

# Nájomná zmluva č. 11/ČSA1./2022

uzatvorená podľa § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, Všeobecne záväzného nariadenia obce č. 2/2021 o pridelovaní bytov vo vlastníctve obce Spišský Hrhov v platnom znení, zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a súvisiacich platných právnych predpisov (ďalej len „zmluva“) medzi:

## čl. I.




### ZMLUVNÉ STRANY

#### Prenajíateľ

Názov : Obec Spišský Hrhov  
Zastúpená : Mgr. Zuzanou Kučerovou, starostkou obce  
Sídlo : SNP 10, 053 02 Spišský Hrhov  
IČO : 00329592  
DIČ : 2020717853  
Bankové spojenie : Všeobecná úverová banka a.s.  
IBAN : SK32 0200 0000 0009 2602 8592  
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

#### Nájomca

Meno a priezvisko : Katarína Bašistová  
Narodená/ý :   
Rodné číslo :   
Trvale bytom :   
(ďalej len „nájomca“)

## čl. II.

### PREDMET ZMLUVY

Predmetom tejto zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán súvisiacich so záväzkom prenajíateľa prenechať nájomcovi do užívania byt špecifikovaný v článku III. ods. 1 tejto zmluvy a záväzkom nájomcu platiť prenajíateľovi za užívanie bytu odplatu (nájomné).

## čl. III.

### PREDMET A ROZSAH NÁJMU

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, a to bytu č. 11, nachádzajúceho sa na poschodí bytového domu na ulici ČSA, súpisné číslo 280, orientačné číslo 33, postaveného na pozemku parcela registra „C“, parcelné číslo 376/2, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 1368 m<sup>2</sup>, zapísaného v liste vlastníctva č. 1085, vedenom Okresným úradom Levoča, katastrálnym odborom, pre okres Levoča, obec Spišský Hrhov, katastrálne územie Spišský Hrhov (ďalej aj ako „predmet nájmu“).
2. Prenajíateľ na základe tejto zmluvy prenecháva byt, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto zmluvy do užívania nájomcovi na dobu určitú za dohodnuté nájomné.
3. Nájomca bytu a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých

- poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Byt, ktorý je predmetom tejto zmluvy, nemožno užívať na iné účely, ako na bývanie
4. Osoby tvoriace spoločnú domácnosť nájomcu sú:
    - a) .....
    - b) .....
    - c) .....
  5. Zmena počtu osôb tvoriacich spoločnú domácnosť nájomcu podľa ods. 4 tohto článku zmluvy bude riešená v samostatnom dodatku k tejto zmluve.

#### čl. IV.

### OPIS STAVU BYTU A PRÍSLUŠENSTVA BYTU

1. Byt, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto zmluvy pozostáva z 2 izieb, kuchyne a príslušenstva.
2. Príslušenstvom Bytu je: -
3. Súčasťou Bytu je jeho vnútorné vybavenie a sanita, vodovodné batérie, vodovodné, kanalizačné a elektrické bytové prípojky okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie.
4. Celková výmera podlahovej plochy Bytu je 40,25 m<sup>2</sup>.
5. Vlastníctvo Bytu, vrátane jeho vybavenia a príslušenstva, je ohraničené vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo bytu, vrátane zárubní a hlavnými uzavierajúcimi ventilmi prívodu studenej vody a elektrickými ističmi pre byt.
6. Nájomca sa zo stavom bytu oboznámil pri prehliadke bytu pred uzatvorením nájomnej zmluvy. Byt je užívania schopný a všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné.
7. Podrobný stav vybavenia bytu a príslušenstva je obsahom Zápisnice o prevzatí bytu, ktorá bola vyhotovená pri prevzatí bytu.

#### čl. V.

### VÝŠKA NÁJOMNÉHO A VÝŠKA ÚHRAD ZA SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVANÍM BYTU

1. Nájomné je dohodou Zmluvných strán určené na sumu 59,75 EUR (slovom: päťdesiatdeväť eur a 75/100 centov) za jeden kalendárny mesiac. Nájomca sa zaväzuje platiť zálohy za služby spojené s prenájmom /plyn, el. energia, služby spojené s užívaním spoločných priestorov bytového domu mesačne vo výške 3,32 €. **Celková mesačná platba spojená s užívaním bytu je vo výške 63,07 €.**
2. Nájomné je splatné vždy do 20-teho dňa príslušného mesiaca, za ktorý sa nájomné platí, bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
3. Pri uzatvorení tejto zmluvy je nájomca povinný zložiť **zvýšenú splátku nájomného** vo výške **995,82 €**. Zvýšené nájomné je splatné do podpisu nájomnej zmluvy a vyúčtované bude pri ukončení zmluvného vzťahu a odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľovi, ktorý si vyhradzuje právo použiť zvýšenú splátku na úhradu škôd a záväzkov prenajímateľa.
4. Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi vzniknutý nedoplatok na úhradách za služby spojené s užívaním bytu v zmysle celkového vyúčtovania nákladov za služby spojené s užívaním bytu do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
5. Prenajímateľ je povinný zaplatiť Nájomcovi vzniknutý preplatok na úhradách za služby spojené s užívaním bytu v zmysle celkového vyúčtovania nákladov za služby spojené s užívaním bytu do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
6. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť nájomné jednostranným písomným oznámením nájomcovi.

