

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzavretá podľa ust. § 663 a nasl. a § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v platnom znení
č. 1/2025 NB

Čl. I

Zmluvné strany

1. Prenajímateľ:

- 1.1. **Obchodné meno:** Obec Družstevná pri Hornáde
Sídlo: Hlavná 38, 044 31 Družstevná pri Hornáde
IČO: 00324116
DIČ: 2021235920
Konajúci prostredníctvom: Ing. Ján Juhás – starosta obce
č. účtu: 4030352451/7500
(ďalej len „prenajímateľ“)

2. Nájomca:

- 2.1. **Meno a priezvisko:** Milan Nigut
Rodné meno: Nigut
Dátum narodenia:
Rodné číslo:
Bytom:
(ďalej len „nájomca“)

Čl. II

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu nachádzajúceho sa v katastrálnom území Malá Vieska, súpisné č. 381, vedený na Okresnom úrade Košice – okolie, katastrálny odbor, na LV č. 1000, pozostávajúci z 54 bytových jednotiek na štyroch nadzemných podlažiach a podkrovia.
2. Prenajímateľ týmto prenecháva nájomcovi do nájmu byt č. C 408.3 nachádzajúci sa na 3. poschodí bytového domu o výmere 81,55 m², ktorý pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva (kuchyňa, WC, kúpeľňa, loggia, pivnica).
3. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave, o čom dňa 05.02.2025 vyhotovil protokol o prevzatí bytu, ktorý nájomca podpísal a tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

Čl. III

Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu uvedený v článku II bod 2 tejto zmluvy vrátane príslušenstva do nájmu na dobu určitú, a to od 15.02.2025 do 14.02.2026.
2. V prípade, že je nájomný pomer uzatvorený na dobu určitú, jeho zánikom nevzniká prenajímateľovi povinnosť zabezpečiť náhradné ubytovanie a nájomcovi nevzniká nárok na poskytnutie náhradného ubytovania.

Článok IV

Vybavenie a zariadenie bytu

1. Rozsah vybavenia a zariadenia bytu a jeho stav odsúhlasujú zmluvné strany nasledovne:
 - a) vybavenie bytu: vodovodné, kanalizačné, elektrické a plynové prípojky, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie
 - b) zariadenie bytu: kuchynská linka s drezom bez plynového sporáka, digestorom (nefunkčný), radiátory, sanita a armatúry v kúpeľni a na WC
 - c) technický stav vybavenia bytu: bez vážnych technických závad
 - d) odovzdané príslušenstvo: podľa preberacieho protokolu

Čl. V

Cena nájmu a poplatok z omeškania

1. Nájomcovi vzniká povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu plnenia služieb poskytovaných s užívaním bytu, a to dňom zápisničného prevzatia bytu. Zároveň sa zaväzuje zaplatiť jednorazový preddavok na nájomné vo výške 1.449,48 EUR, a to v súlade so Všeobecným záväzným nariadením č. 4/2016.
2. Nájomné v sume 241,58 EUR mesačne je určené podľa Smernice MVaRR SR č. 8/1999. Preddavky na úhradu za plnenie služieb poskytovaných s užívaním bytu v sume 148,42 EUR mesačne sú určené podľa predpokladaných nákladov. Mesačné nájomné vrátane preddavkov na plnenia služieb poskytovaných s užívaním bytu sú stanovené v úhrnnej výške 390,- EUR.
3. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia vždy do 20. dňa bežného mesiaca.
4. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného a mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov, alebo zo zmeny rozsahu plnení – služieb poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich platnosťou.
5. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 4 od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
6. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
7. Preddavky na úhradu za plnenia 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 prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania,
 - b) nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania.

Čl. VI

Údržba a opravy predmetu nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať všetky drobné opravy v byte a obvyklé udržiavacie práce súvisiace s jeho užívaním na vlastné náklady. V prípade potreby vykonania iných opráv a udržiavacích prác je nájomca povinný túto skutočnosť oznámiť prenajímateľovi. Špecifikácia drobných opráv a obvyklých udržiavacích prác, ktoré

- znáša nájomca, je uvedená v nariadení vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
2. Nájomca sa zaväzuje plne odstrániť, prípadne uhradiť závady a poškodenia v byte zapríčinené jeho zavinením.
 3. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. „Vykonanie zmien alebo akýchkoľvek stavebných úprav v rozpore s týmto článkom sa považuje za poškodzovanie predmetu nájmu. Nájomca berie na vedomie, že v prípade porušenia tejto povinnosti je povinný nahradiť prenajímateľovi škodu, ktorú mu tým spôsobí. Nahradením škody nezaniká právo prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 písm. c) Občianskeho zákonníka vypovedať nájom bytu.“
 4. Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Ak takéto úpravy, zmeny bude prenajímateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu verejnej správy, alebo na odstránenie havarijného stavu, prípadne ohrozenia majetku a zdravia tretích osôb, nájomca sa zaväzuje ich vykonanie umožniť.

