

# ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 2311016032

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení  
a § 12 zákona č.443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní  
v nadväznosti na výnos MVRR SR zo dňa 7.12.2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení  
výnosu MVRR SR zo dňa 28.11.2007 č. V-1/1007 a výnosu MVRR SR zo dňa 15.7.2008 č. V-1/2008

## Zmluvné strany:

Prenajímateľ: Obec Mníšek nad Hnilcom, IČO: 00 329 380

Sídlo: Mníšek nad Hnilcom súp. č. 292, 055 64

Zastúpená: Ing. Ľudovítom Kujnišom, starostom obce

Bankové spojenie: Prima banka a. s., IBAN: SK04 5600 0000 0075 1211 7001

Nájomca: Ján Hlaváč,

a manželka Kvetoslava Hlaváčová, rod. Girgová

obaja trvale bytom Mníšek nad Hnilcom

tel./mail:

uzatvárajú za nižšie uvedených podmienok túto **zmluvu o nájme bytu**

## Obsah

|                                                                   |   |
|-------------------------------------------------------------------|---|
| I. PREDMET NÁJMU.....                                             | 1 |
| 3. Jednoduchý opis bytu a príslušenstva :.....                    | 1 |
| II. DOBA NÁJMU, ČLENOVIA DOMÁCNOSTI.....                          | 1 |
| III. NÁJOMNÉ A ÚHRADA ZA PLNENIA POSKYTOVANÉ S UŽÍVANÍM BYTU..... | 2 |
| IV. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU Z NÁJMU.....                       | 2 |
| V. PRÁVA A POVINNOSTI PRENÁJÍMATEĽA.....                          | 3 |
| VI. ZÁNIK NÁJMU BYTU.....                                         | 3 |
| VII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA.....                                   | 3 |

### I. PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - nájomného bytového domu 15 b. j. so súpis. č. 603.
2. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania byt v bytovom dome 15 b. j., nižšieho štandardu, so súpisným číslom/číslo bytu: 603/2, ktorý pozostáva z dvoch izieb, kuchyne, kúpeľne s WC, skladu paliva, zo zádveria (vstupu) a príslušenstva bytu. Celková plocha obytných miestností je 38,62 m<sup>2</sup> a plochy vedľajších miestností je 35 m<sup>2</sup> (ďalej v texte len „predmet nájmu“ v príslušnom gramatickom tvare).
3. **Jednoduchý opis bytu a príslušenstva :**
  - a) povrchová úprava stien a stropov bytu : omietka s bielou hygienickou maľbou
  - b) povrchová úprava podláh bytu : betónové podlahy
  - c) vybavenie kúpeľne: sprchovací kút, umývadlo, dve zmiešavacie batérie (sprchová a umývadlová) a elektrický bojler
  - d) vybavenie kuchyne : kuchynská pec
  - e) vodovodné , kanalizačné, elektrické a plynové prípojky
4. Nájomca sa so stavom prenajímaného bytu – predmetu nájmu osobne oboznámil na mieste samom a dňom podpísania tejto zmluvy ho bez závad preberá do užívania vo veľmi dobrom a užívania schopnom stave.
5. O prevzatí (a odovzdaní) bytu sa vyhotoví samostatný preberací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.

### II. DOBA NÁJMU, ČLENOVIA DOMÁCNOSTI

1. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú od **24.11.2023 do 23.11.2026**.
2. Prenajímateľ je povinný minimálne 3 mesiace pred ukončením dojedanej doby nájmu písomne informovať nájomcu o jeho práve na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy.
3. Ak nájomca prejaví záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy, riadne si plní všetky povinnosti vyplývajúce mu z nájomnej zmluvy a byt užíva tak, že nenastanú skutočnosti pre výpoveď z nájomnej zmluvy podľa ust. § 711 Občianskeho zákonníka, má prednostné právo na uzatvorenie novej Nájomnej zmluvy na predmet nájmu, ktorý doposiaľ užíval.
4. Táto nájomná zmluva sa uzatvára za účelom zabezpečenia bývania pre nájomcov.

