

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

prenajímateľ: OBEC BANSKÁ BELÁ
zastúpená starostom MVDr. Branislavom Babirádom
IČO: 00320498, Obecný úrad Banská Belá 83, 966 15
(ďalej aj ako „prenajímateľ“)

a

nájomca: Martina Brezová rod. Wernerová nar. xxx
Ján Brezo nar. xxx
trvale bytom: 966 15 Banská Belá, č.
(ďalej aj ako „nájomca“)

sa dohodli na uzatvorení zmluvy o nájme bytu za týchto podmienok:

Článok I

Predmet nájmu

Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi do užívania 3-izbový byt s príslušenstvom číslo 6, ktorý sa nachádza na 2. nadzemnom podlaží v bytovom dome, súp. č. 422, v Banskej Belej. Bytový dom je postavený na pozemku, parc. č.: 943, druh pozemku – zastavané plochy. Predmetné nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. 1, vlastník: Obec Banská Belá 83, k. ú. 801038 Banská Belá, obec Banská Belá 516 627, vedenom na Okresnom úrade odbore katastrálnom v Banskej Štiavnici.

Článok II

Účel nájmu

- 1) Prenajímateľ prenecháva byt nájomcovi výlučne za účelom bývania pre nájomcu a spolubývajúcce osoby: Martina Brezová nar. xxx, Ján Brezo nar. xxx (manžel), Matej Cibula nar. xxx, Zuzana Cibulová nar. xxx, Bianka Brezová nar. xxx (dcéry), Ján Brezo nar. xxx (syn)
- 2) Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa odstúpiť od zmluvy.

Článok III

Práva a povinnosti prenajímateľa

- 1) Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. O odovzdaní a prevzatí bytu a o zariadení bytu spíšu zmluvné strany písomný protokol, ktorý bude pripojený k tejto zmluve ako jej príloha č. 1.
- 2) Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi nerušené užívanie bytu po celú dobu účinnosti tejto zmluvy.
- 3) Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je oprávnený od nájomcu na prístup do bytu a priestorov prináležiacich k bytu za účelom kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu po predchádzajúcom dohovore. Prenajímateľ je oprávnený v prípade hroziacej škody vstúpiť do bytu, ktorý je predmetom nájmu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov. Pre tento prípad odovzdá nájomca k dispozícii jednu sadu kľúčov od uvedeného bytu, ktoré budú v obálke zapečatené nájomcom.
- 4) Prenajímateľ je povinný v byte vykonať všetky opravy, ktoré nie je podľa tejto zmluvy povinný vykonať nájomca.

Článok IV

Práva a povinnosti nájomcu

- 1) Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.
- 2) Nájomca sa zaväzuje, že bez súhlasu prenajímateľa nevykoná v byte žiadne stavebné zmeny.

- 3) V prípade skončenia doby nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie bytu a zariadenia v byte podľa protokolu spísaného pri preberaní bytu.
- 4) Zmeny v byte, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami.
- 5) Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predošlého písomného súhlasu prenajímateľa.
- 6) Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok v byte a v bytovom dome a správať sa v súlade s dobrými mravmi a zásadami slušného susedského spolunažívania.
- 7) Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy v byte a na jeho zariadení súvisiace s ich užívaním a s bežnou údržbou. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 50,- Eur. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov.
- 8) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi nutnosť vykonania opráv, ktoré má uskutočniť prenajímateľ. Prenajímateľ sa zaväzuje do 15 dní začať s uskutočňovaním potrebnej opravy. Ak tieto opravy napriek oznámeniu nájomcu prenajímateľ neobstará v primeranej lehote, je oprávnený vykonať ich nájomca po súhlase od prenajímateľa. Prenajímateľ je povinný nájomcovi uhradiť takto vynaložené náklady.
- 9) Nájomcovia a užívatelia obecných pozemkov bezprostredne užívaných v okolí bytových domov, rodinných domov a verejných priestranstiev sú povinní zabezpečiť udržiavanie týchto užívaných a prenajatých pozemkov a priestorov (stojiská smetných nádob, odstavné plochy, parkovacie plochy, hrobové miesta a pod.). Jedná sa hlavne o zabezpečenie čistoty a poriadku, v zimnom období odpratanie snehu a ľadu, v letnom období o čistotu a pokosenie užívaných plôch a priestorov. V prípade že tak užívatelia a nájomcovia neurobia, vykoná tieto práce obec na náklady užívateľov, prípadne nájomcov.

