

# ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

## Prenajíateľ:

Názov: **Obec Stará Voda**  
Sídlo: 053 34 Stará Voda 15  
IČO: 00 329 665  
Konajúca osoba: Ján Jarábek, starosta obce  
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.  
IBAN: SK75 5600 0000 0034 0046 1002  
(ďalej len „**Prenajíateľ**“)

**a**

## Nájomca:

Meno a priezvisko: **Lubica Slaninová**  
Rodné priezvisko: Kovačiková  
Dátum narodenia: 24.04.1963  
Rodné číslo:  
Trvalé bydlisko: 053 34 Stará Voda 10  
Štátna príslušnosť: SR  
(ďalej len „**Nájomca**“)

## Článok 1 Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ na základe tejto zmluvy prenecháva Nájomcovi do užívania Predmet nájmu uvedený v článku 1 bod 2 tejto zmluvy za dohodnuté nájomné na dobu dohodnutú v tejto zmluve na účely bývania a Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu užívať na dohodnutý účel v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve a platiť Prenajíateľovi dohodnuté nájomné.
2. Predmetom nájmu je **3–izbový byt s príslušenstvom** nachádzajúci sa v **budove súpisné číslo 10**, stojacej na pozemku parc. reg. C KN č. 5193/2 v okrese Gelnica, obci Stará Voda, k. ú. Stará Voda, vedenej Okresným úradom Gelnica, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 1 (ďalej ako „**byt**“ alebo „**Predmet nájmu**“). Predmet nájmu je vo výlučnom vlastníctve (1/1 k celku) Prenajíateľa.
3. Prenajíateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu na účely bývania.
4. Nájomca je oprávnený Predmet nájmu užívať spôsobom primeraným povahe a určeniu bytu v celom rozsahu tak, ako je uvedený v tejto zmluve. Spolu s bytom je Nájomca oprávnený po dobu trvania nájmu využívať aj všetko vnútorné zariadenie bytu.

## Článok 2 Označenie predmetu nájmu a rozsahu užívania

1. Byt pozostáva z 3 (troch) obytných miestností a príslušenstva.

2. Príslušenstvom bytu je: kuchyňa, dve chodby, dve kúpeľne a komory.
3. Predmetom nájmu nie sú pivničné priestory a strešné priestory budovy s. č. 10, v ktorej sa prenajímaný byt nachádza.
4. Celková výmera podlahovej plochy bytu s príslušenstvom je 81,54 m<sup>2</sup>, z toho plocha obytných miestností je 49,23 m<sup>2</sup> a podlahová plocha vedľajších miestností bytu je 32,31 m<sup>2</sup>.
5. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, a to celá vnútorná inštalácia bytu (potrubné rozvody teplej a studenej vody a elektriny). Byt je vykurovaný kachľovými pecami na tuhé palivo.

### Článok 3

#### Výška nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za užívanie bytu v celkovej výške **155,86 EUR** (slovom: stopäťdesiatpäť eur osemdesiatšesť centov) mesačne.
2. Úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu (ďalej ako „**služby**“) bude Nájomca hradíť samostatne z vlastných prostriedkov priamo dodávateľom jednotlivých služieb v rozsahu, lehotách a spôsobom určeným dodávateľom služieb podľa dodávateľských faktúr nasledovne:
  - a) náklady za elektrickú energiu spotrebovanú v byte hradí Nájomca Východoslovenskej energetike, a.s. (VSE); byt má samostatné meranie odberu elektrickej energie od VSE;
  - b) náklady za dodávku vody spotrebovanej v byte hradí Nájomca Podtatranskej vodárenskej spoločnosti, a.s. (PVS);
  - c) vývoz fekálií zo žumpy a opravy odpadu spôsobené upchatím si Nájomca zabezpečí samostatne na vlastné náklady;
  - d) tuhé palivo na vykurovanie bytu si zabezpečí Nájomca samostatne na vlastné náklady;
  - e) poplatok za odvoz a likvidáciu odpadu hradí Nájomca v rozsahu a spôsobom určeným všeobecne záväzným nariadením obce Stará Voda.
3. Mesačné nájomné je Nájomca povinný platiť vždy **k 15. dňu príslušného kalendárneho mesiaca**. Nájomca bude nájomné uhrádzať v hotovosti do pokladne Prenajímateľa alebo prevodom na bankový účet Prenajímateľa, uvedený na prvej strane tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného v prípade zmeny cenových predpisov alebo v prípade, ak Prenajímateľ vybaví byt novými predmetmi, ktoré tvoria zariadenie a vybavenie bytu, a to najviac v rozsahu nárastu cien. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného aj v prípade, ak mu zo zákona vznikne nová povinnosť odvodu dane z príjmu, alebo iná povinnosť zo zákona, ktorá zvýši obstarávacie náklady na byt, a to maximálne do navýšenia platieb podľa zákona.

