesiaca, za ktorý je nájom platený , a to :
  - a) bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo
  - b) poštovým poukazom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo
  - c) v hotovosti do pokladne prenajímateľa na Obecnom úrade v Mníšku nad Hnilcom
 Úhrada nájomného a plnení poskytovaných s užívaním bytu sa započítavajú v nasledovnom poradí:
  - a) odpad
  - b) vodné a stočné
  - c) nájom
5. Ak nájomca neuhradí nájomné a zálohu za služby (vodné a stočné, odpad) riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške stanovenej právnym predpisom.
6. Prenajímateľ je v priebehu kalendárneho roka počas trvania nájomného vzťahu oprávnený *zmeniť výšku mesačných preddavkov - záloh* na plnenia spojené s užívaním bytu, ak sa zmenia cenové podmienky (napr. zmena cenových predpisov), alebo sa zmení rozsah a kvalita poskytovaných plnení, alebo ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie ich výšky.
7. Ak nastanú skutočností uvedené v odseku 6 je prenajímateľ oprávnený meniť výšku mesačných záloh na plnenia spojené s užívaním bytu od 1. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
8. Prenajímateľ je počas trvania nájomného vzťahu oprávnený jednostranne *zmeniť výšku nájomného*, a to formou uznesenia Obecného zastupiteľstva . O tejto zmene je povinný písomne informovať nájomcu do 30 dní odo dňa prijatia predmetného uznesenia.
9. Prenajímateľ je rovnako oprávnený jednostranne *zmeniť výšku nájomného o ročnú mieru inflácie*, vyhlásenú Slovenským štatistickým úradom, a to počnúc 1.januárom nasledujúcim po roku, za ktorý je inflácia vyhlásená.
10. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočnej ročnej úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu (vodné a stočné), a to za predchádzajúci kalendárny rok, a to do 30 dní od zistenia skutočných nákladov vynaložených na poskytnuté plnenia na základe, najneskôr do 31.5. nasledujúceho kalendárneho roku a písomné vyúčtovanie zaslať nájomcovi. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi vyúčtovaním zistený nedoplatok za vyúčtovateľné plnenia (vodné a stočné) najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi prípadný preplatok.
11. V súvislosti s užívaním predmetu nájmu sa nájomca zároveň zaväzuje uhrádzať - za odvoz a likvidáciu domového odpadu miestny poplatok za odpad podľa aktuálne platného a účinného Všeobecne záväzného nariadenia Obce Mníšek nad Hnilcom, a to na základe vydaného rozhodnutia, za dodávku elektrickej energie v byte priamo dodávateľovi elektriny.

#### **IV. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU Z NÁJMU**

1. Nájomca sa zaväzuje, že
  - a. bude uhrádzať všetky platby spojené s predmetom nájmu riadne a včas,
  - b. všetky drobné opravy v byte , súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám na vlastné náklady,
  - c. pri výkone svojich práv bude dbať o to, aby v bytovom dome bolo vytvorené prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomcom nerušený výkon ich práv,
  - d. závady a poškodenia bytu a spoločných častí a zariadení bytového domu, ktoré spôsobí sám alebo osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti uhradí v plnej výške, ak sa tak nestane, má prenajímateľ po predchádzajúcom upozornení nájomcu právo tieto poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu,
  - e. nebude v byte vykonávať žiadne podstatné zmeny a/alebo stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,

- f. bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ a umožní ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
2. Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti popri práve užívať byt majú aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia bytového domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca sa zaväzuje predmetný byt, spoločné priestory a zariadenie bytového domu užívať riadne v súlade s domovým poriadkom a Občianskym zákonníkom.
4. Nájomca nesmie prenechať byt tretej osobe ako aj nesmie umožniť užívanie poskytovaného bytu iným osobám bez súhlasu prenajímateľa
5. Nájomca je povinný do jedného mesiaca oznámiť prenajímateľovi zmenu skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu.
6. Nájomca má v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov právo na opakované uzatvorenie zmluvy nájmu bytu, ak dodrží podmienky uvedené v tejto zmluve a byt bude užívať tak, že nenastanú skutočnosti pre výpoveď nájmu bytu z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka.
7. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok. Nájomca je rovnako povinný umožniť vstup do bytu zamestnancom MVR SR, príslušného okresného stavebného úradu v sídle kraja, správcovi bytov a iných kontrolných orgánov, s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
8. Prenajímateľ zakazuje nájomcovi poskytnúť vyrobené duplikáty kľúčov od vchodových dverí osobám, ktoré v tomto bytovom dome nemajú bydlisko.
9. Nájomca je povinný si poistiť hnutel'ný majetok nachádzajúci sa v predmete nájmu na svoje vlastné náklady.
10. Nájomca sa po dohode s prenajímateľom zaväzuje, že bude dodržiavať právne predpisy, vzťahujúce sa na predmet nájmu, a to najmä: zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi.

