

# NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzavretá podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. - Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a v súlade so Smernicou o pridelovaní služobných bytov IS-02-2023 medzi týmito zmluvnými stranami:

**PRENAJÍMATEĽ :** **Správa národného parku Muránska planina so sídlom v Revúcej**  
zast. riaditeľom Ing. Martinom Sedlákom  
Sídlo: ul. Janka Kráľa 12, 050 01 Revúca  
IČO: 54435439  
príspevková organizácia Ministerstva životného prostredia SR  
  
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

**NÁJOMCA:** **Ing. Jakub Korytiak**  
Pohronská Polhora  
  
(ďalej len „nájomca“)

za nasledovných podmienok :

## I. Predmet nájmu

1) Slovenská republika je vlastníkom a prenajímateľ je podľa listu vlastníctva číslo **110** správcom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území **Tisovec**, ako :

-pozemok-parcela reg. C parc.č.7000 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1165 m<sup>2</sup>  
( DHM 31000000892)

a

-stavba - hájovňa Bánovo, súp. č.987 na parcele reg. C parc.č.7000, (hájovňa Bánovo)  
(DHM 21000000110).

Predmetom nájmu je byt v samostatne stojacej stavbe postavenej mimo zastavaného územia mesta Tisovec, v lokalite Bánovo, obsahujúcej jednu bytovú jednotku (**služobný byt**), prístupnú zo samostatného vstupu, príslušenstvom domu sú : vedľajšie stavby na pozemku-parcele reg. C parc.č.7000 - hospodárska budova bez súpisného čísla – stavba murovanej kamennej konštrukcie, k stavbám prislúcha vyššie označený pozemok, v časti zastavaný predmetnými stavbami a v časti využívaný ako nádvorie pri rodinnom dome, ako aj ostatné príslušenstvo, ktoré predstavujú vonkajšie úpravy a to: prípojka NN, prípojka vody, prípojka kanalizácie, žumpa.

Byt v prenajímanej stavbe je riešený v jednom nadzemnom podlaží a pozostáva z miestností: vstupná veranda, zádverie, kuchyňa, 2 x izba, kúpeľňa, komora, sklad.

**Podlahová plocha bytu je 83 m<sup>2</sup>**, z čoho podlahová plocha obytných miestností, vrátane plochy časti kuchyne nad 12 m<sup>2</sup> predstavuje výmeru 53,89 m<sup>2</sup> a podlahová plocha ostatných miestností predstavuje výmeru 29,11 m<sup>2</sup> .

2) Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu tak, ako je uvedený v bode 1) tohto článku zmluvy. Nájomcovi je predmet nájmu, jeho technický stav a rozsah zariadenia známy, čo vyjadruje svojim podpisom. Nájomca bol prenajímateľom upovedomený, že predmet nájmu sa nachádza v Národnom parku Muránska planina s tretím stupňom ochrany a v chránenom vtáčom území v zmysle zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov.

Zároveň bolo na pozemku zriadené vecné bremeno podľa zákona č. 251/2012 Z. z. § 43 v platnom znení v rozsahu vymedzenom ochranným o vzdialenosti 1 m od osi kábla na parcele reg. C parc. č. 7000 a právo vstupu a prístupu na pozemok v ktoromkoľvek čase a ročnom období za účelom prevádzky vykonávania údržby a opráv v prospech spoločnosti Stredoslovenská energetika - Distribúcia, a. s., Pri Rajčianke 2927/8, 010 47 Žilina, v rozsahu vyznačenom v GP č. 36033481 - 09/2015 v súlade so zákonom o energetike č. 251/205 Z. z.

## II. Účel nájmu

1) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu výlučne za účelom bývania, príslušenstvo stavby (vedľajšie stavby) výlučne na účely v spojitosti s bývaním a pozemok parcelu reg. C parc.č.7000 ako obslužný pozemok a pozemok pod stavbami.

2) Nájomca sa zaväzuje, že bude predmet nájmu využívať výlučne v súlade s dohodnutým účelom.

3) Zmluvné strany zhodne konštatujú, že predmet nájmu je plne spôsobilý účelu užívania v zmysle podmienok tejto zmluvy.

## III. Doba nájmu

Nájom sa uzatvára na dobu určitú a to odo dňa účinnosti tejto nájomnej zmluvy po **dobu trvania pracovného pomeru** nájomcu (zamestnanca), ktorý vykonáva prácu pre prenajímateľa (zamestnávateľa).