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

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. **Nájomné** za užívanie bytu je stanovené v súlade s **Výnosom MVRR SR č. V – 1/2007 v znení Výnosu MVRR SR č. V-1/2008** dohodou zmluvných strán na sumu **1200 € ročne , t. j. 100 €/ mesačne**.
3. Nájomca je zároveň povinný uhrádzať prenajímateľovi **zálohové platby za služby** – plnenia spojené s užívaním bytu (**vodné a stočné, odpad**). Výška zálohových platieb bola stanovená dohodou zmluvných strán na mesačnú sumu, ktorá bude každoročne v januári stanovená vo výške 1/12 sumáru platieb nájomného a platieb za služby.
4. Nájomca je povinný platiť nájomné spolu so zálohovou úhradou za plnenia – služby spojené s užívaním bytu (vodné a stočné, odpad) pravidelne mesačne, a to mesačne vopred, vždy do 20.dňa kalendárneho mesiaca, za ktorý je nájom platený , a to :
  - a) bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo
  - b) poštovým poukazom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo
  - c) v hotovosti do pokladne prenajímateľa na Obecnom úrade v Mníšku nad Hnilcom
5. Úhrada nájomného a plnení poskytovaných s užívaním bytu sa započítavajú v nasledovnom poradí: **nájom, odpad, vodné a stočné**
6. Ak nájomca neuhradí nájomné a zálohu za služby (vodné a stočné, odpad) riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške stanovenej právnym predpisom.
7. Prenajímateľ je v priebehu kalendárneho roka počas trvania nájomného vzťahu oprávnený *zmeniť výšku mesačných preddavkov - záloh* na plnenia spojené s užívaním bytu, ak sa zmenia cenové podmienky (napr. zmena cenových predpisov), alebo sa zmení rozsah a kvalita poskytovaných plnení, alebo ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie ich výšky.
8. Ak nastanú skutočnosti uvedené v odseku 6 je prenajímateľ oprávnený meniť výšku mesačných záloh na plnenia spojené s užívaním bytu od 1. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
9. Prenajímateľ je počas trvania nájomného vzťahu oprávnený jednostranne *zmeniť výšku nájomného*, a to formou uznesenia Obecného zastupiteľstva . O tejto zmene je povinný písomne informovať nájomcu do 30 dní odo dňa prijatia predmetného uznesenia.
10. Prenajímateľ je rovnako oprávnený jednostranne *zmeniť výšku nájomného o ročnú mieru inflácie*, vyhlásenú Slovenským štatistickým úradom, a to počnúc 1.januárom nasledujúcim po roku, za ktorý je inflácia vyhlásená.
11. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočnej ročnej úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu (vodné a stočné), a to za predchádzajúci kalendárny rok, a to do 30 dní od zistenia skutočných nákladov vynaložených na poskytnuté plnenia, najneskôr do 31.5. nasledujúceho kalendárneho roku a písomné vyúčtovanie zaslať nájomcovi. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi vyúčtovaním zistený nedoplatok za vyúčtovateľné plnenia (vodné a stočné) najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi prípadný preplatok.
12. V súvislosti s užívaním predmetu nájmu sa nájomca zároveň zaväzuje uhrádzať - za odvoz a likvidáciu domového odpadu miestny poplatok za odpad podľa aktuálne platného a účinného Všeobecne záväzného nariadenia Obce Mníšek nad Hnilcom, a to na základe vydaného rozhodnutia, za dodávku elektrickej energie v byte priamo dodávateľovi elektriny.

### IV. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU Z NÁJMU

1. Nájomca sa zaväzuje, že
  - 1.1. bude uhrádzať všetky platby spojené s predmetom nájmu riadne a včas,
  - 1.2. všetky *drobné opravy v byte* , súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám na vlastné náklady,
  - 1.3. pri výkone svojich práv bude dbať o to, aby v bytovom dome bolo *vytvorené prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomcom nerušený výkon ich práv*,
  - 1.4. závary a poškodenia bytu a spoločných častí a zariadení bytového domu, ktoré spôsobí sám alebo osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti uhradí v plnej výške, ak sa tak nestane, má prenajímateľ po predchádzajúcom upozornení nájomcu právo tieto poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu,
  - 1.5. nebude v byte vykonávať žiadne podstatné zmeny a/alebo stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
  - 1.6. bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ a umožní ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
2. Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti popri práve užívať byt majú aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia bytového domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca sa zaväzuje predmetný byt, spoločné priestory a zariadenie bytového domu užívať riadne v súlade s domovým poriadkom a Občianskym zákonníkom.
4. Nájomca *nesmie prenechať byt tretej osobe ako aj nesmie umožniť užívanie poskytovaného bytu iným osobám* bez súhlasu prenajímateľa
5. Nájomca je povinný do jedného mesiaca oznámiť prenajímateľovi zmenu skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu.