## čl. VI.

### DOBA TRVANIA NÁJMU A ZÁNİK NÁJMU BYTU

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa uzatvára na dobu určitú, a to do 31.12.2024 (ďalej len „doba nájmu“), odo dňa 1.12.2022.
2. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy k bytu, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto zmluvy pri dodržaní podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve a v zákone č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a Všeobecne záväzného nariadenia mesta č. 2/2021 o pridelení bytov vo vlastníctve obce Spišský Hrhov v platnom znení.
3. O možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ písomne informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu.
4. Nájom bytu zaniká:
  - a) uplynutím doby nájmu, na ktorú bola zmluva uzavretá;
  - b) písomnou dohodou uzavretou medzi prenajímateľom a nájomcom;
  - c) písomnou výpoveďou prenajímateľa; výpovednej lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
5. Prenajímateľ upovedomí nájomcu o ukončení nájmu bytu dohodnutého na dobu určitú písomným oznámením o zániku nájmu bytu.
6. Ak nájom bytu zanikne uplynutím doby nájmu, nájomca je povinný odovzdať byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie najneskôr deň nasledujúci po dni ukončenia nájmu bytu.
7. Nájomnú zmluvu môže prenajímateľ písomne vypovedať len z dôvodov uvedených v § 711 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

## čl. VII.

### 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.
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 upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.
3. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy 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 (nariadenie vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka).
5. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s ním v spoločnej domácnosti sú povinní udržiavať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je s užívaním bytu spojené.
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 byt v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania.
12. Nájomca je povinný včas uhrádzať nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu.
13. Nájomca nie je oprávnený dať byt do podnájmu. Nájomca výslovne prehlasuje, že si je vedomý toho, že byt, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto zmluvy nie je oprávnený dať do podnájmu, alebo iného užívania tretej osobe. tejto povinnosti

#### **čl. VIII. 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 stal nájomcom bytu pred uzavretím manželstva, vznikne obom manželom spoločný nájom bytu uzavretím manželstva.

#### **čl. IX. OSOBITNÉ USTANOVENIA**

1. Nájomca sa zaväzuje, že počas celej doby trvania nájomného vzťahu umožní vstup do bytu zamestnancom obecného úradu, príslušnému úradu, zamestnancom ministerstva a iných kontrolných úradov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
2. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na veci nevznikla škoda. Nájomca je povinný dať byt poistiť na vlastné náklady.
3. Nájomca je povinný dodržiavať platné právne predpisy, a to najmä predpisy BOZP, požiarnej, civilnej ochrany, ochrany majetku a životného prostredia pri užívaní predmetu nájmu.
4. Nájomca je povinný dodržiavať zákon č. 377/2004 Z. z. o Ochrane nefajčiarov v znení neskorších predpisov.
5. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade, ak bude bez súhlasu prenajímateľa odpojená el. energia, z dôvodu zo strany nájomcu počas užívania bytu, nájomca sa zaväzuje nahradiť prenajímateľovi ním vynaložené náklady spojené s obnovením a zapojením elektrickej energie (odborná prehliadka a skúška el. zariadenia, poplatok za zapojenie el. energie).

#### **čl. X. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

1. Zmeny a doplnky tejto zmluvy možno vykonať len písomnou formou dodatku so súhlasom obidvoch zmluvných strán, okrem zmien, týkajúcich sa výšky nájmu a výšku úhrad za

plnenia spojené s užívaním bytu podľa čl. IV. tejto zmluvy, ktoré je prenajímateľ oprávnený vykonať jednostranne.

2. Zmluvné strany prehlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony.
3. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden (1) určený pre prenajímateľa a jeden (1) pre nájomcu.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
5. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa [www.spisskyhrhov.sk](http://www.spisskyhrhov.sk)
6. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ je povinnou osobou v zmysle zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v platnom znení a súhlasí so zverejnením a sprístupnením obsahu tejto zmluvy.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva nebola uzatvorená v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, že bola nimi prečítaná, je im zrozumiteľná, vyjadruje ich slobodnú vôľu a preto ju na znak súhlasu slobodne a vážne svojim podpisom potvrdzujú.

Spišský Hrhov 30.11.2022

Spišský Hrhov 30.11.2022

Obec Spišský Hrhov  
Mgr. Zuzana Kučerová  
starostka obce

