

# ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 6/NZB/ŠFRB/2021

uzatvorená v zmysle § 663 a násl. Občianskeho zákonníka  
v znení neskorších predpisov

## Čl. I.

### Zmluvné strany

- Prenajíateľ:** **Obec Gemerská Hôrka**  
zastúpená : Ing. Gejom Milkom, starostom obce  
so sídlom : Gemerská Hôrka č. 151, 04912 Gemerská Hôrka  
IČO: 00328219  
DIČ : 2020961272  
(ďalej len ako „prenajíateľ“) na jednej strane a
- Nájomca:** **Vanesa Milková**  
nar.:  
rod. číslo:  
trvale bytom: 049 12 Gemerská Hôrka č.54  
(ďalej len ako „nájomca“) na strane druhej strane  
(ďalej obaja len ako „zmluvné strany“)

Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu o nájme bytu :

## Čl. II.

### Predmet a rozsah zmluvy

- Prenajíateľ je vlastníkom bytového domu súpisné číslo 453 postaveného na parcele KN C – 860/7, zapísaného v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 678, pre katastrálne územie Gemerská Hôrka, obec Gemerská Hôrka, vedeného Katastrálnym odborom okresného úradu Rožňava.
- Prenajíateľ prenecháva nájomcovi/com do užívania **byt č. 6**, nachádzajúci sa v bytovom dome súpisné číslo 453 v Gemerskej Hôrke, **na II. poschodí bytového domu, ktorý pozostáva z dvoch izieb, kuchyne a príslušenstva.**
- Príslušenstvo bytu uvedeného v ods. 2 tohto článku : spoločná chodba.
- Táto zmluva sa uzatvára na základe uznesenia Obecného zastupiteľstva obce Gemerská Hôrka č.13/XIX/30062021 v súlade s ustanoveniami účinnej VZN č.3/2019 o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov na území obce Gemerská Hôrka (ďalej len ako „VZN“).
- Opis stavu bytu č.2 :
  - byt I. kategórie, nový po kolaudácii;
  - celková výmera podlahovej plochy bytu v m<sup>2</sup>: **52,59**;
  - vykurovanie bytu: vlastné plynové teleso.Celkový stav a vybavenie bytu je uvedené v zápisnici o prevzatí bytu, ktorá tvorí súčasť nájomnej zmluvy.

## Čl. III.

### Doba nájmu a jej zánik

- Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú t.j. na 3 roky, s právom automatického opakovaného predĺženia pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a platnej VZN.
- Byt uvedený v čl. II. ods. 2 tejto zmluvy sa prenajíma **na dobu určitú, od 01.01.2024 do 31.12.2026.**

3. Nájomný vzťah môže zaniknúť:

- písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu;
- písomnou výpoveďou nájomcu, pričom nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi;
- písomnou výpoveďou prenajímateľa, po prerokovaní a rozhodnutí v obecnom zastupiteľstve, ak nájomca:
  - a) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu;
  - b) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome;
  - c) využíva prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome;
  - d) neužíva prenajatý byt bez vážnych dôvodov;
  - e) bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu.

Výpovedná lehota sú 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

4. V písomnej výpovedi, bez ohľadu na to či ju podal prenajímateľ alebo nájomca, musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť.
5. V ostatných otázkach skončenie nájmu sa riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
6. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonaným so súhlasom prenajímateľa.

#### Čl. IV.

##### Výška a splatnosť nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Výška nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu je účastníkmi zmluvy dohodnutá vo výške mesačného predpisu.
2. Cena nájomného za byt sa stanovila dohodou zmluvných strán.
3. Nájomca a prenajímateľ sa dohodli, že nájomca zloží najneskôr do **03.01.2024**, na účet obce hotovosť vo výške 3 násobku mesačného nájomného, t.j. **339,30 €** ako vklad do depozitu. Táto suma bude ponechaná na účte prenajímateľa pre prípad neplatenia úhrad spojených s užívaním bytu. V prípade, ak prenajímateľ bude evidovať voči nájomcovi splatný nedoplatok na úhradách spojených s užívaním bytu, je prenajímateľ oprávnený použiť tieto finančné prostriedky na úhradu vzniknutého dlhu. Prenajímateľ a nájomca sa ďalej dohodli, že v prípade ukončenia nájomného vzťahu je prenajímateľ povinný v lehote do 15 dní po vysporiadaní všetkých záväzkov nájomcu, zostatok vopred vložených finančných prostriedkov do depozitu vrátiť nájomcovi za súčasného splnenia podmienky vypratania a odovzdania bytu prenajímateľovi.
4. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu vždy do 20 dňa bežného mesiaca nájomné vo výške **113,10 € mesačne**, ktoré bude platbou na nasledujúci mesiac. Prvá splátka je splatná k 03.01.2024.

