

# Nájomná zmluva č.01/2024

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

## Čl. 1

Zmluvné strany:

### Prenajíateľ:

Obchodné meno: Obec Sučany  
Sídlo: Námestie SNP 1531/31, 038 52 Sučany  
Zastúpený: Martin Rybár – starosta obce  
Bankové spojenie: SLSP Martin  
číslo účtu: SK49 0900 0000 0003 5155 6027  
IČO: 00 316 938  
DIČ: 2020596016

(ďalej len prenajíateľ)

### Nájomca:

Meno Priezvisko: Konček Jozef  
Dátum narodenia:  
Bydlisko:

Meno Priezvisko: Končeková Marcela  
Dátum narodenia:  
Bydlisko:

(Ďalej len nájomcovia)

Zmluvné strany uzavreli túto zmluvu o nájme bytu:

## Čl. 2

### Predmet zmluvy.

2.1 Predmetom tejto zmluvy je odplatné prenechanie bytu uvedeného v čl. 3 bod 3.1 tejto zmluvy spolu so spoločnými časťami, spoločnými zariadeniami domu a zariadením bytu do dočasného užívania nájomcovi.

## Čl. 3

### Vymedzenie pojmov

3.1 Predmet nájmu: byt č. 7/A v dome so súp.č. 477 na ulici Pri Váhu v katastrálnom území Sučany (postavenom na pozemku CKN parc.č. 1713/3 zapísanom na LV 3536 vedeným Okresným úradom Martin, katastrálny odbor) pozostávajúci z 2 obytných miestností a príslušenstva o rozmeroch bytu 47,03 m<sup>2</sup>. Príslušenstvom bytu sa rozumie vedľajšie miestnosti a priestory určené na to, aby sa s bytom užívali: kuchyňa, sprchový kút s WC.

3.2 Spoločnými zariadeniami domu sa rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä bleskozvody, vodovodné a elektrické prípojky.

3.3 Spoločnými časťami domu sa zo zákona rozumejú časti domu, v ktorom sa byt nachádza a sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie s bytom.

3.4 Plneniami spojenými s užívaním bytu sú plnenia poskytnuté za účelom riadneho užívania bytu a to vodné a dodávka elektrickej energie. Úhradu za plnenia uvedené v tomto bode spojené s užívaním bytu špecifikuje čl.5.

#### **Čl. 4** **Doba nájmu**

4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomná zmluva a nájomný vzťah založený touto zmluvou sa uzatvára na dobu určitú 1 rok od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

4.2 Nájomca po ukončení nájmu nemá právo na bytovú náhradu ani na preplatenie nákladov spojených so sťahovaním.

#### **Čl. 5** **Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu**

5.1 Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného je **100,00€/mesiac**. Okrem toho sa nájomca zaväzuje platiť zálohy na služby spojené s užívaním bytu, teda za dodávku elektrickej energie a vody vo výške **34,00€/mesiac**. Spolu bude nájomca platiť prenajímateľovi **134,00€/mesiac**.

5.2 Nájomné a platby za energie a služby spojené s užívaním bytu bude nájomca hradiť bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa, v hotovosti do pokladne OcÚ alebo prostredníctvom SIPA, t.j. inkasom.

5.3 Vyúčtovanie platieb vykoná prenajímateľ raz za rok po vystavení faktúry jednotlivými dodávateľmi služieb doručením vyúčtovania nájomcovi v prípade uplatňovania si nedoplatku voči nájomcovi. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi prípadný rozdiel vo vyúčtovaní medzi skutočnými nákladmi a zaplatenou zálohou do 15 dní od preukázania skutočných nákladov.

5.4 V prípade omeškania bol dohodnutý poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania najmenej však € 1,00 za každý i začatý mesiac omeškania v súlade s vyhl. 87/1995 Z. z.

5.5 Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného a preddavkov za energie a služby spojené s užívaním bytu, vyplývajúce najmä zo zmeny počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov, alebo zmeny rozsahu plnení spojených s užívaním bytu, prenajímateľ oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu.

5.6 Prenajímateľ sa zaväzuje do 31. 5. doručiť nájomcovi vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu za minulý rok. Nájomca sa zaväzuje v lehote do 14 dní od doručenia vyúčtovania uhradiť prípadný nedoplatok a zároveň sa prenajímateľ zaväzuje v lehote do 14 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi uhradiť nájomcovi prípadný preplatok.

