

## Nájomná zmluva č. 07/2024

uzavretá v zmysle § 685 a nasledujúcich ustanovení Občianskeho zákonníka a Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V-1/ 2006 a ich noviel

### Čl. 1

#### Zmluvné strany

- |                         |   |
|-------------------------|---|
| 1. <b>PRENAJÍMATEĽ:</b> | <b>Obec ŠTIAVNIK</b> , zastúpená Ing. Štefanom Várošom, starostom obce  |
| IČO:                    | 00321672  |
| Bankové spojenie:       | Prima banka Slovensko, a.s.   |
| č. účtu:                | SK68 5600 0000 0031 5275 6011   |
| variabilný symbol:      | 1330016   |
| 2. <b>NÁJOMCA :</b>     | <b>Ing. Jozef Košút</b>   |
| rod. č.:                | <div style="border: 1px solid black; width: 100%; height: 100%;"></div> |
| ČOP:                    |   |
| trvalé bydlisko:        |   |
| dátum narodenia:        |   |
| tel.:                   |   |

### Čl. 2

#### Predmet a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi v Obci Štiavnik dvojizbový **byt č. 16** o výmere 44,94 m<sup>2</sup> vo vchode A v bytovom dome súp. č. 1330 na dočasné ubytovanie (ďalej len byt). Objekt je postavený na pozemku KN-C parc. č. 16/3 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 598 m<sup>2</sup>. Pre úplnosť sa dodáva, že pozemok, na ktorom stavba stojí je vedený na LV č. 2741 ako výlučné vlastníctvo prenajímateľa.
2. Opis bytu: 2 izby, chodba, elektrické vedenie zabudované s elektromerom, 4 ks svietidiel, zásuvky, vypínače, samostatné plynové kúrenie, kúpeľňa, WC, 3 ks vodovodných batérií, vaňa, umývadlo, WC misa, kuchynská linka, plynovo elektrický sporák, odsávač pár.
3. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že byt preberá v stave spôsobilom na užívanie spoločne s príslušenstvom a vybavením, ktoré je uvedené v článku 2 tejto zmluvy. Nájomca súčasne prehlasuje, že byt, ani jeho príslušenstvo a vybavenia, nemá v čase prebratia žiadne vady.

### Čl. 3

#### Doba platnosti a zánik nájomnej zmluvy

1. Byt uvedený v čl. 2, ods. 1 tejto nájomnej zmluvy sa prenajíma v zmysle Výnosu MV a RR SR č. V-1/2006 na **dobu určitú do 30. 04. 2025.**
2. Nájomný vzťah môže zaniknúť:

- a) uplynutím doby platnosti nájmu – uvedenej v čl. 3, ods. 1 tejto zmluvy
- b) písomnou dohodou zmluvných strán a to ku dňu uvedenej v tejto dohode
- c) písomnou výpoveďou zmluvných strán

V prípade ukončenia nájmu pred stanoveným termínom, výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede.

3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu v trojmesačnej výpovednej lehote z dôvodu, že nájomca je tri mesiace v omeškaní s platením nájmu alebo, že nájomca si neplní povinnosti z čl. 5 tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ okamžite zruší nájom bytu s nájomcom, v prípade opakovaného porušovania „Domového poriadku“. Opakovaným porušením sa rozumie druhé porušenie tohto poriadku.
5. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt s príslušenstvom v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že pri ukončení nájmu zo strany prenajímateľa a to uplynutím doby nájmu, dohodou, výpoveďou /s trojmesačnou výpovednou lehotou/ resp. okamžitým zrušením, prenajímateľ nie je povinný poskytnúť nájomcovi náhradné ubytovanie.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom **01. 11. 2024**.
8. Pred ukončením doby platnosti nájmovej zmluvy je nájomca povinný písomne požiadať prenajímateľa o jej predĺženie, v opačnom prípade stráca nárok na prednostné prenájatie bytu a byt musí do jedného mesiaca uvoľniť.

