

# ZMLUVA O OPAKOVANOM NÁJME BYTU

## 1. Obec Kojšov

sídlo: 055 52 Kojšov 3, SR

IČO: 00 329 258

DIČ: 2021259394

bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a. s.

IBAN: SK67 0200 0000 0020 3219 6756

štatutárny orgán: Ing. Anton Bašniar, MBA - starosta

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

## 2. Emil Hadbavný, rod. Hadbavný

\_\_\_\_\_ Z Kojšov 364, SR

kontaktný: t. č. \_\_\_\_\_

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej len „účastníci zmluvy“)

uzavierajú v súlade s § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a v súlade s § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) túto

### zmluvu o opakovanom nájme bytu:

(ďalej len „zmluva“)

## Čl. I.

### Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom trojizbového **bytu č. 6** (ďalej len „byt“), nachádzajúceho sa na prvom nadzemnom podlaží bytového domu **súpisné číslo 364**, ktorý pozostáva zo 14 bytových jednotiek, postavenom v obci Kojšov na parcele registra „C“ č. 1970/4 (ďalej len „bytový dom“).

Predmetné nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností zapísané na liste vlastníctva č. 1 pre katastrálne územie (obec) Kojšov.

2. Byt pozostáva z **3 (troch) izieb**, predsieni, kuchyne, kúpeľne s WC.

Celková úžitková plocha bytu je **78,09 m<sup>2</sup>**.

Vo všetkých izbách bytu je PVC podlaha, v kúpeľni s WC je keramická dlažba. Pod oknami sú umiestnené oceľové panelové radiátory korado (22K-600/500, 22K-700/500, 22K-700/700). V kuchyni sa nachádza sporák zn. Flammen MANN, kuchynská linka s osvetľovacím telesom a umývacím drezom, v ktorom je zabudovaná miešacia batéria drezová. Pod kuchynským oknom je umiestnený oceľový panelový radiátor korado (22K-700/500). V predsieni je umiestnený zvonček a domáci telefón a zásuvka na pripojenie pevného telefónneho prístroja. V kúpeľni s WC je umiestnená vaňa, umývadlo, dve miešacie batérie (vaňová a umývadlová) a 2x radiátor 21K-500/500. V byte je anténa zásuvka. Elektrické vedenie je vedené pod omietkou. Nátery okien, dverí a maľovka stien v celom byte sú v dobrom stave.

3. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenecháva nájomcovi byt do užívania. Osoby tvoriace spoločnú domácnosť (§ 12 ods. 1 písm. j) zákona) sú:  
- Jadrana Janíková, nar.: 21. 02. 1973; Greg Hadbavný, nar.: 12. 06. 1996.
4. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi byt bez závad v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv vyplývajúcich zo zmluvy.
5. Nájomca je oprávnený s bytom užívať spoločné priestory bytového domu, t. j. priestory určené na spoločné užívanie obyvateľmi bytového domu a priestory na technické zariadenie domu a užívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Spoločnými časťami bytového domu sú: zväetrie, zádverie, chodba, schodisko a balkón.
6. Nájomca vyhlasuje, že vzhľadom na skutočnosť, že sa jedná o opakovaný nájom bytu, je so stavom bytu a jeho príslušenstva oboznámený a nemá voči jeho stavu žiadne výhrady. Prevzatie predmetu nájmu do užívania potvrdil nájomca podpísaním preberacieho protokolu k bytu, pri podpísovaní v poradí prvej zmluvy o nájme bytu.

## Čl. II.

### Doba nájmu a podmienky opakovaného uzavretia zmluvy o nájme bytu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi byt na dobu určitú - od **1. 9. 2022 do 31. 8. 2025**.
2. Nájomca v súlade s ustanovením § 12 ods. 3 zákona má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu, ak:
- požiadal prenájomcu o opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu najneskôr 45 dní pred uplynutím dohodnutej doby nájmu,
  - naďalej spĺňa podmienky nájmu určené vo Všeobecne záväznom nariadení Obce Kojšov č. 1/2022 o podmienkach pridelovania nájomných bytov na sociálne bývanie vo vlastníctve Obce Kojšov zo dňa 30. 6. 2022 (ďalej len „VZN“),
  - si počas trvania nájomného vzťahu riadne plnil všetky povinnosti uvedené v čl. IV. ods. 2 zmluvy,
  - nemá žiadne záväzky voči prenájomcu.
- O možnosti opakovaného uzavretia nájmovej zmluvy bude prenájomcu informovať nájomca minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu bytu podľa zmluvy.
3. Zmluva je v súlade s ustanovením § 12 ods. 4 zákona uzavretá ako zmluva o opakovanom nájme bytu a nadväzuje na zmluvu o nájme bytu zo dňa 17. 02. 2021.