## Čl. 6

### Splatnosť nájomného a platieb za energie a služby spojené s užívaním bytu

6.1. Nájomné a platby za služby spojené s užívaním bytu sú splatné do 20. dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, na ktorý sa nájomné a platby za energie a služby spojené s užívaním bytu platia.

6.2. Za účelom zabezpečenia úhrady nákladov vzniknutých prenajímateľovi v súvislosti s prípadným poškodením predmetu nájmu ako aj za účelom úhrady nájomného a nákladov na služby spojené s užívaním bytu ako aj za účelom úhrady akýchkoľvek iných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi v súvislosti s touto zmluvou je nájomca povinný na žiadosť prenajímateľa zložiť u požičiavateľa (v hotovosti do pokladne/na číslo účtu uvedený v záhlaví tejto zmluvy) finančnú záruku vo výške nájomného za šesť mesiacov (ďalej len „kaucia“). Prenajímateľ je oprávnený použiť kauciu na úhradu týchto uvedených pohľadávok, a to aj v prípade, ak nie sú splatné. V prípade použitia kaucie je nájomca povinný doplniť kauciu do výšky stanovenej v prvej vete tohto bodu do 15 dní odo dňa oznámenia o jej použití. Kaucia sa neúročí.

## Čl.7

### Odobzanie predmetu nájmu.

7.1. V prípade, ak nájomca byt dosiaľ neužíva, je prenajímateľ povinný odovzdať nájomcovi predmet prenájmu v stave spôsobilom užívania na základe preberacieho protokolu, v ktorom sa opíše stav bytu, príslušenstva bytu, spoločných častí a zariadenia domu, prípadne jeho závady a uvedú sa v ňom stavy meračov energií pri preberaní bytu nájomcom.

7.2. Disponovať s kľúčmi od vchodových dverí do budovy, s kľúčmi do bytu ako aj od pivnice má právo len nájomca, osoby bývajúce v byte, ktoré nájomca oznámil prenajímateľovi a prenajímateľ s nimi súhlasil.

## Čl.8

### Práva a povinnosti zmluvných strán.

8.1 Prenajímateľ sa zaväzuje najmä:

- prenechať byt spolu so spoločnými zariadeniami a spoločnými časťami domu a zariadením bytu nájomcovi v stave spôsobilom užívania;
- nerušiť nájomcu v riadnom užívaní bytu;
- udržiavať predmet prenájmu na svoje náklady v stave spôsobilom užívania s výnimkou bežnej údržby a opráv podľa tejto zmluvy;
- vykonať vyúčtovanie plnení poskytnutých s užívaním bytu podľa čl. 5 tejto zmluvy;
- pri prenechaní bytu do užívania ako i pri skončení nájomného vzťahu je povinný vykonať odpis meracích zariadení;

#### 8.2 Prenajímateľ je oprávnený:

- vykonať potrebné opravy, stavebné zmeny alebo úpravy predmetu nájmu pričom je v tomto prípade povinný pokiaľ možno v čo najmenšej miere zasiahnuť do práv a záujmov nájomcu.;
- vykonať kontrolnú prehliadku predmetu nájmu.
- vstupovať do predmetu nájmu v nevyhnutnom rozsahu za účelom predchádzania škodám najmä v prípade živelnej pohromy.

#### 8.3 Nájomca sa zaväzuje najmä:

- platiť prenájomcovi nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu podľa tejto zmluvy;
- zdržať sa konania, ktorým by rušil ostatné osoby bývajúce v dome, v ktorom sa nachádza predmet nájmu ako aj konania, ktoré je v rozpore s dobrými mravmi, najmä rušenia nočného kludu;
- predmet prenájmu užívať tak, aby nedochádzalo k jeho poškodeniu ani nadmernému opotrebeniu;
- neprenechať predmet prenájmu do podnájmu alebo iného užívania tretím osobám;
- uhrádzať všetky náklady na bežnú údržbu a drobné opravy v byte v zmysle vlád. nar. 87/1995 Z.z.. V prípade ak nájomca nevykoná bežnú údržbu a drobné opravy sám, má prenájomca právo po predchádzajúcom upozornení tieto náklady nájomcu odstrániť buď sám alebo prostredníctvom tretích osôb;
- oznámiť bez zbytočného odkladu prenájomcovi potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať;
- nevykonávať v byte žiadne stavebné úpravy ani zmeny v byte bez súhlasu prenájomcu, vrátane vrtania dier alebo otvorov do obkladov alebo podlahy, ani zmeny v byte bez súhlasu prenájomcu. V prípade súhlasu prenájomcu nemá nájomca právo na úhradu nákladov súvisiacich so stavebnou úpravou alebo zmenou v byte;
- nepoškodzovať zariadenie bytu a súčasne so starostlivosťou riadneho hospodára opatrovať;
- umožniť prenájomcovi vstup do bytu za účelom kontroly
- odovzdať byt do 14 dní po skončení nájmu prenájomcovi vypratáný a v užívaní schopnom stave, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,
- vyhotoviť na svoje náklady notársku zápisnicu, v ktorej vyjadrí súhlas s vypratáním bytu na miesto určené prenájomcom v prípade, ak sa po skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu sám dobrovoľne z predmetného bytu nevystahuje

