

## Nájomná zmluva

uzavretá v zmysle ust. § 685 a nasl. **občianskeho zákonníka** ako aj v spojení s ust. zák.čís. 189/92 Zb., o nájme bytu

-----  
uzavretá medzi účastníkmi dňa :16.12.2020

1/ **O b e c D U B N Í K**, 941 35 D u b n í k  
zastúpená starostom obce Ing. Jozefom Ostrodickým  
IČO : 00308889

ako **p r e n a j í m a t e ľ**

a

2/ Angelika H a b á n o v á , nar. ...., r.č. ...., bytom 941 35 Dubník  
204

ako **n á j o m c a**

### I.

#### **Predmet nájmu a opis bytu a príslušenstva**

**Obec Dubník** je vlastníčkou bytového domu, súp. č. 853, v ktorom sa nachádza nájomný **byt č.4** pre fyzické osoby. Bytový dom sa nachádza v kat.úz. obce **DUBNÍK** a je vedený na **LV číslo 1**.

Podpísaný starosta obce **p r e h l a s u j e**, že **byt číslo 4** nachádzajúci sa na prízemí vľavo pozostávajúci z 3 izieb a príslušenstva, s podlahovou plochou bytu 79,63 m<sup>2</sup>, vrátane spoločných častí – vchody, chodby, schodište a spoločných zariadení, a to hromozvod, vodovodná, plynová, elektrická prípojka, kanalizačná prípojka k ČOV, ako aj zastavaná plocha parc. číslo 335/7, **p r e n a j í m a** Obec Dubník nájomcovi Angelike Habánovej.

### II.

Podpísaný nájomca **p r e h l a s u j e**, že byt, spoločné časti, spoločné zariadenia, zastavanú plochu uvedené v ust. čl. 1 tejto zmluvy si od obce **p r e n a j í m a**.

**S nájomcom budú užívať byt ďalšie 4 osoby, čo tvorí počet členov domácnosti spolu s nájomcom 5 osôb. Nájomca sa zaväzuje zmenu v počte osôb tvoriacich jeho domácnosť oznamovať prenajímateľovi do 5 dní od nastania zmeny.**

### III.

#### **Rozsah užívania**

Nájomná zmluva sa uzatvára na **dobu určitú** so začiatkom **od 01.01.2021 do 31.12.2023**.

Po skončení nájmu prenajímateľ nebude povinný poskytnúť nájomcom náhradný byt. Po uplynutí tejto doby, v prípade, že bude nájomca naďalej spĺňať kritéria o sociálnej odkázanosti – mesačný príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, nebude prevyšovať trojnásobok životného minima vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjem sa posudzuje spoločne – prenajímateľ sa zaväzuje, že uzavrie nájomnú zmluvu opakovane najviac na dobu 3 rokov.

Opakované uzavretie nájomnej zmluvy bude možné len v tom prípade, ak u nájomcu nebudú dôvody na skončenie nájmu podľa v ust. § 711 Občianskeho zákonníka.

Takýmito dôvodmi na skončenie nájmu bude ak:

- nájomca alebo členovia jeho domácnosti hrubo poškodia prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné časti, spoločné zariadenia,

- nájomca bude sústavne narušovať pokojné bývanie ostatných nájomcov, bude ohrozovať bezpečnosť alebo dobré mravy v bytovom dome,
  - nájomca bude hrubo porušovať svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatí nájomné alebo úhradu z plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechá byt do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa tretím osobám alebo tretej osobe,
  - je potrebné z dôvodov obecného - verejného záujmu s bytom alebo bytovým domom naložiť tak, že byt nemožno užívať alebo, ak byt vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní byt nemožno alebo bytový dom nemožno užívať počas šiestich mesiacov.
- O možnosti opakovaného nájmu bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.  
Výpovedná doba je 3 mesiace.

#### IV.

##### **Nájomné a úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu**

**1/ Nájomné za nájom bytu** je dohodnuté mesačne vo výške : **151.- EUR**, a nájomca je povinný platiť ho mesiac vopred v pravidelných mesačných splátkach vždy k 25-temu dňu predchádzajúceho mesiaca v hotovosti do pokladne obce alebo prevodom na účet obce v OTP banke Nové Zámky č. 10132998/5200, VS: 8534, KS: 0558 tak, aby k 25-temu dňu úhrada bola vykonaná.

**2/ Nájomné** za nájom pozemku - zastavanej plochy a dvora vedené pre kat.úz. obce **Dubník** na LV číslo **1** bude dohodnuté v osobitnej zmluve o nájme pozemku podľa zmluvných podmienok schvaľovaných obecným zastupiteľstvom pre nájom obecného majetku.

**3/** Na zabezpečenie platenia nájomného, poplatku z omeškania a zmluvnej pokuty bola zaplatená **zábezpeka** vo výške **302.- EUR**.

Zaplatená zábezpeka je zábezpeka na platenie nájomného, poplatku z omeškania a zmluvnej pokuty podľa nájomnej zmluvy.

