

Obec Merašice, zastúpená starostkou obce Katarínou Vnučkovou  
IČO 00312771

v ďalšom ako **prenajímateľ**

**a**

**Michaela Farmadinová**, narodená 22.4.1988, bytom Merašice 204, 920 61

---

**Martin Kajzer**, narodený 18.4.1977, bytom Merašice 204, 920 61

---

v ďalšom ako **nájomca**,

uzavreli túto

**N Á J O M N Ů Z M L U V U**  
podľa § 685 a zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov.

**I.**

Prenajímateľ je vlastníkom **Nájomného bytového domu** súpisné číslo 204, nachádzajúceho sa na pozemku v k.ú. Merašice, parcelné číslo 333/8 .

Prenajímateľ dňom podpisu tejto zmluvy prenecháva vyššie uvedenému nájomcovi do užívania trojizbový byt v bytovom nájomnom dome, súpisné číslo 204, na treťom podlaží, číslo bytu **8/3** s celkovou plochou **74,08** m<sup>2</sup>.

Byt je pripojený na verejný rozvod vody, verejný plynovod a na elektrickú sieť.

Popri práve užívať byt má nájomca právo užívať úložný priestor, spoločné priestory a spoločné zariadenie domu. Doklad o zariadení bytu tvorí prílohu tejto zmluvy a je jej nedeliteľnou súčasťou. Zmluvné strany si stav zariadenia bytu odsúhlasili svojím podpisom v protokole o odovzdaní a prevzatí bytu a zariadenia s uvedením závad, ktorý je samostatnou prílohou tejto zmluvy. Byt je v užívania schopnom stave.

**II.**

**2.1** Zmluvné strany si dohodli výšku nájomného, ktorá je stanovená sumou **189,50 €**/mesačne. Z uvedenej sumy je čiastka vo výške **27 €/mes.** vyčlenená do fondu opráv a čiastka vo výške **10,- €/mes.** na pokrytie režijných nákladov. Obe čiastky budú počas celej dĺžky nájmu každoročne upravované v zmysle miery inflácie vyhlásenej ŠÚ SR za predchádzajúci kalendárny rok. Zvyšná časť nájmu vo výške **152,50€** zostáva nezmenená počas celej dĺžky splatnosti.

**2.2** V zmysle Nájomnej zmluvy zo dňa 30.06.2016 a Dodatku č. 1 zo dňa 27.05.2024 nájomca zložil na účet prenajímateľa vyšpecifikovaný v ods. III/3.2. tejto zmluvy finančný vklad v hodnote trojnásobku mesačného nájomného vo výške **580,50€**. V prípade ukončenia nájomného vzťahu v zmysle bodu 6.1 a 6.2 tejto zmluvy prenajímateľ do 30-tich dní od skončenia nájmu vráti uvedený finančný vklad vkladateľovi po odrátaní prípadných neuhradených nákladov vzniknutých počas doby nájmu, resp. nákladom podľa bodu 4.1. odst. 10 tejto zmluvy.

**2.3.** Spoločne s nájomcom môžu žiť v byte, ktorý je predmetom tejto zmluvy i osoby tvoriace jeho domácnosť.

**III.**

**3.1.** Zmluvné strany si zároveň dohodli preddavky na úhradu za elektrickú energiu, spotrebovanú pre osvetlenie spoločných priestorov domu a to vo výške **4,- €/mesačne** spolu s nájomným. Poplatky súvisiace s likvidáciou splaškových vôd budú uhrádzať nájomcovia jednotlivých bytov z vlastných finančných prostriedkov. Výška poplatku bude závisieť od výšky spotrebovanej pitnej vody na základe odpisu z bytových vodomeroov.

**3.2.** Nájomné za príslušný mesiac spolu s preddavkami je splatné v termíne najneskôr k **20-mu** dňu mesiaca a bude uhrádzané na účet prenajímateľa číslo **SK 340200000001916569955** vedený vo VÚB Hlohove., variabilný symbol : číslo bytu , špecifický symbol : kalendárny mesiac, za ktorý sa uhrádza nájomné.

**3.3.** V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné, resp. mesačnú zálohu na úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu v dohodnutom termíne, zaväzuje sa uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % za každý deň omeškania z dlžnej sumy do zaplatenia.

**3.4.** Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov vždy k 31.1. za predchádzajúci rok a doporučené ho odoslať do rúk nájomcu.

**3.5.** Výšku nájomného, ako aj výšku mesačných preddavkov za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu má prenajímateľ právo zvýšiť iba ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným predpisom, alebo

z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne z iných vážnych odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nájomného.

**3.6.** Zmenu výšky nájomného a výšky mesačných preddavkov môže prenajímateľ realizovať od 1. Dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Nájomca musí byť na túto zmenu písomne upozornený.

