

## Nájomná zmluva č. 33/2023-B

v zmysle zák. č. 443/2010 Z.z. a § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

### Článok I Zmluvné strany

#### Prenajímateľ:

##### Obec Žehra

so sídlom: Žehra 104, 053 61 Spišské Vlchy

IČO: 00329819

bankové spojenie:

Všeobecná úverová banka

číslo účtu /IBAN/:

SK45 0200 0000 0000 2832 4592

konajúca prostredníctvom:

Marián Kandrač – starosta obce

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

#### Nájomca:

##### 1. (Meno priezvisko)

Marián KANDRAČ

bytom:

dátum narodenia:

číslo občianskeho preukazu:

(ďalej ako „nájomca“)

*zmluvné strany vedomé si svojich záväzkov v tejto zmluve obsiahnutých a s úmyslom byť tuto zmluvou viazané, dohodli sa na nasledujúcom znení zmluvy:*

### Článok II Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Žehra, obci Žehra, okrese Spišská Nová Ves, zapísanej na liste vlastníctva č. 1 vedenej v katastri nehnuteľností, v registri „C“ KN 435/83“ správou katastra Spišská Nová Ves t. j.:

- byt č. 12 v bytovom dome, súpisné číslo 187, postavenom na parcele 435/83 zastavané plochy a nádvoria o výmere 44,73 m<sup>2</sup>

a to v podiele 1/1: obec Žehra, sídlo: Žehra 104, 053 61 Spišské Vlchy.

(ďalej ako „byt“)

2. Prenajímateľ na základe rozhodnutie príslušného orgánu: obecného zastupiteľstva obce Žehra č. uznesenia OZ-4-23-B-9/19 zo dňa 01.02.2023 prenecháva nájomcom za odplatu byt do dočasného užívania a nájomcovia predmet nájmu za dohodnutých podmienok preberajú.
3. Predmetom tejto zmluvy je úprava vzájomných práv a povinností zmluvných strán pri prenechaní predmetu nájmu do dočasného užívania. Prenajímateľ prenajíma nájomcom byt za účelom uspokojenia bytovej potreby nájomcov. Nájomcovia sa zaväzujú užívať byt výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade so všeobecne záväznými predpismi.
4. Osoby oprávnené užívať byt na základe tejto nájomnej zmluvy sú: Marián Kandrač
5. Nájomcovia nie sú oprávnení prenajímať byt tretej osobe a umožniť užívanie bytu iným osobám než osobám výslovne uvedeným v bode 4 tohto článku zmluvy.

### Článok III Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní tridsaťšesť (36) mesiacov – tri (3) roky, t. j. **od 27.03.2023 do 27.03.2024.**
2. Nájomcovia majú v zmysle § 12 ods. 1 písm. d) a ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy za podmienok riadneho plnenia všetkých finančných povinností nájomcov voči prenajímateľovi, riadneho užívania bytu nájomcami nepretržite po celú dobu trvania nájmu a dodržania všetkých podmienok nájomcami uvedených v nájomnej zmluve a to na rovnakú dobu na akú sa uzatvára táto nájomná zmluva.
3. Prenajímateľ v súlade s § 12 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov výslovne informoval nájomcov o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy podľa bodu 2 tohto článku zmluvy pri podpise tejto nájomnej zmluvy, čo nájomcovia potvrdzujú svojim podpisom na zmluve.

### Článok IV Popis bytu, vybavenie a zariadenie bytu

1. Predmetný byt pozostáva z **2** obytných miestností a z príslušenstva bytu.
2. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, kúpeľňa spojená s WC a zádveria
3. Celková výmiera podlahovej plochy bytu vrátane príslušenstva je **44,73 m<sup>2</sup>**
4. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, najmä nie, nie však výlučne: vodovodné, kanalizačné a elektrické bytové rozvody vrátane sanitného zariadenia (okrem vedení, ktoré sú určené na spoločné užívanie), uzatváracie ventily.
5. Užívanie bytu je, vrátane jeho vybavenia a príslušenstva, ohraničené vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo bytu vrátane zárubní a hlavným uzatváracím ventilom prívodu vody a elektrickými ističmi pre byt.
6. Prenajímateľ vyhlasuje, že mu nie sú známe vady a poškodenia bytu a jeho vybavenia, spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, na ktoré by mal nájomcov osobitne upozorniť.
7. Nájomcovia vyhlasujú, že pred uzavretím zmluvy sa oboznámili so stavom bytu z obhliadky na mieste samom. Stav bytu im je dobre známy a byt preberajú do užívania v im známom stave.
8. Rozsah vybavenia a zariadenia bytu a špecifikácia miestností ako i jeho stav je odsúhlasený zmluvnými stranami v Protokole o prevzatí bytu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy. Tento protokol vyhotoví prenajímateľ pri prevzatí bytu.