## Čl. III.

### Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenájomcu mesačné nájomné v zmysle uznesení Obecného zastupiteľstva obce Kojšov č. 148/2013 zo dňa 10. 06. 2013 a to vo výške 121,04 €, ako aj príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu vo výške 19,52 €, teda **spolu 140,56 €** (slovom: stoštyridsať eur a päťdesiatšesť centov ) (ďalej len „nájomné“).
2. Nájomné v stanovenej celkovej sume bude nájomca uhrádzať na bankový účet prenájomcu uvedený v záhlaví zmluvy.  
Pri platbe je nájomník povinný uvádzať **variabilný symbol č.: 06364**.
3. Nájomné je nájomca povinný v zmysle čl. 4 ods. 4 VZN zaplatiť **mesačne vopred, vždy do 20. dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca**.  
Nájomné za mesiac september 2022 je splatné spolu s nájomným za mesiac október 2022.
4. Súčasťou nájomného nie sú úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, ktorými sú nasledujúce služby:



- náklady za spotrebu elektrickej energie,
- náklady za spotrebu plynu – vykurovanie,
- vodné a stočné,
- odvoz komunálneho odpadu.

Úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu je povinný v plnom rozsahu uhrádzať nájomca na základe zmlúv uzavretých medzi nájomcom a dodávateľmi týchto plnení priamo dodávateľom plnení.

5. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného:

a) v zmysle čl. 4 ods. 6 VZN, po prejednaní a schválení Obecným zastupiteľstvom obce Kojšov, a to maximálne do výšky 5% obstarávacej ceny bytu (§ 2 ods. 1 Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov)

b) ak prenajímateľ vybaví byt novými predmetmi, ktoré tvoria zariadenie a vybavenie bytu, s čím nájomca podpisom zmluvy výslovne súhlasí.

6. Prípadná zmena výšky nájomného bude zrealizovaná formou uzavretia dodatku k zmluve, a to z podnetu prenajímateľa.

#### **Čl. IV.**

#### **Dohoda o finančnej zábezpeke**

1. Pre zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, úhrad za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu a úhrad za prípadné poškodenie nájomného bytu, uhradil nájomca v súlade s ustanovením § 12 ods. 7 zákona, ako aj v súlade s čl. 4 ods. 5 VZN, finančnú zábezpeku vo výške trojmesačného nájomného, t. j. sumu **421,68 €** (slovom: štyristodvadsaťjeden eur a šesťdesiatosem centov), a to spôsobom v zmysle príslušných ustanovení zmluvy o nájme bytu zo dňa 17. 02. 2021.

2. Prenajímateľ potvrdzuje zaplatenie finančnej zábezpeky v sume uvedenej v ods. 1 nájomcom ku dňu uzavretia zmluvy.

3. Ak dôjde v priebehu trvania dohodnutej doby nájmu k navýšeniu nájomného, je nájomca povinný doplatiť príslušnú čiastku finančnej zábezpeky, a to v lehote splatnosti v poradí prvého navýšeného mesačného nájomného.

4. Finančnú zábezpeku za užívanie bytu vedie prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel.

5. Zaplatená finančná zábezpeka bude medzi účastníkmi zmluvy vysporiadaná pri ukončení nájomného vzťahu, pričom prenajímateľ vráti nájomcovi do 30 dní od vypratania bytu finančnú zábezpeku, resp. jej časť po odpočítaní súm neuhradeného nájomného, neuhradených úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu a po odpočítaní nákladov za prípadné poškodenie bytu.

#### **Čl. V.**

#### **Práva a povinnosti účastníkov zmluvy**

1. Prenajímateľ je povinný:

a) odo dňa účinnosti zmluvy umožniť nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu, a to počas celej doby nájmu,

b) odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie,

c) prijať predmet nájmu späť od nájomcu po skončení doby nájmu.

2. Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie bytového domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