#### Čl. 4

#### **Výška a splatnosť nájomného a úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu**

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi nájom vo výške **104,50 €** (základný nájom 59,62 €, fond opráv 44,88 €) mesačne dopredu, a to vždy do 15-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Spolu s nájomom sa nájomca zaväzuje platiť mesačne zálohu na služby spojené s užívaním bytu /úhradu za spotrebovanú studenú vodu, stočné a elektriku spoločných priestorov/ vo výške **2,66 €/os./mes.**, a to taktiež do 15-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
2. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov – v termíne do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:
  - a) preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania
  - b) nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania
3. Prenajímateľ má právo bez súhlasu nájomcu upraviť výšku nájmu a zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu, ak to ustanovuje osobitný predpis (inflácia, zmena zákonov). O zmene nájomného alebo zálohových platieb prenajímateľ písomne vyrozumie nájomcu. V oznámení prenajímateľ uvedie sumu zvýšeného nájomného alebo zálohových platieb a zvýšenie odôvodní. Oznámenie sa stáva neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Povinnosť nájomcu platiť upravené nájomné alebo upravené zálohové platby vzniká prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bol nájomca o zmene písomne upovedomený.

4. Nájomca je povinný platiť nájomné a preddavky na úhradu za služby poskytované s užívaním bytu **každý mesiac** i započatý najneskôr do 15. dňa bežného mesiaca na účet prenajímateľa číslo : SK 68 5600 0000 0031 5275 6011, variabilný symbol 1330016, príp. v hotovosti do pokladne Obecného úradu Štiavnik.
5. Ak nájomca nezaplatí nájomné, alebo úhradu za služby poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý deň z omeškania platenia dlžnej sumy, najmenej však 1 € za každý i začatý mesiac omeškania.
6. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že počas doby trvania nájmu bude nájomca okrem nájmu uhrádzať i príspevky do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške určenej v súlade so zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.  
Nájomca príspevok v zodpovedajúcej výške uhradí spoločne s nájomným, ustanovenia článku 4 bod 1 prvá veta a článku 4 bod 4 sa použijú primerane.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že správa obytného domu môže byť na základe rozhodnutia vlastníkov bytov prenechaná v súlade s ustanoveniami zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov správcovi. V takomto prípade vyúčtovanie nájomného, úhrad a príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv bude pre prenajímateľa zabezpečovať správca podľa podmienok uvedených v tejto zmluve a zmluve o výkone správy. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že ak správa obytného domu bude prenechaná správcovi, nájomca bude uhrádzať okrem nájmu i odmenu správcovi vo výške 3€, ktorú vlastníci bytov so správcom uzatvoria.  
Nájomca odmenu v zodpovedajúcej výške uhradí spoločne s nájomným, ustanovenia článku 4 bod 1, prvá veta a článku 4 bod 4 sa použijú primerane.
8. Ak nájomcovi vznikne nedoplatok na základnom nájomnom a preplatok na úhradách za služby spojené s užívaním bytu, je prenajímateľ oprávnený jednostranne započítať taký preplatok na úhradu základného nájomného.

## **Čl. 5**

### **Práva a povinnosti z nájmu bytu**

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sú upravené ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. Okrem týchto práv a povinností sa zmluvné strany dohodli na nasledujúcich právach a povinnostiach:
  - a) nájomca má právo na opakované uzatvorenia nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a vo Výnose MV a RR č. V-1/2006,
  - b) nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti budú dodržiavať domový poriadok,
  - c) každú zmenu počtu užívateľov bytu musí nájomca nahlásiť do 3 pracovných dní prenajímateľovi
  - d) nájomca nesmie prenajímať byt, ani jeho časť ďalším osobám
  - e) každý nájomca bytu je povinný starať sa o spoločné priestory, ako i o príľahlé priestory k bytovému domu č. 1330 a tieto udržiavať a ďalej skrášľovať. V prípade

nesplnenia uvedenej povinnosti, prenajíateľ toto udržiavanie zabezpečí, ale na náklady nájomcov.