### Článok V Popis spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu

1. Spoločnými časťami bytového domu sú: základy domu, strecha, obvodové múry, vchody, chodby, pavlače, schodiská, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie a iné časti bytového domu, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť.
2. Spoločnými zariadeniami bytového domu sú zariadenia, ktorú sú určené na spoločné užívanie a to komíny, bleskozvody, vodovodné, kanalizačné a elektrické prípojky.

### Článok VI Výška nájomného, úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenie (služby) spojené s užívaním bytu

1. Výška nájomného a úhrad za plnenie /služby) spojené s užívaním bytu je stanovená podľa platných cenových predpisov a na základe VZN Obce Žehra č. 3/2022, ktorým sa upravuje nájom bytov v znení neskorších zmien a doplnkov.

2. Zmluvné strany sa dohodli na zložení finančnej zábezpeky vo výške **100 €** Nájomcovia sú povinní spoločne a nerozdielne zložiť na bankový účet prenajímateľa uvedený v článku I zmluvné strany alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa finančnú zábezpeku podľa prvej vety najneskôr pri podpise zmluvy. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie obec na osobitnom účte zriadenom na tento účet v bankovej inštitúcii. Po skončení nájmu bytu prenajímateľ vráti nájomcom nezúročenú finančnú zábezpeku za podmienok, že nájomcovia odovzdajú byt v riadnom stave, ktorý zodpovedá stavu prevzatia bytu nájomcami, s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu a majú uhradené všetky platby nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu v plnej výške na účet nájomcu alebo z pokladne obce v hotovosti do 30 dní od skončenia nájomného vzťahu. V opačnom prípade si prenajímateľ uplatní náklady na opravy, práce a nedoplatok za nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu, vrátane sankčných úrokov zrážkou zo zloženej finančnej zábezpeky.
3. Finančná zábezpeka bola vybratá vo výške **100-€**.
4. Výška mesačného nájomného je **46 EUR** Výpočet výšky úhrady nájomného je uvedený v evidenčnom liste bytu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy.
5. Do výšky mesačného nájomného podľa bodu 4 je zahrnutá úhrada do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktoré sa tvorí v sume 0,5% z obstarávacích nákladov bytu. Výpočet výšky úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv je záväzne uvedený v evidenčnom liste bytu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy. Finančné prostriedky fondu údržby a opráv sú v rozpočte obce účelovo viazané na úhrady nákladov súvisiacich s opravami a údržbou bytových domov.
6. Do výšky mesačného nájomného podľa bodu 4 tohto článku zmluvy nie sú zahrnuté ceny služieb spojených s užívaním bytu, najmä nie však výlučne elektrická energia, upratovanie spoločných priestorov v bytovom dome, kontrola čistenia komínov, odvoz popola a komunálneho odpadu, vodné a stočné, vybavenie bytu spoločnou televíziou a rozhlasovou anténou, dodávka tepla na vykurovanie a ďalších služieb, na poskytovaní ktorých sa dohodne prenajímateľ s nájomcom (ďalej len ako „plnenie služby“).
7. Výška mesačných zálohových úhrad ako aj úhrad skutočných nákladov za plnenie (služby) spojené s užívaním bytu sú uvedené v evidenčnom liste bytu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy.
8. Nájomcovia sú povinní uskutočniť všetky úhrady spojené s užívaním nájomného bytu do 25. dňa kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné uhrádza a to inkasom na bankový účet prenajímateľa alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
9. Na zaplatenie nájomného a úhradu za plnenie (služby) spojené s užívaním bytu sú nájomcovia zaviazaní spoločne a nerozdielne. Nájomné i zálohová úhrada za plnenie (služby) poskytované s užívaním bytu sa uhrádzajú prednostne z príspevku na bývanie poskytnutému niektorému z nájomcov.  
V prípade poskytnutia príspevku na nájomné bývanie nájomcov zo strany príslušného úradu práce, sociálnych vecí a rodiny je adresátom ako aj poberateľom tohto príspevku obec, ktorá si každomesačne výšku nájmu spolu s plnením (služieb) spojených s užívaním bytu zo sumy príslušného príspevku stiahne do pokladnice prenajímateľa titulom nájomného spolu s plnením (službami) spojených s užívaním bytu. Ak vznikne preplatok na predmetnom príspevku, obec tento zašle nájomcom spolu s riadnym vyúčtovaním použitia finančných príspevkov. V prípade nedoplatkov vyzve prenajímateľ (obec) nájomcov na ich úhradu, tiež spoločne s riadnym vyúčtovaním použitia príspevku.  
Nesplnenie podmienok na poskytnutie príspevku na bývanie štátom nezakladá liberačný dôvod (dôvod oslobodenia) na zbavenie sa povinnosti nájomcami zaplatiť nájomné a úhradu za plnenie (služby) poskytnuté s užívaním bytu na základe tejto zmluvy. Uvedené platí rovnako aj v prípade, ak výška nájomného a úhrad za plnenie (služby) spojené s užívaním bytu presahuje výšku príspevku na bývanie vyplácaného niektorému z nájomcov.
10. V prípade, že nájomcovia nezaplatia nájomné a mesačnú zálohu na úhradu za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu do piatich (5) dní po ich splatnosti, môže si prenajímateľ uplatniť u nájomcu nárok na zaplatenie poplatku z omeškania a to vo výške 1% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia a poplatok za upomienku vystavenú nájomcovi vo výške 3,- € za každú upomienku.