#### IV.

##### 4.1. Nájomca je povinný:

- udržiavať byt v stave v akom mu bol odovzdaný,
- riadne a včas informovať prenajímateľa o závažných skutočnostiach k predmetnému bytu sa vzťahujúcich, najmä uvádzať riadne a včas všetky skutočnosti do evidenčného listu,
- drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním hrdiť sám na vlastné náklady,
- väčšie opravy v byte je nájomca povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
- nerušiť ostatných nájomcov pri výkone ich užívateľských práv, najmä znečistením spoločných priestorov resp. hlukom,
- nevykonávať v byte stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, ich realizácia je hrubým porušením povinností vyplývajúcich z nájmu bytu a je dôvodom výpovede prenajímateľom,
- upovedomiť prenajímateľa o všetkých poškodeniach a závadách bez zbytočného odkladu
- nie je oprávnený prenechať, resp. inak disponovať s predmetom nájmu a nesmie ho zaťažiť žiadnou právnou skutočnosťou. Pre tento prípad sú tieto zmluvy od počiatku neplatné.
- je povinný umožniť prenajímateľovi prístup za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržania zmluvných podmienok,
- v prípade skončenia nájmu, odovzdať predmet nájmu v stave obvyklom bežnému užívaniu, najmä však vypratáním a vymaľovaním. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi náklady za opravy a práce súvisiace s uvedením bytu do pôvodného stavu, s prihliadnutím na bežné opotrebenie. Nedostatky a poškodenie v byte, v spoločných priestoroch a zariadeniach bytu, ktoré spôsobil sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, bezodkladne odstráni a uhradí v plnej výške. Ak by sa tak nestalo, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upovedomení nájomcu, poškodenia odstrániť na vlastné náklady a tieto následne požadovať od nájomcu,
- prenajímateľovi bezodkladne oznámiť príslušníkov domácnosti, ktorí s ním budú bývať v predmetnom byte,
- v prípade ubytovania osôb, ktoré nie sú zapísané v bytovej karte, dlhšie ako 14 dní, nahlásiť túto skutočnosť prenajímateľovi,

##### 4.2. Prenajímateľ je povinný:

- umožniť nájomcovi nerušený a neobmedzený výkon práv s užívaním predmetu nájmu spojených a zabezpečiť pre nájomcu riadne plnenie služieb, s ktorým je predmet nájmu spojený,
- všetky opravy nezavinené nájomcom realizovať najskôr po predchádzajúcom upovedomení nájomcom a dohode s ním bezodkladne. Úpravy v byte, ktoré podstatným spôsobom nemenia vzhľad a charakter bytu je možné nájomcovi odmietnuť, pričom tieto je možné, aby nájomca realizoval iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, v čo najkratšom čase a v najmenšom možnom rušení ostatných nájomcov. Pokiaľ sa užívateľ dohodne s nájomcom písomne na takýchto stavebných úpravách tak, že tieto bude realizovať nájomca, tieto môžu byť započítané s nájomným.

**4.3.** Prenajímateľ nezodpovedá počas celej doby prenájmu za poruchy elektrických a plynových spotrebičov, ktoré sú súčasťou vybavenia bytu v čase prevzatia do prenájmu.

#### V.

**5.1.** Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú do **31.7.2027**, pričom nájomcovi vzniká právo prednostného nájmu bytu v ďalšom období, pokiaľ si riadne plní povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy a spĺňa podmienky stanovené Smernicou MVR SR č.8/1999 v platnom znení. Nájomca minimálne 60 dní pred skončením doby nájmu uvedený v predchádzajúcom odseku tejto zmluvy musí písomne požiadať prenajímateľa o uzavretie novej nájomnej zmluvy. Podmienky novej nájomnej zmluvy môžu byť dohodnuté inak ako sú ustanovené v tejto zmluve.

**5.2.** K termínu prípadného ukončenia nájmu pred dňom podpisu novej nájomnej zmluvy je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho užívateľovi, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný uhradiť užívateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu v akom ho nájomca prevzal.

**5.3.** Nájomca prehlasuje, že si je vedomý toho, že pri skončení nájmu nemá nárok na pridelenie bytu alebo inej bytovej náhrady a tohto sa vyslovene vzdáva.

## VI.

### 6.1. Nájom bytu môže zaniknúť:

- a/ písomnou dohodou medzi užívateľom a nájomcom,
- b/ písomnou výpoveďou nájomcu, pričom sa nájom bytu končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená užívateľovi,
- d/ výpoveďou užívateľa z dôvodov uvedených v zákone, VZN o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov obce Merašice najmä ak:

- hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako jeden mesiac,
- ak nájomca alebo ten kto s ním býva napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt alebo jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
- využíva predmetný byt bez súhlasu užívateľa na iné účely ako na bývanie,
- ak nájomca alebo ten kto s ním býva sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
- neužíva byt bez vážnych dôvodov,
- bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste bytu /do tohto sa nezarátajú krátkodobé návštevy do 14 dní/.

Pre tento prípad sa nájom bytu končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom výpoveď bola doručená nájomcovi.

## VII.

7.1. Predmetná zmluva nadobúda účinnosť dňom podpisu tejto zmluvy obidvomi zmluvnými stranami.

7.2. Meniť a dopĺňať ju je možné výlučne písomnými dodatkami podpísanými obidvomi zmluvnými stranami. Pre prípad zmeny výšky nájomného resp. poplatkov spojených s bytom v súlade s čl. 3.5. sa prenajímateľ zaväzuje uzavrieť takýto dodatok v lehote touto zmluvou stanovenej.

7.3. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami zákona, resp. príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami ako aj platným Všeobecne záväzným nariadením obce Merašice .

7.4. Do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy sú účastníci zmluvy viazaní svojim prejavom vôle.

7.5. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, pričom jednu zmluvu dostane nájomca a jednu užívateľ.

7.6. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzavretá podľa ich slobodnej vôle, zmluve porozumeli, súhlasia s jej obsahom, čo potvrdzujú svojim podpisom.

V Merašiciach dňa : 31.07.2024

.....  
Obec Merašice  
Katarína Vnučková, starostka

.....  
Michaela Farmadinová

.....  
Martin Kajzer