## IV. Výška a splatnosť nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu

1) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za :

a) nájom bytu v stavbe nájomné vo výške 69,41 €/mesiac bez DPH, pričom výška nájomného bola stanovená v súlade s Opatrením Ministerstva financií Slovenskej republiky z 30. novembra 2011 č. 01/R/2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008 (nájom bytu II. kategórie)

b) nájom príslušenstva stavby hájovňa Bánovo, súp. č.987 nájomné vo výške 21,33 €/mesiac bez DPH za hospodársku budovu a 7,74 €/mesiac bez DPH za podzemnú pivnicu , pričom výška nájomného bola určená dohodou zmluvných strán s odkazom na zákon č. 18/1996 Z. z. v znení neskorších predpisov.

c) nájom pozemku parcela reg. C parc.č.7000 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1165 m2 nájomné vo výške 16,96 €/mesiac bez DPH , pričom výška nájomného bola určená dohodou zmluvných strán s odkazom na zákon č. 18/1996 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Spolu nájomné za predmet nájmu podľa čl. I. ods.1) tejto zmluvy predstavuje čiastku 115,44 €/mesiac bez DPH ; k uvedenej sume bude účtovaná DPH podľa platných právnych predpisov.

2) V nájomnom podľa bodu 1 ) tohto článku zmluvy nie sú zahrnuté úhrady za služby (plnenia) spojené s užívaním predmetu nájmu (napr. odvoz a likvidácia odpadu, čistenie žúmp, elektrická energia, kontrola a čistenie komínov atď.). Úhrady bude nájomca odvádzať priamo dodávateľovi služby podľa prevzatých faktúr, nakoľko si ich bude zabezpečovať sám . Predmet nájmu je napojený len na zdroj podzemnej úžitkovej vody o čom má nájomca vedomosť a nemá voči tomu námietky.

3) Nájomca bude nájomné uhrádzané mesačne na základe faktúry vyhotovenej prenajímateľom v lehote v nej uvedenej najneskôr vždy do 20. v mesiaci, pričom do poznámky uvedie mesiac za ktorý nájomné uhrádza.

4) Prenajímateľ je povinný uhrádzať daň z nehnuteľnosti podľa osobitných predpisov (zákon č.582/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov). Prenajímateľ navýši každý kalendárny rok výšku nájomného za predmet zmluvy označený v bode 1) písm. b) tohto článku zmluvy v nadväznosti na cenový vývoj o priemernú ročnú mieru inflácie v Slovenskej republike meranú indexom spotrebiteľských cien za predchádzajúci kalendárny rok stanovenú Slovenským štatistickým úradom, najmenej však vždy vo výške 1%, ( slovom: jedno percento). Základom pre zvyšovanie nájomného je výška nájomného za predchádzajúci kalendárny rok, v ktorom došlo k jej navýšeniu.

5) Prenajímateľ a nájomca sa okrem úpravy ceny nájomného, uvedeného v bode 1) písm. b) tohto článku zmluvy, podpisom tejto zmluvy dohodli na pravidelnej úprave (zvýšení) výšky nájomného, ktorá sa bude realizovať vždy k 1.1. kalendárneho roka v pravidelných 5 – ročných ( slovom: päťročných ) intervaloch, počnúc piatym rokom účinnosti tejto zmluvy a to jednorazovo o 5 % ( slovom: päť percent ) z výšky nájomného za predchádzajúci kalendárny rok. Základom pre zvyšovanie nájomného je výška nájomného za predchádzajúci kalendárny rok. Taktu upravená výška nájomného bude platná pre celý kalendárny rok, v ktorom došlo k jej navýšeniu.

6) Zmluvné strany berú na vedomie, že zvyšovanie nájomného podľa bodu 4) a bodu 5) tohto článku zmluvy bude kumulované teda v pravidelných 5- ročných intervaloch bude nájomné navyšované súčasne v zmysle bodu 4) a bodu 5) tohto článku zmluvy. Cena nájomného za predmet zmluvy, upravená v zmysle bodu 4) a bodu 5) tohto článku zmluvy bude zaokrúhľovaná na celé číslo so zaokrúhlením smerom nahor.

7) Prenajímateľ nájomcovi zašle písomnú informáciu o zmene výšky nájomného podľa bodu 4) a bodu 5) tohto článku zmluvy.

## **V. Ukončenie nájomného vzťahu**

1) Nájomný vzťah končí uplynutím dojednanej doby nájmu.