11. Porušenie povinnosti nájomcami podľa bodu 4 tohto článku zmluvy je zároveň závažným porušením zmluvy a zakladá právo prenajímateľa na vypovedanie nájmu zo strany prijímateľa v zmysle § 711 ods. 1 písm. d) zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka, pokiaľ nájomcovia nezaplatili nájomné alebo úhradu za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri (3) mesiace, počas ktorých budú vyzývaní k ich úhrade, nájmný byt sa prideli inému uchádzačovi. Ak nájomcovia alebo ten, kto je členom ich domácnosti hrubo poškodzujú prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozujú bezpečnosť alebo porušujú dobré mravy v dome, je to takisto považované za závažné porušenie nájomnej zmluvy a zakladá právo prenajímateľa na vypovedanie nájmu z jeho strany.
12. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu a to za predchádzajúci kalendárny rok v súlade s platnými právnymi predpismi a vyúčtovanie písomne odoslať alebo odovzdať nájomcom. Preddavky na úhradu za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 30. júna za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:
  - a) preplatok vráti nájomcom do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania,
  - b) nedoplatok zaplatia nájomcovia do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.Na úhradu nedoplatku sú nájomcovia zaviazaní spoločne a nerozdielne.

## Článok VII

### Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Prenajímateľ a nájomcovia podpisom tejto zmluvy potvrdzujú, že prenajímateľ odovzdal nájomcom byt v stave spôsobilom na bežné a dohovorené užívanie a nájomcovia byt od prenajímateľa v takomto stave prijali.
2. Nájomcovia:
  - a) Nájomcovia sa zaväzujú, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečia sami na vlastné náklady.
  - b) Nájomcovia bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcami v spoločnej domácnosti podľa čl. II bod 4 zmluvy majú vedľa práva užívať byt aj právo užívať spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.
  - c) Nájomcovia sú povinní užívať byt, spoločné priestory a zariadenia bytu riadne, pod týmto sa myslí aj užívanie bytu nepretržite po celú dobu trvania nájmu, ibaže nájomcovia krátkodobo neužívajú byt z vážnych dôvodov (napr., hospitalizácia v zdravotníckom zariadení)
  - d) Nájomcovia sa zaväzujú, že závady a poškodenia, ktoré v byte spôsobia sami alebo tí, ktorí s nimi bývajú podľa čl. II bod zmluvy 4, uhradia v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcov poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcov náhradu.
  - e) Prenajímateľ sa s nájomcami dohodol, že nájomcovia sa zaväzujú a sú povinní zabezpečiť na vlastné náklady deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu v prenajatom priestore v zmysle platných hygienických predpisov. Ak sa tak nestane, zabezpečí po predchádzajúcom upozornení nájomcov deratizáciu a dezinfekciu v prenajatom priestore prenajímateľ na náklady nájomcov.
  - f) Nájomcovia sa zaväzujú, že bez zbytočného odkladu oznámia prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľovi. V opačnom prípade prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcov závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcov náhradu.
  - g) Nájomcovia nie sú oprávnení uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom, najmä nie však výlučne, výmenu bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod. bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