Článok V

Doba nájmu

- 1) Zmluvné strany sa dohodli, že nájom bytu sa uzatvára na dobu určitú od **01.01.2025** do **31.12.2025**. Po tomto termíne môže byť nájomná zmluva predĺžená v zmysle VZN obce č. 4/2016.
- 2) Nájomník obecného nájomného bytu, ak má záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy v zmysle čl.2 a čl.3 tohto VZN, je povinný najneskôr 30 dní pred ukončením termínu jej platnosti doručiť na Obecný úrad v Banskej Belej písomnú žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy.
- 3) O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy obec informuje nájomcu písomne minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

Článok VI

Odobzдание bytu

- 1) Prenajímateľ sa zaväzuje, že byt odovzdá do užívania nájomcovi najneskôr do 5 dní od podpisu tejto zmluvy.
- 2) Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní bytu spíšu protokol o odovzdaní a prevzatí, v ktorom uvedú najmä:
 - a) stav, v akom sa byt nachádza v čase jeho odovzdania,
 - b) zariadenie bytu a stav v akom sa nachádza,
 - c) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá so zmluvných strán.
- 3) Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr v deň odovzdania bytu odovzdať nájomcovi jednu sadu kľúčov od bytu a od pivničnej kobky.

Článok VII

Nájomné

- 1) Nájomné za užívanie bytu je zmluvnými stranami dohodnuté vo výške **125,55 €** mesačne podľa listu „Určenie nájomného“, ročne upravené o ročnú mieru inflácie vyčíslenú Štatistickým úradom SR a fond prevádzky, údržby a opráv vo výške **55,30 €** mesačne (§ 18 ods, 2 zákona č. 443/2010 Z.z. v znení nesk. predp.) spolu vo výške **180,85 €** (slovom: stoosemdesiat 85/100 euro)

- 2) V nájomnom nie sú zahrnuté poplatky za odber vody a poplatky za spotrebu elektrickej energie za byt a spoločné priestory a plynu. Tieto poplatky hradí nájomca na základe odpočtu stavu jednotlivých meračov.
- 3) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude hradiť nájomné do 25. dňa v mesiaci v pokladni Obecného úradu Banská Belá, alebo bezhotovostne, prevodom na účet prenajímateľa, č. Účtu: **SK88 0200 0000 0000 0402 84220 VUB a.s.** Nájomné je splatné mesačne, najneskôr k 25. dňu príslušného mesiaca.
- 4) Ak nájomca neuhradí nájomné za dva mesiace prenajímateľ vypovie nájomnú zmluvu k prvému dňu nasledujúceho mesiaca a nájomca je povinný uvoľniť byt do 15 kalendárnych dní od vypovedania zmluvy na vlastné náklady.
Finančná zábezpeka bude nájomcovi vrátená do 15 dní po ukončení zmluvy, znížená o prípadné nedoplatky na nájomnom a poskytovaných službách a o úhrady za prípadné poškodenie nájomného bytu. Bude vrátená bankovým prevodom na účet nájomcovi alebo vyplatená v hotovosti z pokladni obce.
- 5) Na zabezpečenie vykonania opráv, závad a bežnej údržby počas trvania nájmu prenajímateľ bude požadovať od nájomcu úhradu preddavkov na fond prevádzky, údržby a opráv a to minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu v zmysle § 18 odst. 2 zákona.

Článok VIII

Skončenie nájmu

- 1) Nájomný pomer zaniká uplynutím doby na ktorý bol dohodnutý. V zmysle § 712 Občianskeho zákonníka nemá nájomca po uplynutí lehoty uvedenej v článku V. nárok na náhradný byt, ani náhradné ubytovanie.
- 2) Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť vzájomnou písomnou dohodou alebo odstúpením od zmluvy jednou zo zmluvných strán pre podstatné porušenie zmluvy.
- 3) Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť najmä ak:
 - a) nájomca je v omeškaní s dvoma alebo viacerými splátkami nájomného alebo v omeškaní s úhradou platieb za služby spojené s užívaním bytu,
 - b) nájomca užíva byt spôsobom, ktorý nie je v súlade s dohodnutým účelom nájmu,
 - c) nájomca hrubým spôsobom poruší domový poriadok,
 - d) nájomca dá byt do podnájmu, bez súhlasu prenajímateľa.
- 4) Nájomca je oprávnený od zmluvy odstúpiť najmä, ak predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie podľa dohodnutého účelu nájmu.

Článok IX

Záverečné ustanovenia

- 1) Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných dodatkov k nej. Dodatky sa podľa poradia číslujú a označia dátumom.
- 2) Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú ustanoveniami zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.
- 3) Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
- 4) Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.
- 5) 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.

V Banskej Belej dňa 16.decembra 2024

MVDr. Branislav Babirád – starosta
prenajímateľ

Martina Brezová
nájomca

Ján Brezo