#### **V. PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA**

1. Prenajímateľ je povinný :
  - a) zabezpečiť pre nájomcu riadny a ničím nerušený výkon nájomných práv po vymedzenú dobu nájmu s ohľadom na dohodnutý účel nájmu a v takomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb , ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené
  - b) odovzdať predmet nájmu nájomcovi najneskôr do 3 dní odo dňa podpisu nájomnej zmluvy, na základe písomného preberacieho a odovzdávacieho protokolu
  - c) uznať nájomcovi primeranú zľavu z nájomného, prípadne z úhrad za služby, ak nájomca preukáže skutočnosť, odôvodňujúcu právo na primeranú zľavu, a toto právo si nájomca uplatní v zákonnej lehote písomne u prenajímateľa
2. Prenajímateľ je oprávnený vstupovať do predmetu nájmu vo výnimočných prípadoch, ak si to vyžaduje havarijná situácia, aj bez súhlasu či vedomia nájomcu. O tejto skutočnosti je povinný bezodkladne informovať nájomcu.

#### **VI. ZÁNİK NÁJMU BYTU**

1. Nájom bytu zanikne uplynutím času uvedeného v článku II ods.1 zmluvy, ak nenastanú skutočnosti uvedené v článku II. ods.2 a ods.3 tejto zmluvy.
2. Nájom bytu môže zaniknúť aj písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.
3. Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať len za podmienok ustanovených podľa § 711 Občianskeho zákonníka, okrem iného :
  - a) ak nájomca alebo ten , kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt alebo sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje svojim správaním dobré mravy v bytovom dome
  - b) ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné a/alebo zálohy za plnenia spojené s užívaním bytu za čas dlhší ako 3

mesiac, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť do podnájmu tretím osobám, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa

4. Výpovedná doba je 3-mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca, nasledujúceho po doručení výpovede nájomcovi. Uplynutím výpovednej doby sa nájomný vzťah skončí.
5. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie (hygienicky vybielený – namaľovaný bielou farbou. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal
6. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.
7. Nájomca berie na vedomie, že po ukončení doby nájmu mu nevzniká nárok na pridelenie náhradného bytu a je povinný sa z bytu vystáhnúť najneskôr k poslednému dňu trvania nájomného vzťahu, s výnimkou, ak nastanú skutočnosti podľa čl. II ods. 2 a ods. 3 tejto zmluvy.

## **VII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

1. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu je možné len na základe písomných a vzájomne odsúhlasených dodatkov.
2. Práva a povinnosti touto zmluvou výslovne neupravené sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
3. Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
4. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ aj nájomca dostanú po jednom vyhotovení.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli po vzájomnej dohode slobodne, vážne, dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne, a na znak súhlasu zmluvu podpísali.
6. Nájomca svojim podpisom dáva prenajímateľovi súhlas podľa § 7 ods.1 zákona č.428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov na spracovanie svojich osobných údajov, uvedený v záhlaví tejto zmluvy, pre potreby vnútornej evidencie obce Mníšek nad Hnilcom, bez časového obmedzenia. Odvolanie súhlasu musí byť písomné a doručené obci Mníšek nad Hnilcom.

V Mníšku nad Hnilcom, dňa **24.11.2022**

**Za prenajímateľa:**

.....  
**Obec Mníšek nad Hnilcom**

v zast.: Ing. Ľudovít Kujnisch, starosta obce

**Za nájomcu:**

.....  
**Ján Hlaváč**

.....  
**Kvetoslava Hlaváčová**