Vypočítaná výška nájomného zahŕňa:

- **rozpočítané náklady**  $2,00 \text{ €/m}^2 \times 52,59 \text{ m}^2 = 105,18 \text{ €}$
- **príspevok do fondu údržby**  $0,15 \text{ €/m}^2 \times 52,59 \text{ m}^2 = 7,92 \text{ €}$

Nájomca a prenajímateľ sa ďalej dohodli, že nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu vždy do 20. dňa bežného mesiaca zálohové platby za elektrickú energiu v spoločných priestoroch a ČOV **3 €/mesiac** a platbu za studenú vodu, ktorá bude

štvrtročne vyfakturovaná prenajímateľom podľa skutočnej spotreby.

Platby budú realizované na účet obce Gemerská Hôrka číslo IBAN: SK42 5600 0000 0021 2829 3016, VS : 1106, ŠS: MMRRRR (kalendárny mesiac a rok napr. január 2021 – 012021).

Po uplynutí zúčtovacieho obdobia budú zálohové platby podľa príslušných platných právnych predpisov vyúčtované. Prenajímateľ má právo na základe výsledkov zúčtovacieho obdobia zálohové platby upraviť.

5. Súčasťou tejto nájomnej zmluvy je evidenčný list, ktorý obsahuje výpočet nájomného a úhrady za plnenia, poskytované s užívaním bytu. Evidenčný list vyhotovuje vlastník bytu Obec Gemerská Hôrka, a to v súlade s platnou právnou úpravou.
6. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť správcovi bytu poplatok z omeškania vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
7. V nájomnom nie sú zahrnuté poplatky za odber plynu a poplatky za spotrebu elektrickej energie. Tieto poplatky hradí nájomca sám na základe osobitných zmlúv uzavretých s jednotlivými dodávateľmi energií.

## Čl. V.

### Práva a povinnosti nájomcu bytu

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia Občianskym zákonníkom pokiaľ z legislatívy platnej pre tento druh bytov a VZN obce nevyplýva niečo iné.
2. Okrem týchto práv a povinností sa zmluvné strany dohodli na nasledovných právach, resp. povinnostiach a odlišnostiach, ktoré sú uvedené v Občianskom zákonníku:
  - a) Nájomca bol povinný pred podpísaním nájomnej zmluvy zložiť v hotovosti sumu vo výške 339,30€.
  - b) Do nájomného bytu sa môžu na trvalý pobyt prihlásiť iba nájomcovia a ich deti, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti + druh, družka a rodič ktorí sú:  
Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu :
    - Kristián Krištof , nar. 15.5.2002, vzťah k nájomkyni : druh
    - Viola Nataly Krištofová, nar.: 18.09.2023, vzťah k nájomkyni : dcéra.....
  - c) U týchto bytov nemožno uplatňovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
  - d) U týchto bytov možno realizovať výmeny bytov medzi nájomcami len so súhlasom starostu obce.
  - e) U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv k bytu na nájomcu.
  - f) Nájomca nájomného bytu je povinný do 30 dní nahlásiť na Obecný úrad Gemerská Hôrka každú zmenu v súvislosti s počtom osôb bývajúcich v byte.
  - g) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
  - h) K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho vlastníkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody na byte a je povinný ich prenajímateľovi nahradiť.
  - i) Nájomca vyjadruje súhlas s vypratáním prenajatého bytu a určuje miesto uloženia hnutelných vecí nachádzajúcich sa v byte na adresu budovy Gemerská Hôrka č.453.
  - j) V prípade, že nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodstúhuje, správca zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcu na miesto určené v notárskej zápisnici.
  - k) Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám na vlastné náklady. Opravy, udržiavacie práce a iné problémy, ktoré súvisia s bytovým domom, bude nájomca riešiť sám v súčinnosti s vhodovým dôverníkom.
  - l) Vady a poškodenia, ktoré nájomca spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, odstráni bez zbytočného odkladu a navráti do pôvodného stavu na vlastné náklady. Ak by nájomca tieto vady neodstránil, je oprávnený po predchádzajúcom upozornení tieto vady odstrániť prenajímateľ a

- požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov.
- m) Nebude rušiť v užívaní bytov nad mieru primeranú pomerom ostatných nájomníkov a vlastníkov bytov v bytovom dome, najmä hlukom, pachom, odpadmi a podobne.
  - n) Bude sa spolupodieľať na upratovaní spoločných priestorov podľa domového poriadku.
  - o) Nájomca nebude používať byt za účelom podnikania alebo inej zárobkovej činnosti bez súhlasu prenajímateľa.

#### **Čl. VI. Osobitné ustanovenia**

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných osobitných podmienkach:

1. Nájomca nemôže vykonávať bez súhlasu vlastníka bytu žiadne vnútorné a vonkajšie stavebné úpravy, ako i úpravy na spoločných nebytových priestoroch. Ich vykonanie sa považuje za závažné porušenie nájomnej zmluvy.
2. Nájomca počas nájmu umožní vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu, Obce Gemerská Hôrka a iných kontrolných orgánov, s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

#### **Čl. VII. Záverečné ustanovenia**

1. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
2. Pokiaľ táto nájomná zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia, vzťahujú sa na nájomný vzťah príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, len v prípade, že osobitné predpisy (napr. smernice Ministerstva dopravy a výstavby SR, ŠFRB) neobsahujú inú úpravu.
3. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v 3 rovnopisoch, pričom dva rovnopisy dostane prenajímateľ a 1 rovnopis nájomca.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa. 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 a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov a súhlasí so zverejnením a sprístupnením obsahu tejto zmluvy tretím osobám.
5. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je preberací protokol č. GH1106-1

V Gemerskej Hôrke, dňa: 01.01.2024

V Gemerskej Hôrke, dňa: 01.01.2024

.....  
Prenajímateľ:

.....  
Nájomca:

**Preberací protokol k bytu č.: 6      Nájomca: Vanesa Milková**  
**Číslo protokolu GH1106-1**

**A.**

1. Dvere exteriérové protipožiarne:	2ks
2. Dvere interiérové:	4ks
3. Podlaha laminátová DUB vrátane olištovania:	52,59 m <sup>2</sup>
4. Kuchynská linka vrátane drezu	1ks
5. Digestor	1ks
6. Sporák Mora	1ks
7. Plynový kotol ANTEA	1ks
8. Vaňa Classic biela	1ks
9. Umývadlo	1ks
10. WC Cersanit Combi	1ks
11. Batéria umývadlová	1ks
12. Batéria drezová stojanková	1ks
13. Pračkový ventil	1ks
14. Batéria vaňová	1ks
15. Sifón umývadlový	1ks
16. Stropné chodbové svietidlo	1ks
17. Svietidlo do kúpeľne, WC a špajze	3ks
18. Sedátko ku WC	1ks
19. Domáci telefón	1ks

Odovzdaných kľúčov: 2x od vchodu bytového domu, 2x od bytu

Pred podpísaním tejto zápisnice bol užívateľ upozornený na svoju povinnosť udržiavať prenajatý byt so všetkým vybavením a zariadením v stave, v akom ho prevzal, pričom sa vezme do úvahy obvyklé opotrebenie. Súčasne berie užívateľ na vedomie, že zodpovedá za poškodenie prenajatého bytu a jeho vybavenia a zariadenia, ako i za opotrebenie zneužívaním. Tieto povinnosti má i pokiaľ ide o vybavenie a zariadenie, ktoré bude nainštalované v dobe trvania nájmu do bytu a bude naďalej vedené v časti B) Zmeny stavu vybavenia a zariadenia bytu v dobe trvania nájmu.

V Gemerskej Hôrke, dňa 01.01.2024

.....  
Nájomca

.....  
Prenajímateľ

B) Zmeny stavu vybavenia a zariadenia bytu v dobe nájmu

