

# NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 241/3/2024

(byť bežného štandardu)

Uzavretá v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a §12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj nájomného a sociálneho bývania  
(ďalej len **Zmluva**)

uzavretá medzi:

## I. ZMLUVNÉ STRANY

### 1. Prenajímateľ:

|                  |                                      |
|------------------|--------------------------------------|
| Obec             | Hnilčík                              |
| IČO              | 00329134                             |
| Bankové spojenie | 753 913 3001/5600                    |
| IBAN             | SK50 5600 0000 0075 3913 3001        |
| Zastúpená        | Vlastimilom Novottom, starostom obce |

(ďalej len **prenajímateľ**) na jednej strane

### 2. Nájomca (ovia)

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| Meno a priezvisko | Branislav Kellner |
| Trvale bytom      |                   |
| R. č.             |                   |

(ďalej len **nájomca**) na druhej strane

za nasledovných zmluvných podmienok:

## II. PREDMET ZMLUVY

- Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nájomný byt patriaci do jeho vlastníctva, ktorý bol postavený v súlade so zákonom č. 443/2010 Zb. z. z 26. októbra 2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.  
Tento byt sa nachádza v bytovom dome číslo súpisné **241**, na parcele C KN **1456/4**, v katastrálnom území obce Hnilčík.
- Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na základe **žiadosti o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy č. j. Ocú-142/2024-b.j. zo dňa 31. 05. 2024** a na základe rozhodnutia Obecného zastupiteľstva v Hnilčíku **102-21/6-2024 zo dňa 21. 06. 2024**
- Prenajímateľ prenecháva nájomcovi **štandardný byt č. 3 na II. nadzemnom podlaží** pozostávajúci z **2 obytných miestností, kuchyne, kúpeľne, WC, predsene a**

**pivnice** v bytovom dome súpisné číslo **241**. Súčasťou nájomnej zmluvy je protokol o prevzatí a odovzdaní bytu zo dňa **11. 7. 2002**

4. Opis stavu bytu:
  - byt bežného štandardu, nový
  - celková výmera bytu: **55,90 m<sup>2</sup>**,
  - vykurovanie bytu: elektrické
5. Spoločnými časťami domu sú: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, schodišťa, spoločné terasy, povala, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

### **III. DOBA PLATNOSTI A ZÁNIK**

1. Byt uvedený v článku II. ods. 2 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú od **1. 7. 2024** – **30. 6. 2027** v zmysle Všeobecného záväzného nariadenia obce Hnilčík o podmienkach pridelenia bytov a nakladaní s bytovým fondom č. **1/2015**
2. Prenajímateľ má právo vypovedať túto ZMLUVU v prípade nedodržania zmluvných podmienok, a to s **trojmesačnou výpovednou dobou**, ktorá začína plynúť 1. dňom nasledujúceho mesiaca po jej doručení druhej zmluvnej strane.
3. Nájomca má právo vypovedať túto Zmluvu bez uvedenia dôvodu a to s **trojmesačnou výpovednou dobou**, ktorá začína plynúť od prvého dňa sledujúceho mesiaca po jej doručení druhej strane. Výpoveď môže byť dojednaná aj dohodou, ak je táto forma umožnená v zmysle VZN.
4. Nájom bytu a jeho užívanie nájomcom končí uplynutím dohodnutej doby. Prenajímateľ môže opakovane uzavrieť ZMLUVU na čas určitý.  
Nájomca má prednostné právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu , prípadne predĺženie doby nájmu za súčasného splnenia nasledujúcich podmienok.
  - a) nájomca okrem nájmu bytu, ktorý je predmetom zmluvy naďalej spĺňa všetky podmienky pre pridelenie nájmu bytu podľa príslušných právnych predpisov
  - b) počas doby nájmu nedošlo k porušeniu povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto nájomnej zmluvy a príslušných právnych predpisov
  - c) počas doby nájmu nedošlo k uplatneniu ustanovení Občianskeho zákonníka pre ukončenie nájmuPísomnú žiadosť predloží nájomca tri mesiace pred ukončením nájomného vzťahu spolu s doložením potvrdenia o výške príjmu všetkých členov spoločnej domácnosti, za predchádzajúci rok, prenajímateľ sa k žiadosti vyjadrí do 30 dní. Opakovaný nájom bude riešený formou novej nájomnej zmluvy.

