

## Nájomná zmluva č. 4/12/2022

uzatvorená podľa §685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. - Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, Všeobecne záväzného nariadenia mesta o pridelovaní obecných nájomných bytov č. 4/2013, zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní a súvisiacich platných právnych predpisov medzi:

### čl. I. ZMLUVNÉ STRANY

**Prenajímateľ:**

**Obec Veľká Čalomija**

**Zastúpená:** Roman Pásztor, starostom obce

**So sídlom:** Veľká Čalomija, č. 214

**IČO:**

**DIČ:**

**bankové spojenie:** Všeobecná úverová banka a.s.

**číslo účtu:**

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

**Nájomca:** Zoltán Lupták

**Narodený:**

**Rodné číslo:**

**Trvale bytom:** Veľká Čalomija 170/10

(ďalej len „nájomca“)

### čl. II. PREDMET A ROZSAH NÁJMU

Predmetom nájmu je 2 izbový byt vo Veľkej Čalomiji, nachádzajúci sa v bytovom dome súp. číslo 170, na parc. č. KN C 227/25, 227/26, k. ú. Veľká Čalomija, obec Veľká Čalomija, okres Veľký Krtíš, č. bytu 4 nachádzajúcom sa na 2. podlaží, ktorý prenajímateľ prenecháva nájomcovi na užívanie. Presný popis stavu bytu a príslušenstva obsahuje zápisnica o prevzatí bytu. Celková výmera podlahovej plochy bytu je **53,75 m<sup>2</sup>**, pozostávajúci z predsiene, kuchyne s jedálenským kútom, izby a obývacej izby, kúpeľne + WC. Prínaľeží k tomu pivničný priestor o rozlohe 8,00 m<sup>2</sup>.

Nájomca bytu a osoby, ktoré s ním žijú v domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Byt, ktorý je predmetom tejto zmluvy, nemožno užívať na iné účely, ako na bývanie. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať na účel bývania.

### čl. III. NÁJOMNÉ A ÚHRADA ZA PLNENIA POSKYTOVANÉ S UŽÍVANÍM BYTU

1. Spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia, ako aj prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a zmeniť ďalšie podmienky

zmluvy ustanovuje osobitný predpis, ktorým je Opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov, ktorým sa mení a dopĺňa výmer Ministerstva financií Slovenskej republiky z 12. marca 1996 č. R-1/1996, ktorým sa určuje rozsah tovaru s regulovanými cenami v znení neskorších predpisov.

2. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za služby spojené s užívaním bytu, a to v nasledovnej výške:

**Nájomné je stanovené vo výške celkom: 44,38 Eur**

- fond údržby : **6,63 Eur**

**Úhrada za služby spojené s užívaním bytu je stanovená na sumu celkom**

**13,89 Eur**

v tom: - záloha na vodné a elektr. energia  
v spol. priestoroch 12,00 eur  
- poistenie budovy 1,89 eur

**Mesačné nájomné a mesačná úhrada služby spojené s užívaním bytu je stanovená celkom: 64,90 eur.**

Nájomca je povinný používať pri platbách variabilný symbol **VS: 4/12/2022** ( číslo zmluvy ).

3. Prenajímateľ má právo vždy po ročnom vyúčtovaní upraviť dohodnutú sumu a do budúcnosti vždy na začiatku kalendárneho roka, alebo v jeho priebehu, v závislosti od nárastu cien služieb (vyúčtovanie služieb sa robí raz ročne k stavu 31.12. príslušného kalendárneho roka a doručí sa nájomcovi najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka). Presný spôsob výpočtu nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu je špecifikovaný v evidenčnom liste výpočtu nájomného, vrátane ich zmien. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi nedoplatok zistený vyúčtovaním do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Prípadný preplatok zistený vyúčtovaním prenajímateľ vráti nájomcovi v lehote splatnosti uvedenej vo vyúčtovaní.
4. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ je oprávnený počas doby nájmu jednostranne zvýšiť nájomné ako aj úhrady za služby spojené s užívaním bytu, a zmeniť ďalšie podmienky nájmovej zmluvy jednostranným písomným oznámením nájomcovi, ak tak ustanoví osobitný právny predpis.
5. Úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia vo forme preddavkov a spolu s nájomným, taktiež podľa evidenčného listu výpočtu nájomného. Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu sú splatné mesačne vopred, vždy do 25. dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa platí nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, to na účet obce počnúc dňom začatia nájmu uvedeného v čl. IV bod 1 tejto Zmluvy.
6. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za služby spojené s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške podľa príslušných právnych predpisov.