5. V prípade omeškania Nájomcu s úhradou nájmu je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.

#### **Článok 4** **Doba nájmu**

1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú **do 6.11.2024**

#### **Článok 5** **Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu**

1. Prenajímateľ protokolárne odovzdá Nájomcovi Predmet nájmu do užívania ku dňu vzniku nájmu.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú pri odovzdaní Predmetu nájmu spísať a podpísať protokol o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu. Do protokolu sa uvedie presný stav Predmetu nájmu a prípadné zistené závady, ako aj stav meracích zariadení energií.
3. Prenajímateľ pri odovzdaní Predmetu nájmu odovzdá Nájomcovi jednu kópiu kľúčov od bytu a od vstupných dverí do budovy, v ktorej sa prenajímaný byt nachádza. Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu Prenajímateľa vymeniť zámky dverí, ako ani vyhotoviť si ďalšie kópie kľúčov. Stratú odovzdaných kľúčov resp. ich kópií je Nájomca povinný bezodkladne nahlásiť Prenajímateľovi, ktorý na náklady Nájomcu zabezpečí vyhotovenie náhradnej kópie kľúčov, alebo výmenu zámku dverí podľa výberu Nájomcu.
4. Nájomca prehlasuje, že je mu stav Predmetu nájmu dobre známy na základe vykonanej obhliadky.

#### **Článok 6** **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Nájomca je povinný užívať byt riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
2. Nájomca nie je oprávnený prenajať byt, alebo jeho časť prenechať do podnájmu. Nerešpektovanie tejto podmienky sa pokladá za hrubé porušenie povinnosti podľa § 711 Občianskeho zákonníka a je dôvodom na výpoveď.
3. Nájomca sa zaväzuje vykonávať drobné opravy do výšky 50,- € na jednu opravu a bežnú údržbu Predmetu nájmu na svoje náklady; Nájomca nemá voči Prenajímateľovi nárok na náhradu nákladov vynaložených na drobné opravy a bežnú údržbu. Potrebu vykonania opráv nad rámec uvedený v prvej vete tohto bodu je Nájomca povinný bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi, inak Nájomca zodpovedá za škodu vzniknutú včasným neoznámením potreby vykonania opravy.