### **IV. CENA NÁJMU A SLUŽIEB SPOJENÝCH S BÝVANÍM, ÚHRADY**

1. Výška nájomného je stanovená podľa Opatrenia MFSR č. 01/R/2008 zo dňa 23. 4. 2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení Opatrenia MF SR č. 02/R/2008 zo dňa 25. 9. 2008.
2. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi platiť pravidelne mesačné nájomné vo výške **86,63 €** a služieb spojených s bývaním vo výške **5,- €**, **spolu vo výške 91,63 €**, mesačne do 15. dňa v mesiaci . Spôsob rozúčtovania služieb je uvedený v mesačnom zálohovom predpise.
3. Nájomca je povinný platby uvedené v bode II, čl. 2 nájomnej zmluvy uhrádzať prenajímateľovi poštovou poukážkou, prípadne bezhotovostným prevodom z účtu

v peňažnom ústave na číslo účtu prenajímateľa vedenom v PRIMA Banke, IBAN: **SK50 5600 0000 0075 3913 3001**, BIC-SWIFT: **KOMASK2X**

4. Náklady za služby spojené s bývaním (elektrická energia za spoločné priestory) zúčtuje prenajímateľ vždy po uplynutí kalendárneho roka, najneskôr do 31.05. v nasledujúcom roku
5. Preplatky alebo nedoplatky sú splatné v lehote uvedenej vo vyúčtovaní. (30 dní od doručenia vyúčtovania) Nesplatený peňažný dlh bude sankcionovaný po určenej lehote úrokom z omeškania.
6. Nájomca je povinný v prípade, ak nájomné a zálohové platby za služby spojené s bývaním nezaplatí, do 15. dňa v zmysle zmluvy čl. III. bod 2 zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov a predstavuje 0,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.
7. Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného, poplatkov za služby spojené s užívaním nájomného bytu, spôsob ich platenia a prípady v ktorých prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, poplatky za služby a ďalšie podmienky nájomnej zmluvy bude riešiť osobitným predpisom tak, ako mu to umožňuje ustanovenie § 696 ods. 1 Obč. zákonníka.
8. Dojednaný spôsob úhrady nájomného a zálohovania a rozúčtovania cien za služby platí, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodli inak.

## **V. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN**

### **1. Nájomca sa zaväzuje :**

- 1.1 Nájomca sa zaväzuje, že bude užívať byt, spoločné priestoru domu a spoločné zariadenia domu tak, aby nerušil výkon ostatných užívateľov a nenarúšal výkon ich užívateľských práv.
- 1.2 Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce vymedzené Nariadením vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov si zabezpečí sám na svoje náklady.
- 1.3 Poškodenia a závady, ktoré v byte spôsobí nájomca alebo spôsobia tí, ktorí s ním byt užívajú uhradí v plnej výške prenajímateľovi. Ak sa tak nestane prenajímateľ po predchádzajúcom upozornení odstráni závady a poškodenia, ktoré v plnej výške bude uplatňovať na nájomcovi.
- 1.4 Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte, ani na spoločných priestoroch a zariadeniach domu vykonávať žiadne stavebné úpravy, detto na spoločných častiach domu, bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa. Ak by v takýmto nedovoleným úpravám zo strany nájomcu došlo je povinný dať ich do pôvodného stavu na vlastné náklady.
- 1.5 Nájomca nemôže užívať byt na iné účely, ako na bývanie. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi kontrolu údržby, obsadenosti bytov, kontrolu a odpočet inštalovaných meračov priamo v byte.
- 1.6 V prípade ak nájomca neumožní inštaláciu vodomeroch, prípadne PRVN, ich kontrolu a odpočet spotreby v byte budú náklady zúčtované podľa najvyššej spotreby v porovnateľnom byte v dome so sankciou navyše vo výške 20% u SV a vo výške sankcii určenej Vyhláškou ÚRSO č. 630/2005 Z.z. v znení vyhlášky č. 358/2009 za TV a dodané teplo na vykurovanie.
- 1.7 Nájomca bude užívať byt výlučne na bývanie a nie je oprávnený prenechať byt alebo jeho časť do podnájmu inej osobe.
- 1.8 Nájomca je povinný prenajímateľovi oznámiť zmeny v počte osôb užívajúcich byt do 30 dní od zmeny.
- 1.9 Nájomca sa zaväzuje po ukončení nájomného vzťahu odovzdať prenajatý byt vypratý, nepoškodený a previesť hygienickú maľbu všetkých miestností bytu na svoje náklady.