**čl. IV.**  
**DOBA PLATNOSTI ZMLUVY**

1. Nájomná zmluva sa uzatvára **na dobu určitú – 3 roky, od 1.6.2022 do 31.5.2025**
2. Ak sú dodržané podmienky, uvedené v tejto zmluve a v zák. č. 443/2010 Z.z., najmä ak:
  - a) nájomca včas uhradza nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu a
  - b) doterajší nájom bytu nezanikol inak a neplynie výpovedná doba a
  - c) nájomca užíva byt aj v prvý deň po uplynutí doby nájmu a
  - d) nájomca minimálne 3 mesiace pred uplynutím doby nájmu hodnoverne preukázal prenajímateľovi výšku svojho čistého mesačného príjmu a čistého mesačného príjmu osôb s ním bývajúcich a spoločne posudzovaných podľa osobitného predpisu za kalendárny rok, predchádzajúci roku, v ktorom má dôjsť k uplynutiu doby nájmu a
  - e) čistý mesačný príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich a spoločne posudzovaných podľa osobitného predpisu, za kalendárny rok, v ktorom má dôjsť k uplynutiu doby nájmu neprekročil trojnásobok životného minima platného k 31.12. posudzovaného roka,

**prenajímateľ vyzve nájomcu, minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu, na opakované uzavretie nájomnej zmluvy najviac na tri (3) roky; inak nájom bytu uplynutím času zaniká a nájomca je povinný byt odovzdať prenajímateľovi najneskôr deň po ukončení nájmu.**
3. Nájom bytu zaniká písomnou dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou.
4. Nájom bytu dojednaný na určitú dobu končí uplynutím tejto doby, ak sa neobnoví podľa bodu 2 tohto článku.
5. Nájomnú zmluvu môže prenajímateľ písomne vypovedať len z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
6. Nájomnú zmluvu môže nájomca písomne vypovedať, pričom nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi
7. Nájomca nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

**čl. V.**  
**PRÁVA A POVINNOSTI VYPLÝVAJÚCE Z NÁJMU BYTU**

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojený s užívaním bytu. Prenajímateľ a nájomca spíšu o odovzdaní bytu zápisnicu, v ktorej sa opíše vybavenie a zariadenie bytu, stav bytu v čase jeho odovzdania nájomcovi.
2. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon práva nájomcu ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom písomnom upozorení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej

miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.

3. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bytu len so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ vykonáva také stavebné úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
4. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje osobitný predpis (t. č. vládne nariadenie 87/1995/ Z. z.).
5. Nájomca je povinný udržiavať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu a to najmä:
  - nerušiť a neobmedzovať ostatných nájomcov bytov v bytovom dome
  - dodržiavať ustanovenia domového poriadku vydaného správcom bytového domu
  - odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch, spoločných častiach a zariadeniach domu spôsobil sám, alebo osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti
  - umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere prenajímateľovi, alebo správcovi vstup do jeho bytu, ak pôjde o opravu spoločných častí a zariadení domu prístupných z jeho bytu, alebo oprava je nevyhnutná v záujme iného nájomcu
  - nezasahovať do spoločných častí a spoločných zariadení
  - nezasahovať do meracej a regulačnej techniky.
6. Nájomcovia sú povinní pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
8. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
9. Nájomca nesmie vykonať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte a na jeho príslušenstve bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
10. Nájomca je povinný hlásiť prenajímateľovi zmeny v počte bývajúcich osôb v byte a ostatné skutočnosti, rozhodujúce pre určenie výšky nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu do jedného mesiaca od ich vzniku.
11. Nájomca je povinný odovzdať najneskôr deň po ukončení nájmu byt v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania vecí. To znamená, že musí urobiť všetky opravy (ak v byte vznikli v čase jeho užívania nájomcom) podľa nariadenia vlády

Slovenskej republiky z 18. apríla 1995 Z. z. č. 87/1995. O odovzdaní bytu spíšu zmluvné strany zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania.