Čl. VII

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti budú dodržiavať Domový poriadok vydaný obcou Družstevná pri Hornáde, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy.
2. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
3. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámil dňa 31.01.2025 v prítomnosti zástupcu prenajímateľa.
4. Počas doby trvania nájmu sú s nájomcom oprávnení užívať byt aj títo rodinní príslušníci: Jaroslava Nigutová, nar. –, Dominik Nigut, nar. –, Nigutová Timea, nar. – a Ela Nigutová, nar. -
5. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jeho vzniku.
6. Nájomca nie je oprávnený vykonať žiadnu dispozíciu s bytom (výmena, podnájom, prenechanie bytu, prijatie podnájomníkov a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
7. Nájomca je povinný po predchádzajúcom oznámení (minimálne deň vopred) umožniť prístup do bytu prenajímateľovi s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavanie zmluvných podmienok.
8. V prípade výmeny kľúčov od bytu je nájomca povinný bezodkladne odovzdať jeden kľúč prenajímateľovi, ktorý ho uloží do depozitu v zapečatenej obálke. Tento kľúč smie prenajímateľ použiť len v prípade odvrátenia nebezpečenstva vzniku požiaru, záchrany života alebo pre prípad zabráneniu vzniku inej značnej škody na majetku (únik plynu, vytopenie susedov a pod.)
9. Prenajímateľ sa zaväzuje, že byt odovzdá do užívania nájomcovi najneskôr pri preberaní bytu.
10. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu spolu s príslušenstvom a vybavením v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu.
11. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratáný v riadnom stave s prihliadnutím na bežné opotrebenie. Táto skutočnosť sa posúdi podľa odovzdávajúceho protokolu.

12. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv podľa zmluvy, spojených s užívaním bytu.
13. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať schválený Domový poriadok. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že v prípade opakovaného porušenia povinností nájomcu uvedených v tejto zmluve alebo v Domovom poriadku je nájomca povinný zaplatiť prenájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- EUR za každé jednotlivé porušenie povinností, a to aj opakovane. Prenajímateľ je oprávnený domáhať sa náhrady škody spôsobenej porušením povinností, na ktorú sa vzťahuje zmluvná pokuta, presahujúcej zmluvnú pokutu. Nájomcovi vznikne povinnosť zaplatiť dohodnutú zmluvnú pokutu len za také porušenie povinností, na ktoré bol predtým prenájomateľom písomne upozornený.

Čl. VIII

Skončenie nájmu

1. Nájomný pomer zaniká:
 - a) uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý, ak je nájomný pomer dohodnutý na dobu určitú, t.j. jedného roka po podpise zmluvy o nájme
 - b) písomnou dohodou nájomcu a prenájomateľa
 - c) písomnou výpoveďou pričom sa v súlade s § 678 Občianskeho zákonníka skončí nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená písomná výpoveď.
2. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
3. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať zmluvu v súlade s ustanovením § 711 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
4. Pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve má nájomca právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu, ak je nájomný pomer uzatvorený na dobu určitú. Právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu nevznikne, ak nájomca počas trvania nájomného vzťahu opakovane porušoval svoje povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy alebo z Domového poriadku.
5. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu, najneskôr do 15 dní od zániku nájmu prenajatý byt odovzdať prenájomcovi. Zároveň sa zaväzuje odovzdať byt prenájomcovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenájomcovi náklady na opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do pôvodného stavu, v akom ho nájomca prevzal.
6. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte so súhlasom, resp. bez súhlasu prenájomateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenájomateľ nebude od nájomcu požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

Čl. IX

Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne a na znak toho ju vlastnoručne podpisujú.
2. Túto Zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať výlučne písomnými postupne očíslovanými dodatkami podpísanými obidvoma zmluvnými stranami.
3. Táto Zmluva a zmluvné vzťahy sa spravujú právnym poriadkom Slovenskej republiky, a to najmä zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov. Ostatné vzťahy touto zmluvou neupravené sa spravujú príslušnými

- ustanoveniami Občianskeho zákonníka, príp. inými súvisiacimi právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
4. Obecné zastupiteľstvo schválilo uzavretie tejto zmluvy uznesením č. 191/2025 dňa 29.01.2025.
 5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť dňom uvedeným v článku III bode 1, ako dátum začiatku nájmu za predpokladu, že táto zmluva bola predtým zverejnená spôsobom uvedeným v § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov, inak nasledujúci deň po takomto zverejnení.
 6. Zmluva je uzatvorená v troch vyhotoveniach, z ktorých dva obdrží prenajímateľ a jeden nájomca.

V Družstevnej pri Hornáde, dňa 13.02.2025

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....

Ing. Ján Juhás
starosta obce

.....