## 2. Prenajíateľ sa zaväzuje :

- 2.1 Udržiavať prenajatý byt v stave spôsobilom na riadne užívanie, okrem bežnej údržby, ktorú si nájomca hradí sám.
- 2.2 Z finančnej zábezpeky uhradí prenajíateľ poškodenie bytu a spoločných priestorov a zariadení domu, ktoré spôsobil nájomca a neodstránil ich na vlastné náklady, taktiež pozdĺžnosť na úhradách za nájom a služby spojené s bývaním
- 2.3 Zúčastňovať sa na požiadanie domových schôdz, ak ho o to požiada  $\frac{1}{4}$  nájomníkov v dome alebo zvolený domový dôverník .

## 3. Prenajíateľ je oprávnený:

- 3.1 vstupovať do bytu za účelom kontroly dojednaných podmienok prenájmu a riešiť nepovolené úpravy v byte. Vstup do bytu musí nájomca umožniť aj za účelom odpočtu, resp. montáže meračov, pracovníkom stavebného úradu, štátneho dozoru a pod.
- 3.2 požadovať od nájomcu údaje dôležité pre zmeny zálohových platieb spojených s bývaním.
- 3.3 použiť finančnú zábezpeku, ak nájomca včas neuhradil nájomné a poplatky spojené s užívaním bytu v dohodnutom termíne v bežnom mesiaci.

## VI. ODSŤÚPENIE OD ZMLUVY

Nájomca berie na vedomie právo prenajíateľa odstúpiť od Zmluvy, ak nájomca napriek upozorneniu užíva byt v rozpore so Zmluvou, byt a spoločné priestory a zariadenia domu poškodzuje a hrubým spôsobom naruša výkon nájomných práv ostatným vlastníkom v dome svojim nevhodným správaním.

Skončenie nájmu sa riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka a nájom zaniká:

- Uplynutím doby na ktorú bol dojednaný
- Písomnou dohodou
- Písomnou výpoveďou zo strany prenajíateľa

Prenajíateľ nie je povinný poskytnúť nájomcovi náhradný byt pri nedodržaní podmienok uvedených v tejto Zmluve, nájomca si to plne uvedomuje a na znak súhlasu aj Zmluvu v tomto znení podpisuje.

## VII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIE

1. Vzťahy, ktoré nie sú touto Zmluvou upravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších právnych predpisov.
2. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať na základe dohody zmluvných strán a to formou písomných dodatkov. Opakovaný nájom bytu bude riešený novou nájomnou zmluvou.
3. Zmluvné strany berú na vedomie, že nejde o pridelenie fyzicky voľného bytu, ale o vydanie novej nájomnej zmluvy po uplynutí doby nájmu podľa nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi prenajíateľom a nájomcom č. **241/3/2021** dňa **12. 11. 2021**

Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je zápisnica spísaná na Obecnom úrade v Hnilčíku ako exekučný titul pre vypratanie bytu a vymożenie pohľadávok viažúcich sa k bytu č. spisu. **136-OcÚ/2021 (miesto určené na vypratanie bytu):**

5. Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že v zmysle zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov, dáva prenajímateľovi súhlas na spracovanie jeho osobných údajov po dobu trvania tejto zmluvy a jej povinnej archivácie.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že sú oboznámené s obsahom zmluvy, že ju uzatvárajú po vzájomnom prerokovaní, slobodne, nie je uzatvorená v tiesni, ani za nevýhodných podmienok pre ktorúkoľvek zmluvnú stranu.
7. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, 1x obdrží zmluvu nájomca a 1x prenajímateľ.
8. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia

