

# Nájomná zmluva

Táto Zmluva o prenajatí nájomného obecného bytu nižšieho štandardu (ďalej len „Zmluva“) je uzatvorená podľa § 663-670 a 685 – 719 zákona číslo 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov – Občiansky zákonník

Medzi

## Prenajímateľ

- 1/ Obec Spišské Tomášovce  
zastúpená starostkou obce Mgr. Zuzanou Nebusovou  
IČO : 00329649  
DIČ: 00329649  
Kostolná 12/20, Spišské Tomášovce  
Bankové spojenie: 3419410010/5600 Príma banka, a. s., pobočka Spišská Nová Ves

## Nájomca

- 2/ Meno priezvisko : František Gabor  
Dátum narodenia:  
Rodné číslo:  
Bydlisko: Lipová 604/3, Spišské Tomášovce 052 01

a

Meno priezvisko : Eva Gáborová  
Dátum narodenia:  
Rodné číslo:  
Bydlisko: Lipová 604/3, Spišské Tomášovce 052 01

## Úvodné ustanovenia

### Čl. I.

#### Predmet nájmu

1. Predmetom tejto Zmluvy je úprava zmluvných podmienok a práv a povinností zmluvných strán pri poskytnutí nájomného – obecného bytu nižšieho štandardu zo strany prenajímateľa nájomcovi.
2. Účelom tejto Zmluvy je zabezpečiť primerané bytové podmienka pre nájomcu, ochranu jeho práv a ochranu majetku obce.

### Čl. II.

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt nachádzajúci sa v bytovej jednotke nižšieho štandardu v Spišských Tomášovciach, na ulici Lipová 604/3, Spišské Tomášovce o výmere 50 m<sup>2</sup>, označenej ako zastavaná plocha, katastrálne územie Spišské Tomášovce, ktorý pozostáva z dvoch obytných miestností, kuchyni, predsieni, kúpeľne a WC. Plocha obytných miestností je 44,93 m<sup>2</sup>.
2. K bytovému príslušenstvu patria externé a interné prvky.

3. Byt je ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy spôsobilý k riadnemu užívaniu, čo nájomcovia potvrdzujú svojimi podpismi na tejto zmluve.

5. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátano príslušenstva v užívaní, schopnom stave, o čom vyhotovil Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy a nájomca ho podpísal.

6. Nájomca sa zaväzuje prevziať predmetný byt do svojho užívania dňa **01.10.2022**.

### Čl. III.

#### Vznik, trvanie a skončenie nájmu

1. Nájomný pomer vzniká dňa **01.10.2022** a uzatvára sa na dobu určitú a to na dobu dvanásť mesiacov od vzniku nájmu. Nájom sa skončí uplynutím doby na ktorú bol dojednaný **30.09.2023**. Predtým je nájom možné ukončiť jedine dohodou zmluvných strán, výpoveďou z dôvodu uvedených v zákone alebo spôsobom uvedeným v článku 7 tejto zmluvy.

2. Po uplynutí doby, na ktorú bol nájom dojednaný je možné opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve.

### Čl. IV.

#### Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomcovi vzniká dňom uzatvorenia tejto zmluvy nárok na riadne užívanie bytu a jeho interného a externého príslušenstva.

2. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je povinný oznámiť mu bez zbytočného odkladu, t. j. najneskôr do 5-tich kalendárnych dní po vzniku poruchového stavu a súčasne mu umožniť ich vykonávanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.

3. Drobné opravy vymedzuje Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z.

4. **Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte a v príslušenstve bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Zakázané sú taktiež akékoľvek zásahy do elektrického vedenia, plynového vedenia také úpravy, ktoré by mohli ohroziť statiku bytu alebo domu alebo zmeniť jeho charakter.**

5. Nájomca je povinný, v súlade s § 665 Občianskeho zákonníka, umožniť prenajímateľovi alebo osobe ním poverenej prístup do celého bytu a nebytových priestorov prináležiacich k bytu za účelom kontroly, či nájomca užíva prenajatý byt a jeho náležitosti riadnym spôsobom.