6. Nájomca má v súlade so zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov právo *na opakované uzatvorenie zmluvy nájmu bytu*, ak dodrží podmienky uvedené v tejto zmluve a byt bude užívať tak, že nenastanú skutočnosti pre výpoveď nájmu bytu z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka.
7. Nájomca je povinný *umožniť prenajímateľovi vstup do bytu* za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok. Nájomca je rovnako povinný umožniť vstup do bytu zamestnancom MVR SR, príslušného okresného stavebného úradu v sídle kraja, správcovi bytov a iných kontrolných orgánov, s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
8. Prenajímateľ zakazuje nájomcovi poskytnúť vyrobené duplikáty kľúčov od vchodových dverí osobám, ktoré v tomto bytovom dome nemajú bydlisko.
9. Nájomca je povinný si poistiť hnutelný majetok nachádzajúci sa v predmete nájmu na svoje vlastné náklady.
10. Nájomca sa po dohode s prenajímateľom zaväzuje, že bude dodržiavať právne predpisy, vzťahujúce sa na predmet nájmu, a to najmä: zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi.

## V. PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

1. Prenajímateľ je povinný :
  - 1.1. zabezpečiť pre nájomcu riadny a ničím nerušený výkon nájomných práv po vymedzení doby nájmu s ohľadom na dohodnutý účel nájmu a v takomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené
  - 1.2. odovzdať predmet nájmu nájomcovi najneskôr do 3 dní odo dňa podpisu nájomnej zmluvy, na základe písomného preberacieho a odovzdávacieho protokolu
  - 1.3. uznať nájomcovi primeranú zľavu z nájomného, prípadne z úhrad za služby, ak nájomca preukáže skutočnosť, odôvodňujúcu právo na primeranú zľavu, a toto právo si nájomca uplatní v zákonnej lehote písomne u prenajímateľa
2. Prenajímateľ je oprávnený vstupovať do predmetu nájmu vo výnimočných prípadoch, ak si to vyžaduje havarijná situácia, aj bez súhlasu či vedomia nájomcu. O tejto skutočnosti je povinný bezodkladne informovať nájomcu.

## VI. ZÁNÍK NÁJMU BYTU

1. Nájom bytu zanikne uplynutím času uvedeného v článku II ods.1 zmluvy, ak nenastanú skutočnosti uvedené v článku II. ods.2 a ods.3 tejto zmluvy.
2. Nájom bytu môže zaniknúť aj písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.
3. Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať len za podmienok ustanovených podľa § 711 Občianskeho zákonníka, okrem iného :
  - a) ak nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt alebo sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje svojim správaním dobré mravy v bytovom dome
  - b) ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné a/alebo zálohy za plnenia spojené s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť do podnájmu tretím osobám, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa
4. Výpovedná doba je 3-mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca, nasledujúceho po doručení výpovede nájomcovi. Uplynutím výpovednej doby sa nájomný vzťah skončí.
5. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie (hygienicky vybielený – namaľovaný bielu farbou. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal
6. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.
7. Nájomca berie na vedomie, že po ukončení doby nájmu mu nevzniká nárok na pridelenie náhradného bytu a je povinný sa z bytu vysťahovať najneskôr k poslednému dňu trvania nájomného vzťahu, s výnimkou, ak nastanú skutočnosti podľa čl. II ods. 2 a ods. 3 tejto zmluvy.

## VII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu je možné len na základe písomných a vzájomne odsúhlasených dodatkov.
2. Práva a povinnosti touto zmluvou výslovne neupravené sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
3. Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
4. Zmluva sa vyhotovuje v troch vyhotoveniach (2 pre prenajímateľa, 1 pre nájomcu)

5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli po vzájomnej dohode slobodne, vážne, dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne, a na znak súhlasu zmluvu podpísali.
6. Nájomca svojim podpisom dáva prenajímateľovi súhlas podľa § 7 ods.1 zákona č.428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov na spracovanie svojich osobných údajov, uvedený v záhlaví tejto zmluvy, pre potreby vnútornej evidencie obce Mníšek nad Hnilcom, bez časového obmedzenia. Odvolanie súhlasu musí byť písomné a doručené obci Mníšek nad Hnilcom.

V Mníšku nad Hnilcom, dňa **23.11.2023**

Za prenajímateľa: .....  
Obec Mníšek nad Hnilcom, v zast.: Ing. Ľudovít Kujnisch, starosta obce

Za nájomcu: .....  
Hlaváč Jánistína  
  
.....  
Hlaváčová Kvetoslava