**V Hnilčíku dňa 28. 6. 2024**

Nájomca

Prenajímateľ

**Kellner Branislav** signed v. r.

(meno priezvisko, podpis )

signed v. r.  
Vlastimil Novotta  
starosta obce

**Evidenčný list  
pre výpočet úhrady za užívanie bytu**

|                        |                          |            |                         |
|------------------------|--------------------------|------------|-------------------------|
| Meno užívateľa bytu    | <b>Kellner Branislav</b> | Číslo bytu | <b>3</b>                |
| Dátum narodenia        |                          | Kategória  | <b>2-izbový</b>         |
| Adresa trvalého pobytu |                          | Poschodie  | <b>I.<br/>poschodie</b> |

**Údaje o osobách bývajúcich v byte**

| P.č.. | Meno a priezvisko        | Dátum narodenia | Pomer k užívateľovi | Poznámka |
|-------|--------------------------|-----------------|---------------------|----------|
| 1.    | <b>Helena Kellnerová</b> |                 | <b>Mama</b>         |          |
| 2.    | <b>Dávid Kellner</b>     |                 | <b>Brat</b>         |          |
| 3.    |                          |                 |                     |          |
| 4.    |                          |                 |                     |          |
| 5.    |                          |                 |                     |          |

**Nájom bytu za mesiac**

|                                                             |                |
|-------------------------------------------------------------|----------------|
| Nájomné za byt                                              | <b>86,63 €</b> |
| Poplatok za služby – elektrická energia –spoločné priestory | <b>5,– €</b>   |
| Mesačné nájomné spolu                                       | <b>91,63 €</b> |

**Zábezpeka**

|                   |              |             |
|-------------------|--------------|-------------|
| Vklad             | Uhradené dňa | Suma v Euro |
| <b>Nevkladaná</b> |              |             |

**V Hnilčíku, dňa 28. 6. 2024**

Prenajímateľ: signed v. r.

Nájomca: signed v. r.

signed v. r.  
Vlastimil Novotta  
Starosta obce

## Výpočet platieb nájomného a služieb

### Platobný predpis – daňový doklad

|                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prenajímateľ: <b>Obec Hnilčík</b><br><b>053 32 Hnilčík</b><br>IČO: <b>00329134</b><br>DIČ: <b>2020717666</b><br>Číslo účtu : <b>7539133001/5600</b><br>Banka : <b>Prima banka</b><br><b>Slovensko a.s.</b> | Kategória bytu: <b>dvojizbový</b><br><b>štandardný</b><br>Poschodie: <b>I.</b><br>Nájomca: <b>Kellner Branislav</b><br>Adresa : <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                     |                                            |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Splátkový kalendár platí od:                                        | <b>Forma úhrady: PP</b>                    |
| Deň splatnosti:                                                     | <b>do 15. dňa príslušného mesiaca</b>      |
| Dátum daňovej povinnosti                                            | <b>je posledný deň príslušného mesiaca</b> |
| Deň vystavenia dokladu                                              |                                            |
| Variabilný symbol v tvare:<br>číslo budovy, číslo bytu, mesiac, rok | <b>2413MMRRRR</b>                          |

| Označenie dodávky                                     | v EUR        | Zmeny odo dňa |  |  |  |
|-------------------------------------------------------|--------------|---------------|--|--|--|
|                                                       |              |               |  |  |  |
| Nájomné za užívanie bytu                              | <b>86,63</b> |               |  |  |  |
| Záloha na elektrickú energiu                          | <b>5,--</b>  |               |  |  |  |
|                                                       |              |               |  |  |  |
| <b>Celková mesačná úhrada<br/>nájomného a služieb</b> | <b>91,63</b> |               |  |  |  |

V Hnilčíku, dňa **28. 6. 2024**

Vypracovala:

Katarína Novotťová signed v. r.

Nájomca: signed v. r.

signed v. r.  
Vlastimil Novotta  
starosta obce