6. Nájomca nie je oprávnený, bez súhlasu prenajímateľa, prihlásiť na pobyt ďalšiu osobu, okrem tých osôb, ktoré patrili do spoločnej domácnosti v čase uzatvárania tejto zmluvy a ktorí sú uvedení v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a poplatkov za plnenie spojené s užívaním bytu. Evidenčný list tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. To sa nevzťahuje na novonarodené dieťa nájomcu po vzniku nájmu bytu.

7. **Nájomca je povinný odstrániť všetky nepovolené úpravy v byte alebo bytovom zariadení na vlastné náklady a to do troch kalendárnych dní od rozhodnutia prenajímateľa.**

8. Nájomca sa zaväzuje, že poskytne súhlas pre prenajímateľa využiť inštitút osobitného príjemcu pre prípady uvedené v článku 5 ods. 3, 4 a 5.

9. Nájomca je povinný prenajímateľovi vopred nahlásiť pobyt iných osôb v byte, ktoré sa budú v byte zdržiavať po dobu dlhšiu ako 14 dní s uvedením menného zoznamu, počtu osôb, veku osôb, trvalého bydliska a termínu ich príchodu a odchodu z bytu.

10. Nájomca je povinný podieľať sa na udržiavaní čistoty a poriadku v byte a prísluších priestoroch.

11. Nájomca je povinný uhradiť škody spôsobené iným než riadnym užívaním bytového zariadenia, pri ktorom došlo k jeho poškodeniu, strate alebo krádeži a to v sume, ktorú vypočíta prenajímateľ podľa osobitných predpisov zohľadňujúcich cenu nového zariadenia a doby amortizácie.

12. V prípadoch, kde nie je známy páchatel' poškodenia alebo krádeže a jedná sa o externé bytové zariadenie, zaväzuje sa nájomca spolupodieľať sa na náhrade spôsobenej škody rovným dielom.

## Čl. V

### Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je oprávnený požadovať od nájomcu prístup do bytu za účelom kontroly, či nájomcovia užívajú prenajatý byt a jeho zariadenia riadnym spôsobom v súlade s bodom 8 tohto článku. Toto oprávnenie môže uplatniť maximálne raz za dva mesiace, častejšie len v prípadoch podozrenia, že dochádza k poškodzovaniu alebo rozpredávaniu majetku prenajímateľa.

**2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu na jeho náklady odstránenie nežiaducich zásahov do zariadenia bytu, ktoré nájomca uskutočnil bez súhlasu prenajímateľa a to do troch kalendárnych dní od požiadania, bez ohľadu na rozsah vykonaných neoprávnených a nežiaducich zmien.**

3. Prenajímateľ je oprávnený pri neplatení nájomného určiť spôsob nájomného u nájomcu tým spôsobom, že poskytovaná sociálna dávka a rodinné prídavky budú nájomcovi vyplácané na účet prenajímateľa, ktorý po odpočítaní nájomného zvyšok poukáže nájomcovi, rep. naloží s ním podľa jeho pokynov. Takto môže uskutočniť podľa charakteru a postavenia nájomcov konkrétneho bytu.

4. Prenajímateľ je oprávnený, v súlade s § 151 Občianskeho zákonníka zriadiť vecné bremeno (možnosť dispozície poskytovanými sociálnymi dávkami, rodinnými prídavkami, príspevkom na bývanie) formou osobitného príjmcu u toho nájomcu, ktorý po dobu dvoch mesiacov vykáže nedoplatok na nájomnom.

5. Prenajímateľ je oprávnený využívať inštitút osobitného príjmcu aj na príspevky na bývanie u toho nájomcu, ktorý bude mať nedoplatky na nájomnom alebo nedoplatky úhrad nákladov spojených s bývaním.

6. Prenajímateľ je oprávnený požadovať náhradu spôsobenej škody na internom a externom zariadení bytov a bytového domu podľa článku 5 ods. 8, 11, 12,

7. Prenajímateľ je povinný pri uzatváraní nájomnej zmluvy dodržať minimálne hygienické požiadavky na byty nižšieho štandardu.