  - h) Nájomcovia sú povinní v prípade, že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre výšku úhrad za služby, najmä zmenu počtu osôb v byte pri narodení alebo úmrtí osoby podľa čl. 4 tejto zmluvy, tieto bezodkladne oznámiť prenajímateľovi.
  - i) Nájomcovia sú povinní umožniť prístup prenajímateľovi do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.

- j) Nájomcovia sú povinní ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratany a hygienicky vybielený a v riadnom stave, ktorý zodpovedá stavu prevzatia bytu nájomcami s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- k) Nájomcovia sú povinní zabezpečiť údržbu chodníka okolo domu.
- l) Nájomcovia zodpovedajú za zabezpečenie ochrany pred požiarmi, za plnenie úloh ochrany pred požiarmi, za dodržiavanie príslušných právnych predpisov o ochrane pred požiarmi v prenajatom byte v celom rozsahu v zmysle ustanovení § 4 písm. g), h), k), l), n), o), p), § 5 písm. b), i), j) § 8 písm. a), b), c) zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a v zmysle vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov a na zabezpečenie aby pri užívaní stavby a bytu sa dodržiavali požiadavky protipožiarnej bezpečnosti stavby.
- m) Nájomca a osoby, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy sú povinní umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.
3. Prenajímateľ:
- a) Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcom riadny a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
- b) Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcov. Nájomcovia môžu odoprieť stavebné úpravy iba z vážnych dôvodov. Ak takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomcovia sa zaväzujú, že ich vykonanie bezodkladne umožnia.
- c) Prenajímateľ je povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.

### **Článok VIII**

#### **Skončenie nájmu**

1. 1. Nájom v zmysle tohto VZN zaniká:
- a) uplynutím doby nájmu uvedeného v nájomnej zmluve v súlade s bodom 5 článku II,
- b) písomnou dohodou uzatvorenou medzi prenajímateľom a nájomcami,
- c) písomnou výpoveďou nájomcov alebo prenajímateľa z dôvodov taxatívne vypočítaných v § 711 Občianskeho zákonníka a s výpovednou dobou podľa § 710 Občianskeho zákonníka,
- d) zánikom predmetu nájmu (bytu).
2. Nájomcovia berú na vedomie, že po skončení nájmu v zmysle nájomnej zmluvy nemajú nárok na akýkoľvek druh bytovej náhrady.

### **Článok IX**

#### **Záverečné ustanovenia**

1. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami.
2. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými predpismi.
3. Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy nie sú alebo v budúcnosti nebudú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení zmluvy. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení zmluvy a na vyplnenie medzier sa použije práva úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní zmluvy zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.
4. Spory vzniknuté medzi účastníkmi zmluvy, prislúchajú na rozhodnutie príslušného všeobecného súdu.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, že zmluva bola uzatvorená podľa ich pravej a slobodnej vôle a na znak súhlasu s jej obsahom túto zmluvu vlastnoručne podpisujú.

- Zmluvné strany zároveň vyhlasujú, že zmluva nebola uzatvorená tiesni za vzájomne nevýhodných podmienok.
6. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnocenných exemplároch z ktorých jeden obdrží prenajímateľ a jeden nájomca.
  7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

V Žehre, dňa 27.03.2023



.....  
*Prenajímateľ*



.....  
*Nájomca*