



## Nájomná zmluva 32z-2024-SL

obchodné meno: Stredná odborná škola lesnícka Banská Štiavnica  
sídlo: Akademická 16, 969 01 Banská Štiavnica  
IČO: 00162710  
bankové spojenie: SK298180000007000448819  
ako prenajímateľ na strane jednej (ďalej len „Prenajímateľ“)

a

meno a /priezvisko : Ing. Ladislav Kružič  
trvale bytom: Akademická 16, 969 01 Banská Štiavnica  
narodený: 15.10.1979  
štátne občianstvo: SR  
bankové spojenie: SK4675003000010012309524  
ako nájomca na strane druhej (ďalej len „Nájomca“) a spolu s Prenajímateľom ďalej len „Zmluvné strany“)

*uzatvárajú v zmysle ust. § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení túto zmluvu o nájme bytu (ďalej len „Zmluva“)*

### Článok I

#### Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom:

- a) bytu s celkovou podlahovou plochou 136 m<sup>2</sup> pozostávajúceho zo 4 izieb, predsieni, neobytnej haly, obytnej haly, kuchyne, WC a kúpeľne, (ďalej len „Byt“), nachádzajúceho sa v rodinnom dome v Kysihýbli, súpisné číslo 191 (ďalej len „dom“), postaveného na pozemku registra „801658“ parcelné č. 944. –

Adresa  
Stredná odborná škola lesnícka  
Akademická 16  
96901, Banská Štiavnica

E-mail  
soslbs1@gmail.com

Internet  
www.slsbs.edu.sk  
www.slsbs.edupage.sk

Telefón  
045/691 11 31-2  
Fax  
045/692 08 50



zastavané plochy a nádvoría s výmerou 1763 m<sup>2</sup> (ďalej len „**Pozemok**“) evidovaného v katastri nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu B. Štiavnici, na liste vlastníctva č. 685, katastrálne územie B. Studenec

- b) spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu prináležiaceho k Bytu vo výške 1/1, evidovaného v katastri nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu B. Štiavnici, na liste vlastníctva č. 685, katastrálne územie B. Studenec,
- c) spoluvlastníckeho podielu na Pozemku, prináležiaceho k Bytu vo výške 1/1, evidovaného v katastri nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu, na liste vlastníctva č. 685, katastrálne územie B. Studenec,

(Byt uvedený pod písm. a) a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a Pozemku uvedené pod písm. b) a c) ďalej len „**Predmet nájmu**“).

## Článok II

### Predmet zmluvy

Predmetom Zmluvy je nájom Bytu, s ktorým je spojené aj užívanie spoločných častí a spoločných zariadení rodinného domu a Pozemku.

## Článok III

### Popis a rozloha Bytu

1. Byt sa nachádza v rodinnom dome. Ide o 4 izbový byt s príslušenstvom. Príslušenstvo bytu tvorí neobytná hala, obytná hala, kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC.
2. Súčasťou Bytu sú rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru, rozvody vody /SV a TUV/, rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zariadenia predmety.
3. Celková výmera podlahovej plochy Bytu vrátane príslušenstva je 136 m<sup>2</sup>.
4. Vlastníctvo Bytu vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené jeho vstupnými dverami do Bytu a príslušenstva vrátane zárubní a hlavnými uzavieracími ventilmi vody a elektrickými poistkami pre Byt.



#### Článok IV

##### Popis spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu

1. Spoločnými časťami domu sú: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, vodorovné nosné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie a iné časti domu, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť.
2. Spoločnými zariadeniami domu sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a to bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické prípojky, iné priestory domu.

#### Článok V

##### Technický stav Bytu

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že mu nie sú známe vady a poškodenia Bytu a jeho vybavenia, spoločných častí a spoločných zariadení domu, na ktoré by mal Nájomcu osobitne upozorniť.
2. Nájomca vyhlasuje, že pred uzavretím Zmluvy sa oboznámil so stavom Predmetu nájmu z ohliadky na mieste samom. Stav Predmetu nájmu mu je dobre známy a Predmet nájmu preberá do užívania v jemu známom stave.

#### Článok VI

##### Práva a povinnosti Zmluvných strán

1. Prenajímateľ a Nájomca podpisom Zmluvy potvrdzujú, že Prenajímateľ odovzdal Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na bežné a dohovorené užívanie.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje počas platnosti Zmluvy ako vlastník Predmetu nájmu tento na svoje náklady udržiavať v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, s výnimkou bežnej údržby a drobných opráv.
3. Prenajímateľ je oprávnený vykonať prehliadku Predmetu nájmu, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva, zistenia spôsobu užívania Predmetu nájmu, ako aj uskutočňovania prác potrebných pre opravy a odstránenie škôd.
4. O potrebe opráv a úprav Predmetu nájmu sú Nájomca ako i Prenajímateľ povinný informovať druhú zmluvnú stranu.



5. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
6. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady na bežnú údržbu a drobné opravy Predmetu nájmu.
7. Nájomca zodpovedá za všetky škody na Predmete nájmu, ktoré spôsobí, alebo ktoré spôsobia tretie osoby, ktoré sa zdržujú v Predmete nájmu so súhlasom Nájomcu alebo s jeho vedomím.
8. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade so Zmluvou a všeobecne platnými právnymi predpismi, ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi.
9. Nájomca sa zaväzuje poskytovať Prenajímateľovi, ak si to situácia vyžaduje, potrebnú súčinnosť pri výkone opráv a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností.
10. Prenajímateľ nezodpovedá za vlastné vybavenie Nájomcu nachádzajúce sa v Predmete nájmu.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
12. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný mať Byt počas jeho užívania podľa Zmluvy poistený voči škodám, ktoré môžu v Byte vzniknúť.

## **Článok VII**

### **Doba nájmu a skončenie nájmu**

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú od 01.06.2024 do 31.05.2025, počnúc dňom podpisu Zmluvy.
2. Nájom v zmysle tejto Zmluvy zaniká:
  - a) písomnou dohodou uzatvorenou medzi Prenajímateľom a Nájomcom,
  - b) výpoveďou Nájomcu alebo Prenajímateľa v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka,
  - c) odstúpením od Zmluvy v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka,
  - d) uplynutím doby nájmu,
  - e) zánikom Predmetu nájmu,
  - f) ukončením pracovného pomeru nájomcu u prenajímateľa.
3. Ak bola daná písomná výpoveď jednou zo zmluvných strán, skončí sa nájom v zmysle tejto Zmluvy uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej Zmluvnej strane výpoveď doručená.
4. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to v posledný deň trvania nájmu v súlade so Zmluvou.



## Článok VIII

### Nájomné, služby a iné plnenia spojené s nájmom a ich úhrada

1. Za nájom Bytu sa Nájomca zaväzuje platiť Prenajímateľovi nájomné, ktoré bolo stanovené vzájomnou dohodou Zmluvných strán vo výške 106,82 Eur mesačne, pričom nájomné je splatné do 15.teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
2. V cene nájmu sú zahrnuté úhrady za nasledovné plnenia spojené s užívaním bytu: vodné a stočné, a poplatok za odvoz komunálneho odpadu (ďalej len „Služby“), a to vo výške predpísaných zálohových platieb. Prípadný nedoplatok za Služby, ktorý bude vyplývať z reálne spotrebovaných Služieb sa Nájomca zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi na základe ročného zúčtovania jednotlivých platieb vykonaného jednotlivými dodávateľmi energií, resp. služieb, a to do 10 dní od dňa kedy Prenajímateľ toto zúčtovanie predloží Nájomcovi.
3. Ak Nájomca nezaplatí nájomné podľa tohto článku Zmluvy do 15 dní po ich splatnosti, má Prenajímateľ voči Nájomcovi nárok na poplatok z omeškania určený v zmysle nariadenia vlády č. 87/1995, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
4. Nájomca bude uhrádzať nájomné a prípadný nedoplatok za Služby na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy. Povinnosť uhradiť nájomné a prípadný nedoplatok za Služby je splnená dňom pripísania príslušnej sumy na účet Prenajímateľa.

## Článok IX

### Záverečné ustanovenia

1. Nájomca berie na vedomie, že po skončení nájmu v zmysle Zmluvy nemá nárok na akýkoľvek druh bytovej náhrady.
2. Zmena Zmluvy je možná len písomnou dohodou zmluvných strán.
3. Vo veciach neupravených Zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov, najmä však Občianskym zákonníkom.
4. Ak niektoré ustanovenia Zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení Zmluvy. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení Zmluvy a na vyplnenie medzier sa použije právna úprava, ktorá,

Adresa  
Stredná odborná škola lesnícka  
Akademická 16  
96901, Banská Štiavnica

E-mail  
soslbs1@gmail.com

Internet  
www.slsbs.edu.sk  
www.slsbs.edupage.sk

Telefón  
045/691 11 31-2  
Fax  
045/692 08 50



pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu Zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní Zmluvy zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.

5. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z toho jeden rovnopis pre Prenajímateľa a jeden rovnopis pre Nájomcu.

6. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami, ak Zmluva neustanovuje inak.

7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu riadne prečítali a potvrdzujú, že Zmluva je zrozumiteľná a určitá a vyjadruje ich skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, nie je uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V B. Štiavnici, dňa 29.05.2024

Nájomca:

.....  
meno a priezvisko /podpis

Prenajímateľ:

  
.....  
Ing. **Ľuboš Ďurovič**  
riaditeľ SOŠL B. Štiavnica