8. Prenajímateľ je povinný dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy zapísať nájomcu a osoby s ním spoločne posudzované na trvalý pobyt s adresou nájomného bytu.

## Čl. VI.

### Výška nájmu a nákladov spojených s bývaním

1. Nájomcovi vzniká dňom uzatvorenia tejto zmluvy povinnosť, mesačnej úhrady nákladov prenajímateľovi, ktoré súvisia s riadnym užívaním bytu a zariadenia domu.

2. Za užívanie bytu sa nájomca zaväzuje platiť odo dňa uzatvorenia nájomnej zmluvy nájomné vo výške 90 €.

3. Poplatok za stočné a odpad Vám bude vyrubený obcou.

4. Splatnosť mesačnej úhrady nájomného a nákladov spojených s bývaním je do dvadsiateho piateho dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa zriadený v Príma banke, a.s. pobočka Spišská Nová Ves, číslo účtu: 3419410010/6500 alebo v hotovosti k rukám prenajímateľa.

5. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť i výšku platieb na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych a cenových predpisov, alebo zo zmeny rozsahu plnení služieb poskytovaných s užívaním bytu.

6. Cena za odvoz a spracovanie odpadu na jednu osobu a kalendárny rok je stanovená prenajímateľom vo forme všeobecne záväzného nariadenia obce Spišské Tomášovce.

7. Prenajímateľ každoročne upraví výšku nájomného v súlade s platnými právnymi predpismi. Prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku nájomného v prípade zmeny výšky úrokov za úver, ktorý bol použitý na výstavbu bytov nižšieho štandardu.

## Čl. VII.

### Výpoveď – odstúpenie od zmluvy

1. Nájom bytu je dohodnutý na dobu určitú.

2. Nájom je možné skončiť dohodou nájomcov s prenajímateľom, - dobou, na ktorú bol dohodnutý alebo písomnou výpoveďou v trojmesačnej výpovednej lehote. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po mesiaci, v ktorom nájomcovi bola doručená výpoveď.

3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z nasledovných dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka ak:

- Nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
- 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 prenajímateľa,
- Je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak by byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
- Nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu,
- Nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

4. Prenajímateľ môže vypovedať nájomcovi nájom z bytu aj z nasledovných dôvodov uvedených v tejto zmluve:

- Ak nájomca uskutoční v byte stavebné úpravy alebo inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa alebo akékoľvek zásahy do elektrického vedenia, plynového vedenia a také úpravy, ktoré by mohli ohroziť statiku domu a nežiaduce zásahy na upozornenie prenajímateľa na vlastné náklady neodstráni do troch dní,
- Ak nájomca neumožní prenajímateľovi opakovane (dvakrát po sebe) vstup do bytu za účelom kontroly riadneho užívania bytu a jeho zariadenia
- Ak nájomca bez súhlasu prenajímateľa, prihlási na pobyt ďalšieho občana, okrem tých osôb, ktoré patrili do spoločnej domácnosti v čase uzatvárania tejto zmluvy alebo, ak takejto osobe umožnia dlhodobejší pobyt v spoločnej domácnosti a užívanie bytu a bytových zariadení,
- Ak nájomca odmietne uhradiť škodu spôsobenú na bytovom zariadení alebo škodu spôsobenú na externom bytovom zariadení v požadovanom podiele a ak táto presiahne trojnásobok mesačného nájomného.
- Ak nájomca dvakrát poruší povinnosť uvedenú v článku 4 ods. 9

5. Ak z dôsledku vykonávaných zmien hrozí na veci prenajímateľovi značná škoda, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy.
6. Po uplynutí doby nájmu alebo po výpovedi je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania bytu a obvyklého opotrebovania. V prípade zisteného úmyselného poškodenia alebo odcudzenia bytového zariadenia je nájomca povinný na výzvu prenajímateľa uhradiť vyčíslenú požadovanú škodu. V prípade neuhradenia výšky vyčíslenej škody, bude prenajímateľ postupovať v zmysle platných právnych predpisov.
7. V ostatnom sa vzťahy medzi účastníkmi zmluvy riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

