

Obec Merašice v zastúpení starostkou Katarínou Vnučkovou  
IČO 312771

v ďalšom ako **prenajímateľ**

a

**Jozef Minárik**, nar.: 15.05.1965, bytom Merašice 200

---

a

**Katarína Mináriková**, nar.: 01.03.1968, bytom Merašice 200

---

v ďalšom ako **nájomca**,

uzavreli túto

## N Á J O M N Ū Z M L U V U

podľa § 685 a zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov.

### I.

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom **Nájomného domu 8b.j. Merašice**, súpisné číslo 200, nachádzajúceho sa na pozemku v k.ú. Merašice, parcelné číslo 333/5 a 333/6.

Prenajímateľ dňom podpisu tejto zmluvy prenecháva nájomcom do užívania **trojizbový byt v 8-bytovom nájomnom dome**, súpisné číslo 200, na **prvom** nadzemnom podlaží, číslo bytu **C1** s celkovou úžitkovou plochou **75,35m<sup>2</sup>**.

Byt je pripojený na verejný rozvod vody, verejný plynovod a na elektrickú sieť. Predmetný byt pozostáva z: predsiene, chodby, obýpacej izby, kuchyne, WC, kúpeľne, spálne, izby, kotolne, loggie.

Popri práve užívať byt má nájomca právo užívať úložný priestor, spoločné priestory a spoločné zariadenie domu.

Byt je v užívania schopnom stave.

### II.

**2.1** Zmluvné strany si dohodli výšku nájomného, ktorá je stanovená vo výške **134,26 €** /mesačne. Z uvedenej výšky nájomu je čiastka vo výške 0,5% nadobúdacej hodnoty bytu, t.j. 19,70 € /mes. vyčlenená do fondu opráv a čiastka vo výške 10,- €/mes. na pokrytie režijných nákladov. Obe čiastky budú počas celej dĺžky nájomu každoročne upravované v zmysle miery inflácie vyhlásenej ŠÚ SR za predchádzajúci kalendárny rok. Zvyšná časť nájomu vo výške 104,56 € /mes. zostáva nezmenená počas celej doby splatnosti.

**2.2** Nájomca ponechá v peňažnom ústave prenajímateľa finančnú čiastku vo výške trojnásobku mesačného nájomu, t.j. sumu vo výške 414,78 €. V prípade ukončenia nájomného vzťahu bude táto čiastka nájomcovi do 30 dní vrátená po odrátaní neuhradených nákladov vzniknutých počas doby nájomu prípadne nákladov podľa bodu 4.1, ods. 10. V prípade, že nájomca bude užívať byt po dobu 30-tich rokov, skráti sa mu splatnosť konštantnej časti nájomu uvedená v bode 2.1. o jednorázový vklad pomerným spôsobom.

### III.

**3.1.** Zmluvné strany si zároveň dohodli preddavky na úhradu za elektrickú energiu, spotrebovanú pre osvetlenie spoločných priestorov domu to vo výške **4,- €**/mesačne spolu s nájomným. Poplatky súvisiace s likvidáciou splaškových vôd budú uhrádzať nájomcovia jednotlivých bytov. Výška poplatku bude závisieť od výšky spotrebovanej pitnej vody na základe odpisu z bytových vodomero. S výškou a spôsobom platenia preddavku a poplatkov bol nájomca oboznámený a nemá voči nim žiadne výhrady.

**3.2.** Nájomné za príslušný mesiac spolu s preddavkami je splatné v termíne najneskôr k **20.-mu** dňu predchádzajúceho kalendárneho mesiaca a bude uhrádzané k tomuto termínu na účet prenajímateľa vedený vo **VÚB a.s., Hlohovec**, č.ú. **1916569955/0200**, variabilný symbol: číslo bytu, špecifický symbol: 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 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 iných vážnych odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nájomného a to v súlade s týmto.

**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 takúto 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 hradiť 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 užívacích práv, najmä znečisťovaním 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 zaťažovať 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 po predchádzajúcom upovedomení nájomcom a dohode s ním bezodkladne. Úpravy v byte, ktoré podstatným spôsobom nemia 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 prenajímateľ 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 **30.11.2027**. Nájomca minimálne 60 dní pred skončením nájmu 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 ukončenia nájmu je nájomca povinný byť uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu v akom ho nájomca prevzal.

**5.3.** Nájomca prehlasuje, 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 prenajímateľom a nájomcom,
- b/ uplynutím doby nájmu,
- c/ písomnou výpoveďou nájomcu, pričom sa nájom bytu končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi,
- d/ výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v zákone, VZN o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov obce Merašice najmä ak:
  - nespĺňa podmienky VZN obce Merašice o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov,
  - 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 vlastníka na iné účely ako na bývanie,
  - ak nájomca alebo ten kto s ním býva sústavne porušuje pokojné bývania 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.

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

**8.2.** 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.

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

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

**8.5.** Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, pričom jednu zmluvu dostane nájomca a jednu prenajímateľ.

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

V Merašiciach dňa 18.11.2024

Prenajímateľ

Nájomca

.....  
Obec Merašice  
Katarína Vnučková, starostka obce

.....  
Jozef Minárik

.....  
Katarína Mináriková