2) Nájomný vzťah môže byť pred uplynutím dojednanej doby nájmu ukončený ktoroukoľvek zmluvnou stranou jednostranným úkonom – výpoveďou, ktorá musí mať písomnú formu. Výpovedná lehota je:

a) 1 mesiac v prípade, ak bola výpoveď podaná zo strany prenajímateľa z dôvodu, že nájomca **hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce mu z nájmu tým**, že: a1) nezaplatil nájomné za dlhší čas ako 3 mesiace alebo tým, že a2) prenechal predmet nájmu alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa, a3) nájomca využíva predmet nájmu v rozpore s účelom nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa alebo a4) nájomca vykonal stavebné úpravy na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,

b) 3 mesiace v prípade, ak bola výpoveď podaná zo strany nájomcu z akýchkoľvek dôvodov alebo aj bez uvedenia dôvodu alebo v prípade, ak bola výpoveď podaná zo strany prenajímateľa a to z dôvodov, že **nájomca porušuje svoje povinnosti vyplývajúce mu z nájmu a súčasne sa jedná o iné, než hrubé porušovanie povinnosti** podľa písm. a) ods. 2.) tohto článku zmluvy.

3) Výpovedná lehota v prípade výpovede podľa ods. 2.) písm. a) aj písm. b) tohto článku zmluvy začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

4) Nájomný vzťah môže byť ukončený aj na základe dohody zmluvných strán písomnou formou.

5) Zmluvné strany sa dohodli, že pre doručovanie písomností na účel ukončenia tohto nájomného vzťahu akýmkoľvek spôsobom uvedeným v tomto článku zmluvy prostredníctvom pošty platí, že zásielka sa bude považovať za doručeníu aj v prípade, ak sa bude doručovať doporučené na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy a neprevzatá sa vráti odosielateľovi. Za deň doručenia sa považuje deň nasledujúci po dni vrátenia neprevzatej zásielky odosielateľovi.

6) Po skončení nájmu je nájomca povinný predmet nájmu vypratáť do 3 dní od uplynutia posledného dňa trvania nájomného vzťahu a protokolárne predmet nájmu odovzdať prenajímateľovi. V prípade, že tak nájomca neurobí, dáva svoj výslovný súhlas k tomu, aby predmet nájmu vypratala prenajímateľ na náklady nájomcu.

7) Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie predmetu nájmu podľa protokolu spísaného pri odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu. Po skončení nájmu je nájomca tiež povinný odstrániť na svoje náklady všetky zmeny a úpravy na predmete nájmu, ktoré vykonal bez súhlasu prenajímateľa t. j. uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu.

8) Po ukončení nájomného vzťahu nájomca nemá nárok na náhradný byt ani na náhradné ubytovanie.

## VI. Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán

1) Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy spíšu protokol o odovzdaní a prevzatí, v ktorom uvedú najmä:

- a) stav, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania,
- b) zariadenie bytu a stav v akom sa nachádza,

- c) stav meracích zariadení odberu el. energie, príp. iných médií z verejných sietí,
- d) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá so zmluvných strán.

2) Prenajímateľ má právo na úhradu nájomného podľa čl. IV tejto zmluvy a nájomca je povinný riadne a včas uhrádzať nájomné podľa čl. IV tejto zmluvy.

3) Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu po celú dobu platnosti tejto zmluvy.

4) Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť potrebnú súčinnosť a zdržať sa všetkých zásahov, ktorými by mohol nájomcovi znemožňovať užívať predmet nájmu pre účel ako bol dohodnutý v tejto zmluve.

5) Prenajímateľ nezodpovedá za veci a predmety vnesené nájomcom v jeho vlastníctve na prenajaté nehnuteľnosti.

6) Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je oprávnená vykonať obhliadku predmetu nájmu z dôvodu zistenia jeho stavu a dodržania zmluvne dohodnutého účelu užívania. O tejto skutočnosti musí nájomcu vopred informovať. Nájomca nie je oprávnený toto právo prenajímateľovi odoprieť.

7) Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou, vykonáva a hradí nájomca. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a súčasne umožniť prenajímateľovi ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá nájomca za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti. Opravy, ktoré je potrebné vykonať z dôvodu, že ich zapríčinil svojou nedbanlivosťou nájomca, alebo k nim došlo nesprávnym užívaním predmetu nájmu nájomcom, hradí v plnej výške nájomca.