3. Nájomca je povinný:

- a) užívať predmet nájmu riadne a v súlade s účelom dohodnutým v tejto zmluve a umožniť prenajímateľovi kedykoľvek prístup k predmetu nájmu za účelom jeho kontroly,
  - b) starať sa o predmet nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu,
  - c) uhrádzať nájomné riadne a včas, v súlade s ustanovením čl. III. zmluvy,
  - d) pri výkone svojich práv dbať, aby sa v bytovom dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv,
  - e) oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
  - f) odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od neho náhradu.
  - g) uhrádzať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu; drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu sú definované v §§ 5 a 6 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, pričom drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním sú uvedené v Prílohe č. 1 tohto nariadenia,
  - h) dbať o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda,
  - i) po skončení nájmu vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho nájomca prevzal od prenajímateľa, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a hygienicky vybielený (vymaľovaný),
  - j) dodržiavať schválený domový poriadok,
  - k) aktívne sa podieľať na vytváraní príjemného prostredia v bytovom dome a na udržiavaní jeho okolia,
  - l) dodržiavať všetky požiarne a bezpečnostné predpisy platné na území Slovenskej republiky,
  - m) prihlásiť seba a osoby žijúce v byte spolu s nájomcom (čl. I. ods. 3 zmluvy) na trvalý pobyt v obci Kojšov v lehote do 30 dní odo dňa uzavretia zmluvy (čl. 3 ods. 11 VZN), ak doposiaľ trvalý pobyt na území obce Kojšov nemajú.
4. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi, alebo ním poverenej osobe, prístup do celého bytu a spoločných priestorov za účelom kontroly, či nájomca užíva prenajatý byt a jeho zariadenie riadnym spôsobom. Túto kontrolu uskutoční prenajímateľ na základe písomného upovedomenia nájomcu. Nájomca je povinný umožniť vykonanie kontroly v termíne 14 dní od doručenia upovedomenia. Kontrolu je možné prevádzať maximálne jedenkrát ročne, častejšie len v prípadoch podozrenia, že dochádza k poškodzovaniu majetku prenajímateľa.
5. Nájomca sa zaväzuje vytvoriť spolu s ostatnými nájomcami bytov v bytovom dome harmonogram, v ktorom sa nájomcovia dohodnú na čistení spoločných priestorov, ako ja na úhrade prípadných vzniknutých spoločných nákladov.
6. Nájomca nesmie:
- a) montovať na steny bytového domu satelity, antény, stojany na prádlo, ani iné zariadenia bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa,
  - b) vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady,
  - c) prenechať byt alebo jeho časť do užívania (podnájmu) tretím osobám.

## Čl. VI. Skončenie nájmu

1. Zánik nájmu bytu sa riadi ustanoveniami § 710 a nasl. Občianskeho zákonníka a nájom zaniká:
- a) písomnou dohodou medzi účastníkmi zmluvy,

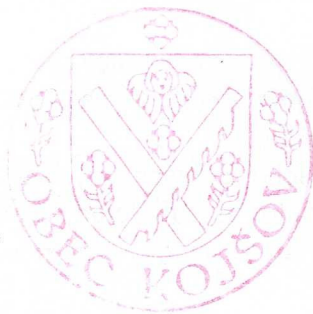


- b) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa alebo nájomcu,
  - c) uplynutím doby nájmu, na ktorú bol nájom dohodnutý, ak nebol schválený opakovaný nájom.
2. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak:
- a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
  - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu obce,
  - c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
  - d) nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania nájomného bytu alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia bytového domu,
  - e) nájomca využíva byt bez súhlasu obce na iné účely ako na bývanie.
3. Prenajímateľ vypovie nájom bytu, ak si nájomca alebo niektorá z osôb, bývajúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti, nesplní povinnosť ustanovenú v čl. 3 ods. 11 tohto VZN.
4. Nájomca môže vypovedať nájomnú zmluvu aj bez uvedenia dôvodu.
5. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhému účastníkovi zmluvy.
6. Uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa účastníci zmluvy nedohodnú inak, nájomný vzťah skončí a nájomca je povinný byt vypratať a odovzdať byt v pôvodnom stave prenajímateľom určenej komisii v posledný deň trvania nájmu bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.
7. Prenajímateľ po zániku nájmu nehradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné zmeny, ktoré nájomca v byte vykonal, ani protihodnotu toho o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu vyžaduje, aby byt uviedol do pôvodného stavu.
8. Nájomca berie vedomie, že podľa § 712a ods. 9 Občianskeho zákonníka, pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu.

## **Čl. VII. Záverečné ustanovenia**

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej uzavretia a účinnosť v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
2. Zmeny a doplnky zmluvy sa môžu realizovať len formou písomných dodatkov k zmluve.
3. Právne vzťahy, ktoré nie sú v zmluve upravené, sa riadia ustanoveniami príslušných právnych predpisov, platných a účinných na území Slovenskej republiky.
4. Zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, po 1 vyhotovenie pre každého účastníka zmluvy.
5. Účastníci zmluvy prehlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, prejavy vôle zaznamenané v zmluve boli urobené slobodne a vážne, zmluva je dostatočne určitá a zrozumiteľná a na znak súhlasu s celým jej obsahom ju podpisujú.

V Kojšove, dňa 30. 8. 2022



---

**Obec Kojšov**  
Ing. Anton Bašniar, MBA  
starosta  
(prenajímateľ)

---

**Emil Hadbavný**  
(nájomca)