f) nájomca má právo v prípade ukončenia nájmu bytu na vrátenie finančnej záruky, ktorú zložil pred uzatvorením tejto zmluvy /6 mes. nájom/. Prenajíateľ má právo si z finančnej záruky odpočítať nedoplatky a poškodenia bytu, v prípade že vznikli. Taktiež má právo si z finančnej záruky odpočítať preddavok (zálohu) na ročné vyúčtovanie služieb, spojených s užívaním bytu. Výška preddavku sa určí ako pomerná časť, pričom sa vychádza z posledného ročného vyúčtovania služieb. Takto upravená finančná záruka bude pri ukončení nájomného vzťahu na byt do 15 dní vrátená bez úrokov nájomcovi.

g) nájomca si prihlási odber elektrickej energie a plynu na svoje meno a adresu bytu a po skončení prenájmu je povinný všetky odbery odhlásiť. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať i poplatky súvisiace s odvozom odpadu a kanalizácie. Nájomca uhrádza v plnej výške všetky náklady na drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a všetky náklady spojené s bežnou údržbou, a to bez nároku na ich náhradu zo strany prenajíateľa. Rozsah drobných opráv a bežnej údržby upravuje § 5 a nasl. nariadenia Vlády Slovenskej republiky č. 87/1955 Z. z. v znení neskorších predpisov. Bez ohľadu na uvedené nájomca v plnej výške uhrádza všetky náklady spojené s údržbou a zabezpečovaním prevádzky celého systému samostatného plynového kúrenia v byte, a to i nad rámec rozsahu vyplývajúceho z drobných opráv, resp. bežnej údržby.

h) nájomca nie je oprávnený realizovať v byte stavebné úpravy bez vopred udeleného písomného súhlasu prenajíateľa. Ak stavebné úpravy budú so súhlasom prenajíateľa v zmysle predchádzajúcej vety realizované, nájomca nemá nárok na náhradu nákladov, ktoré mu v súvislosti s tým vznikli. Pokiaľ stavebné úpravy nájomca zrealizuje v rozpore s týmto ustanovením, na výzvu prenajíateľa je povinný vrátiť byt do pôvodného stavu, to všetko na vlastné náklady. Po vzájomnej dohode zmluvných strán je možné od povinnosti vrátiť byt do pôvodného stavu upustiť.

ch) nájomca je povinný znášať zo svojho všetky náklady na prípadnú inštaláciu káblovej televízie, internetu, satelitných prijímačov televízneho signálu a iných obdobných služieb a zariadení a rovnako za ne platiť pravidelné úhrady predpísané ich poskytovateľmi.

Pri inštalácii zariadení určených na príjem takýchto služieb je nájomca povinný postupovať tak, aby nedošlo k zbytočným zásahom alebo škodám na byte alebo obytnom dome, vrátane ich súčastí a príslušenstva. Zriadenie a užívanie takýchto služieb si zabezpečuje nájomca výlučne na vlastné náklady.

i) za škodu, ktorá vznikne v byte, dome alebo ich súčastiach alebo príslušenstve a spôsobí ju nájomca alebo osoba, ktorá oprávnene užíva byt s nájomcom, zodpovedá voči prenajíateľovi nájomca. To platí i v prípade, že škodu spôsobí osoba, ktorá sa v byte alebo dome zdržiavala so súhlasom alebo vedením nájomcu.

## Čl. 6

### Ostatné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných osobitných opatreniach:
  - a) elektrická energia spoločných priestorov sa rozpočíta na počet osôb,
  - b) vodné, stočné – podľa nameraných hodnôt.

## Čl. 7

### Závěrečné ustanovenie

1. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočniť len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
2. Táto zmluva má päť strán a tri vyhotovenia. Prenajímateľ obdrží dve vyhotovenia zmluvy a nájomca jeden exemplár.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, nebola uzavretá v tiesni, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
4. Zmluva podlieha zákonnej povinnosti zverejnenia. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s ustanovením §47a ods. 1 zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších právnych predpisov, ak v tejto zmluve nie je uvedené inak.

v Štiavniku dňa: 28. 10. 2024

v Štiavniku dňa: 28. 10. 2024

**Prenajímateľ**

**Nájomca**

.....  
**Obec Štiavnik**  
**Ing. Štefan Vároš, starosta**

.....  
**Ing. Jozef Košút**