## **Čl. VIII.**

### **Postup prenajímateľa pri porušovaní povinností nájomcom**

1. Prenajímateľ v prípade nezaplatenia nájomného a úhrad nákladov spojených s bývaním za jeden mesiac zašle nájomcovi písomnú výzvu na zaplatenie dlžnej čiastky. Dôvody nevyplatenia dlžnej sumy je nájomca povinný oznámiť obci.
2. Prenajímateľ v prípade nezaplatenia nájomného a úhrad nákladov spojených s bývaním za dva mesiace, uplatní voči nájomcovi inštitút osobitného príjemcu. V rámci tohto postupu dohodne s dlžným nájomcom splátky. Zároveň upozorní na možnú deložáciu.
3. Prenajímateľ môže za poškodzovanie obecného majetku, krádež bytových zariadení alebo ich častí, zničenie a znečistenie okolia, okrem sankcií uplatniteľných podľa zákona o priestupkoch, uplatniť nasledovné sankcie:
  - Požadovať náhradu nákladov spojených s odstránením závadového stavu (náhrada, škody, odpracovanie na základe dohody)
  - Neobnovenie nájomnej zmluvy,
  - Výpoveď z nájmu po uplynutí výpovednej lehoty žalobou o vypratanie bytu,
  - Vypratanie bytu.

## **Čl. IX**

### **Záverečné ustanovenia,**

1. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami.
2. Všetky prílohy k tejto zmluve, tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy.
3. Platnosť tejto Zmluvy sa končí uplynutím dohodnutej doby v čl. 7 odsek 3 a 4, ak sa prenajímateľ a nájomca nedohodnú inak, čo bude tvoriť vždy písomnú podobu Dodatku tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvný vzťah založený touto zmluvou, sa bude riadiť počas celej doby jej platnosti príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Prípadne spory vyplývajúce z tejto zmluvy sa budú riešiť prednostne zmierom.
5. Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len na základe vzájomnej dohody oboch zmluvných strán, pričom akékoľvek zmeny a doplnky musia byť vykonané vo forme písomného dodatku k zmluve. Akékoľvek zmeny obsahu tejto zmluvy prerokuje prenajímateľ s nájomcom najneskôr do 30 pracovných dní od prijatia návrhu na zmenu od ktorejkoľvek zo zmluvných strán.
6. V prípade, ak sa akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy stane neplatným v dôsledku jeho rozporu s platným právnym poriadkom, nespôsobí to neplatnosť celej zmluvy. Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú vzájomným rokovaním nahradiť neplatné zmluvné ustanovenie novým platným ustanovením tak, aby ostal zachovaný obsah, zámer a účel sledovaný zmluvou.

7. Akákoľvek písomnosť vrátane akýchkoľvek písomných oznámení zo strany prenajímateľa určená nájomcovi sa doručuje na adresu trvalého pobytu. Písomnosť podľa predchádzajúcej vety sa považuje za doručení v piaty deň odo dňa jej odoslania doporučenou poštou.

8. Zmluva je vyhotovená v príslušnom počte rovnopisov, z toho dva rovnopisy obdrží prenajímateľ a jeden rovnopis obdrží každý nájomca. Prílohy tvoria neoddeliteľnú súčasť rovnopisov zmluvy. V prípade sporu medzi zmluvnými stranami sa bude postupovať podľa rovnopisu tejto zmluvy uloženého u prenajímateľa.

9. Všetky oficiálne dokumenty nájomcu predkladané prenajímateľovi musia byť podpísané osobou, ktorá je v tejto zmluve uvádzaná ako nájomca alebo inou splnomocnenou osobou. Originál alebo úradne overenú kópiu plnomocenstva je potrebné doložiť s predkladaným dokumentom.

10. Zmluvné strany prehlasujú, že si text tejto zmluvy riadne a dôsledne prečítali, jeho obsahu porozumeli a že tento vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu prostú akýchkoľvek omylov, a na znak súhlasu ju potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.

V Spišských Tomášovciach

Dňa: 08.09.2022



.....  
/Prenajímateľ

.....  
/Nájomca