#### 8.4 Nájomca berie na vedomie, že

- právo užívať byt a spoločné časti a zariadenia domu sa vzťahuje výlučne na nájomcu a ním oznámené osoby pri podpise zmluvy. Nájomca pri podpise tejto zmluvy oznámi prenájomcovi osoby, ktoré s ním budú v byte bývať. Tretie osoby sú oprávnené užívať byt len primeraný čas v súvislosti s krátkodobými návštevami. Z dôvodu zmeny zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu pri zmene počtu osôb bývajúcich s nájomcom v byte oznámi nájomca prenájomcovi túto skutočnosť najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
- zodpovedá za škodu porušením svojich zákonných povinností a zmluvných povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy;

- zodpovedá aj za škodu spôsobenú tretími osobami, ktoré sa zdržujú v predmete nájmu.

## **Čl. 9** **Skončenie nájmu**

9.1. Táto nájomná zmluva zaniká:

- a) uplynutím doby, na ktorú bola dojednaná;
- b) písomnou výpoveďou;
- c) dohodou strán;
- d) odstúpením od zmluvy
- e) výpoveďou v zmysle bodu 9.2.

9.2. Nájomca a prenajímateľ môžu ukončiť nájomný vzťah písomnou výpoveďou. Prenajímateľ môže dať výpoveď z dôvodov podľa § 711 OZ v znení neskorších predpisov.

9.3. Výpovedná lehota sú tri mesiace a začína plynúť nasledujúci mesiac, po mesiaci v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

9.4. Prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy ak nájomca užíva priestory takým spôsobom, že na predmete nájmu vzniká škoda a túto škodu alebo užívanie predmetu nájmu nájomca neodstráni do 5 pracovných dní odo dňa doručenia písomného upozornenia.

9.5. Prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy, ak nájomca alebo tretia osoba sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov v dome, v ktorom sa nachádza predmet nájmu alebo ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome

9.6. Prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy, ak nájomca alebo tretia osoba sa správa takým spôsobom, že na predmete nájmu hrozí značná škoda a nájomca neodstráni tento závadný stav do 15 pracovných dní odo dňa doručenia písomného upozornenia.

9.7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal vrátane všetkých kľúčov.

## **Čl. 10** **Sankcie**

10.1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má v prípade omeškania nájomcu s platením nájomného a platieb za energie a služby spojené s užívaním bytu právo na zmluvnú pokutu vo výške 0,05% denne z dlžnej sumy. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.

10.2. V prípade, ak nájomca ani do 15 dní po skončení nájmu nevyprace, má prenajímateľ právo na vstup do bytu a po spísaní vecí, ktoré sa tam nachádzajú, tieto na účet a nebezpečie nájomcu uskladniť na inom mieste.

## **Čl. 11** **Spoločné a záverečné ustanovenia**

11.1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

11.2. Táto zmluva je vyhotovená v 3 vyhotoveniach, z ktorých každé predstavuje originál.

11.3. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať len písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.

11.4. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

11.5. Spory, vzniknuté medzi účastníkmi zmluvy, prislúchajú na rozhodnutie príslušnému súdu. Zmluvné strany prehlasujú že túto zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpisujú. Súčasne prehlasujú, že túto zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne a bez omylu a že im nie sú známe skutočnosti, ktoré by navodzovali tieseň alebo nápadne nevýhodné podmienky.

V Sučanoch dňa 18.01.2024

V Sučanoch dňa 18.01.2024

Prenajímateľ

Nájomca

**Obec Sučany**  
**Martin Rybár**  
starosta obce

**Marcela Končeková**

V Sučanoch dňa 18.01.2024

**Jozef Konček**