8) Nájomca sa zaväzuje, že o predmet nájmu sa bude starať so starostlivosťou riadneho hospodára a je povinný bez zbytočného odkladu písomne informovať prenajímateľa o vzniku akejkoľvek škody, ako aj o všetkých zmenách na predmete nájmu bez ohľadu na príčinu ich vzniku.

9) Nájomca zodpovedá za všetky škody na predmete nájmu vzniknuté v kauzálnej súvislosti s výkonom jeho činnosti, vrátane škôd spôsobených tretími osobami, ktorým umožnil k prenajatej veci prístup, s výnimkou škôd vzniknutých v dôsledku pôsobenia vis maior.

10) Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za zabezpečenie úloh ochrany pred požiarmi v zmysle zákona NR SR č.314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a Vyhlášky MV SR č.121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov a zabezpečenie požiadaviek BOZP v plnom rozsahu v zmysle zákona NR SR č.124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov. Všetky dokumenty napr. o revízii komínov zašle nájomca bezodkladne prenajímateľovi.

11) Nájomca nesmie svojou činnosťou poškodzovať okolité nehnuteľnosti prenajímateľa a je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktoré by smerovalo proti záujmom prenajímateľa.

12) Nájomca nesmie na predmete zmluvy vykonávať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa žiadne úpravy ani ďalšiu stavebnú činnosť.

13) Žiadna zo zmluvných strán neručí za neplnenie tejto zmluvy v prípade, že by príčinou neplnenia bola vyššia moc, napr. zemetrasenie, povodeň alebo iné živelné pohromy, ktoré nepodliehajú kontrole a zodpovednosti postihnutej zmluvnej strany.

14) Nájomca nesmie predmet nájmu ďalej prenajímať tretím osobám a teda meniť vzťah nájomný za vzťah podnájomný bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

15) Druhá zmluvná strana je oprávnená postúpiť pohľadávky a iné práva vyplývajúce z tejto zmluvy voči prenajímateľovi len po jeho predchádzajúcom písomnom súhlase.

16) Po skončení nájmu vyrovnajú prenajímateľ a nájomca do 20 kalendárnych dní od skončenia nájmu všetky záväzky vyplývajúce zo zmluvy.

17) Nájomca bude predmetný byt užívať sám. Nájomca je povinný nahlásiť prenajímateľovi každú ďalšiu osobu, ktorá s ním bude predmet nájmu užívať a rovnako je povinný nahlásiť prenajímateľovi aj zmenu v počte osôb, ktoré s ním predmet nájmu budú užívať. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nahlásiť sebe ani osobám s ním žijúcim v domácnosti trvalý pobyt v predmete nájmu. Po skončení nájmu je nájomca povinný do 10 kalendárnych dní od skončenia nájmu zabezpečiť odhlásenie všetkých jemu známych osôb z trvalého pobytu nahláseného v predmete nájmu.

18) Nájomca je povinný po skončení nájmu opatriť predmet nájmu hygienickým náterom.

## **VII. Záverečné ustanovenia**

1) Zmeny alebo doplnky tejto zmluvy je možné vykonať len formou písomných a očíslovaných dodatkov s podpisom oboch zmluvných strán.

2) Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú výslovne upravené touto zmluvou, sa spravujú ustanoveniami zákona. č. 40/1964 Zb. - Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi SR.

3) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády SR v zmysle zákona č.546/2010 Z. z.

4) Zmluvné strany výslovne súhlasia so zverejnením tejto zmluvy v jej plnom rozsahu vrátane príloh a dodatkov v centrálnom registri zmlúv.

5) Táto zmluva je vyhotovená vo dvoch rovnopisoch, z toho jeden rovnopis je určený pre nájomcu a jeden rovnopis pre prenajímateľa.

6) Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

7) Osobné údaje dotknutých osôb sa spracúvajú v súlade s NARIADENÍM EURÓPSKEHO PARLAMENTU A RADY ( EÚ ) 2016/679 z 27.apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES ( všeobecné nariadenie o ochrane údajov ) a so zákonom č.18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Informácie o spracúvaní osobných údajov prevádzkovateľom sú vám plne k dispozícii na webovom sídle [www.osobnyudaj.sk/informovanie](http://www.osobnyudaj.sk/informovanie), ako aj vo fyzickej podobe v sídle a na všetkých kontaktných miestach prevádzkovateľa.

V Revúcej dňa

.....  
**Správa Národného parku Muránska planina  
so sídlom v Revúcej**  
zast. riaditeľom  
Ing. Martinom Sedlákom  
za prenajímateľa

.....  
**Ing. Jakub Korytiak**  
za nájomcu