12. Zmluvné strany sa dohodli, že pri neuhradení záloh za dodávku studenej vody za dva a viac mesiacov má prenajímateľ právo nájomcovi bytu vodu odstaviť.
13. Nájomca sa zaväzuje minimálne štyri mesiace pred uplynutím doby nájmu hodnoverne preukázať prenajímateľovi výšku svojho čistého mesačného príjmu a čistého mesačného príjmu osôb s ním bývajúcich a spoločne posudzovaných podľa osobitného predpisu (z. č. 601/2003 Z. z. o životnom minime) za kalendárny rok, predchádzajúci roku, v ktorom má dôjsť k uplynutiu doby nájmu.
14. Nájomca nesmie dať byt do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
15. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi zoznam osôb tvoriacich domácnosť pri podpise zmluvy. Tento zoznam bude uvedený v evidenčnom liste.
16. Nájomca sa so stavom predmetu nájmu oboznámil osobne, nemá k nemu žiadne výhrady, ani námietky.

#### čl. VI.

#### SPOLOČNÝ NÁJOM BYTU

1. Byt môže byť v spoločnom nájme viacerých osôb. Spoloční nájomcovia majú rovnaké práva a povinnosti.
2. Spoločný nájom vzniká tiež dohodou medzi doterajším nájomcom, ďalšou osobou a prenajímateľom.
3. Z právnych úkonov týkajúcich sa spoločného nájmu bytu sú oprávnení a povinní všetci spoloční nájomcovia spoločne a nerozdielne.
4. Ak za trvania manželstva manželia alebo jeden z nich sa stanú nájomcami bytu, vznikne spoločný nájom bytu manželmi.
5. Ak sa niektorý z manželov obom manželom stal nájomcom bytu pred uzavretím manželstva, vznikne obom manželom spoločný nájom bytu uzavretím manželstva.

#### čl. VII.

#### OSOBITNÉ USTANOVENIA

1. Nájomca prehlasuje, že je fyzickou osobou, ktorej čistý mesačný príjem a čistý mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu (z. č. 601/2003 Z. z. o životnom minime), neprevyšuje trojnásobok životného minima platného k 31.12. kalendárneho roka predchádzajúceho roka. Toto vyhlásenie sa považuje za opakované počas platnosti tejto nájomnej zmluvy a v prípade presiahnutia trojnásobku životného minima platného k 31.12. posudzovaného kalendárneho roka sa nájomca zaväzuje túto skutočnosť oznámiť prenajímateľovi najneskôr do 15.01. nasledujúceho kalendárneho roka.
2. Nájomca sa zaväzuje, že počas celej doby platnosti nájomného vzťahu umožní vstup do bytov zamestnancom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej

republiky, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

3. Nájomca berie na vedomie, že k podpisu nájomnej zmluvy prenajímateľ pristúpi až po splnení podmienky zloženia zábezpeky na účet prenajímateľa uvedených v záhlaví tejto zmluvy vo výške šesť (6) mesačného nájomného. Zloženú finančnú zábezpeku je prenajímateľ oprávnený použiť na úhradu neuhradených a splatných záväzkov nájomcu vzniknutých v súvislosti s užívaním bytu.

**Výška finančnej zábezpeky, ktorú je nájomca povinný zložiť najneskôr ku dňu podpisu nájomnej zmluvy na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto nájomnej zmluvy je 272,10 eur.**

4. Nájomca si je vedomý skutočnosti, že s finančnou zábezpekou nebude môcť disponovať počas celej doby trvania nájomného vzťahu. V prípade ukončenia nájomnej zmluvy a po uspokojení príp. pohľadávok prenajímateľa, bude zábezpeka, príp. jej zostatok **bezodkladne** vrátený nájomcovi.
5. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na veci nevznikla škoda. Nájomca je povinný dať byt poistiť na vlastné náklady.
6. Nájomca je povinný dodržiavať platné právne predpisy, a to najmä predpisy BOZP, požiarnej, civilnej ochrany, ochrany majetku a životného prostredia pri užívaní predmetu nájmu.

#### čl. VIII.

#### ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmeny a doplnky tejto zmluvy možno vykonať len písomnou formou so súhlasom oboch zmluvných strán, okrem zmien, týkajúcich sa výšky nájmu a úhrad za poskytované služby podľa čl. III. tejto zmluvy, ktoré je prenajímateľ oprávnený vykonať jednostranne za podmienok uvedených v tejto zmluve.
2. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden (1) je určený pre prenajímateľa a jeden (1) pre nájomcu.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na [www.velkacalomija.sk](http://www.velkacalomija.sk). Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ je povinnou osobou v zmysle § 2 ods. 1 zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v platnom znení a súhlasí so zverejnením a prístupnosťou obsahu tejto zmluvy tretím osobám.
4. Zmluvná strana svojím podpisom potvrdzuje, že bola ako dotknutá osoba riadne oboznámená so spracovaním osobných údajov podľa čl. 13. a 14. Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov na účely tejto zmluvy.