4. Pri porušení povinnosti Nájomcu vykonávať drobné opravy a bežnú údržbu Predmetu nájmu môže Prenajímateľ vykonať opravy a bežnú údržbu na náklady Nájomcu.
5. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi na jeho výzvu vykonanie kontroly v Predmete nájmu najmenej raz za kalendárny mesiac.
6. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu Prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. V prípade, ak Prenajímateľ vopred odsúhlasí stavebné úpravy alebo inú podstatnú zmenu v byte, je Prenajímateľ povinný nahradiť s tým súvisiace náklady len v tom prípade, ak sa na ich náhradu Prenajímateľ písomne zaviazal najneskôr spolu s udelením súhlasu. Nájomca berie na vedomie, že táto zmluva nenahrádza súhlas Prenajímateľa so stavebnými úpravami alebo inou podstatnou zmenou v byte.
7. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom Nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak Prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je Nájomca povinný ich vykonanie umožniť; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
8. Stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte je Nájomca povinný odstrániť ku dňu skončenia nájmu, pokiaľ Prenajímateľ neurčí inak. V prípade, ak náklady na stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v byte hradil čo i len čiastočne Prenajímateľ, je Nájomca oprávnený pristúpiť k ich odstráneniu až po tom, čo Prenajímateľ takéto odstránenie písomne schválil, inak je Nájomca povinný nahradiť Prenajímateľovi všetky náklady, ktoré Prenajímateľ vynaložil na stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v byte.
9. Nájomca je povinný udržiavať vnútorné priestory budovy, v ktorej sa byt nachádza a okolie prenajímaného bytu v čistom stave a okolie bytu pravidelne kosiť. Prilahlé chodníky k bytu je Nájomca povinný čistiť a udržiavať v bezpečnom stave najmä v zimnom období odstraňovaním snehu a námrazy. Nájomca je povinný pravidelne vynášať odpad a odpadové nádoby (konvy) pristaviť k hlavnej ceste v termíne určenom na zber odpadu.
10. Nájomca si na vlastné náklady zabezpečí pravidelné čistenie komínov a revízne správy.
11. Revíznu správu elektroinštalácie bytu zabezpečuje Prenajímateľ na svoje náklady v intervale 1x za 5 rokov.
12. Nájomca je povinný na vlastné náklady poistiť vnútorné zariadenie svojej domácnosti (hnutel'né veci v byte). Poistenie nehnuteľnosti zabezpečuje Prenajímateľ.
13. Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu Prenajímateľa chovať zvieratá v Predmete nájmu.
14. Nájomca berie na vedomie, že v celom Predmet nájmu je prísny zákaz fajčenia. Porušenie tohto zákazu Nájomcom sa považuje za podstatné porušenie povinností Nájomcu z tejto nájmovej zmluvy.

15. V prípade, že Nájomca spôsobí škody na Predmete nájmu, je Nájomca povinný v plnej výške uhradiť predmetné škody do 7 kalendárnych dní odo dňa doručenia výzvy na náhradu škody. Pri porušení povinnosti Nájomcu vyplývajúcej z predchádzajúcej vety je Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi okrem celej spôsobenej škody aj zmluvnú pokutu vo výške 33,00 € za každý deň omeškania a vzniknuté náklady na vymáhanie dlžnej sumy.

## **Článok 7**

### **Zánik nájmu bytu**

1. Nájom bytu zanikne:
  - a) uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý;
  - b) písomnou dohodou medzi Prenajímateľom a Nájomcom;
  - c) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán;
  - d) zánikom Predmetu nájmu.
2. Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať len z dôvodov uvedených v § 711 zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.
3. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
4. Nájomca je povinný na vlastné náklady vypratať Predmet nájmu a odovzdať ho Prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu, a to ku dňu skončenia nájmu.
5. Pri zániku nájmu Nájomca nemá nárok na bytovú náhradu.

## **Článok 8**

### **Osobitné ustanovenia**

1. Prenechanie majetku obce Stará Voda do nájmu a podmienky tejto nájomnej zmluvy schválilo Obecné zastupiteľstvo obce Stará Voda uznesením číslo 58/2023 zo dňa 3.11.2023

## **Článok 9**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami. Účinnosť táto zmluva nadobúda dňom nasledujúcim po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv.
2. Akékoľvek zmeny alebo doplnky k zmluve sa musia vykonať vo forme písomného dodatku.

3. Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky, najmä zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.
4. Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, po jednom pre každého z jej účastníkov.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva je vyjadrením ich slobodnej a vážnej vôle, neuzatvárajú ju v tiesni, omyle ani za nápadne nevýhodných podmienok, túto zmluvu si prečítali a jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju týmto podpisujú.

V Starej Vode dňa 6.11.2023

**Prenajíateľ:**

.....  
Obec Stará Voda  
zast.  
Ján Jarábek, starosta obce

**Nájomca:**

.....  
Ľubica Slaninová