Zo zaplatenej zábezpeky sa bude platiť dlžné nájomné v prípade meškania dlhšom ako 2 mesiace, poplatok z omeškania, ako aj zmluvná pokuta.

Zo zaplatenej zábezpeky prenajímateľ môže pri skončení nájmu započítať škodu spôsobenú nájomcom na prenajatom byte a spoločných častiach a zariadeniach určenú zástupcami prenajímateľa na základe skutočne vynaložených nákladov na odstránenie spôsobenej škody.

Celá výška zábezpeky musí zostať v nezmenenej výške počas celej doby nájmu.

V prípade, že príde k výpovedi z nájmu, je možné posledné 2 mesiace trvania nájmu platiť nájomné a fond opráv zo zloženej zábezpeky.

Zaplatená zábezpeka bude u budúceho prenajímateľa evidovaná na osobitnom účte.

Prenajímateľ výnimočne môže použiť zloženú zábezpeku na úhradu splátky úveru poskytnutého na výstavbu bytového domu, v ktorom sa nachádza prenajatý byt s podmienkou, že použitá suma splátky bude splatená na osobitný účet do konca rozpočtového roku z príjmov obce.

Pri skončení nájmu a odovzdaní bytu prenajímateľovi bude zábezpeka vrátená nájomcovi do 30 dní odo dňa skončenia nájmu.

Pri uzavretí nájomnej zmluvy – pri opakovaní nájmu na ten istý byt bude možné zábezpeku započítať na zloženie zábezpeky podľa tejto ďalšej zmluvy.

**4/ Nájomné** uvedené v ods. 1/ tohto článku bude platiť 1 rok odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy. Po uplynutí 1 roka bude platiť dovtedy, kým nepríde k zmene podľa ods. 5/ tohto článku zmluvy.

5/ K zmene výšky nájomného príde na základe rozhodnutia prenajímateľa po predchádzajúcom prerokovaní s nájomcom vtedy, ak príde k nárastu výdavkov platených prenajímateľom na prenajatý bytový dom.

#### V.

Účastníci sa dohodli, že **nájomca bude vytvárať fond opráv.**

Prostriedky do fondu opráv sa budú od 01.01.2011 platiť mesačne vždy k 25-temu dňu predchádzajúceho mesiaca bankovým prevodom na účet Obce Dubník v OTP banke Nové Zámky, č: 10132998/5200, VS: 8534, KS: 0558 tak, aby k 25-temu dňu úhrada bola vykonaná.

**Výška sumy fondu opráv je dohodnutá mesačne na 5.- EUR.**

Fond opráv bude možné použiť aj na vybudovanie časti oplotenía, terénnych úprav, vybudovania zelene parcely, na ktorej stojí bytový dom, ako aj príľahlý pozemok použitý na výstavbu.

V prípade, že príde k opakovanému nájmu nájomca bude mesačne platiť čiastku vo výške podľa dohody nájomcov, najmenej však v sume predchádzajúceho nájomného obdobia navýšeného o nárast výdavkov platených prenajímateľom na prenajatý bytový dom na **fond opráv** presahujúcich bežné opravy a údržby, na opravy a údržby spoločných častí, spoločných zariadení. Nespotrebované prostriedky fondu opráv sa prenesú ďalšiemu nájomcovi.

#### VI.

Drobné opravy a údržby v byte a náklady spojené s drobnými opravami a údržbami si bude zabezpečovať a hradiť nájomca z vlastných prostriedkov.

Pojem drobných opráv a náklady spojené s bežnou opravou a údržbou stanovuje nar. vl. čís. 87/95 Z.z. a je pre účastníkov záväzný.

#### VII.

Úhradu za elektrinu a plyn v byte bude nájomca znášať z vlastných prostriedkov priamo dodávateľovi energií. Za vodu spotrebovanú v byte, elektrinu za spoločné priestory, ČOV, vodu zo spoločných priestorov, bude nájomca platiť mesačne zálohu **30.- EUR** vždy k 25-temu dňu predchádzajúceho mesiaca bankovým prevodom na účet obce Dubník vedenom v OTP banke Slovensko, a.s., pobočke Nové Zámky č.: 10132998/5200, VS: 8534, KS: 0558 alebo do pokladne Obce Dubník tak, aby k 25-temu dňu bola úhrada vykonaná. Vyúčtovanie záloh sa vykoná po obdržaní faktúr o skutočnej spotrebe od dodávateľov, najmenej raz ročne. Skutočná spotreba sa rozpočítava na osoby užívajúce prenajaté priestory.

#### VIII.

##### **Ostatné ujednanía**

Prenajatý byt, prenajímateľ odovzdá nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie a zabezpečenom na plné a riadne užívanie.

#### IX.

Nájomca bude povinný užívať byt, spoločné časti, spoločné zariadenia, zastavanú plochu starostlivo, ako aj vytvárať prostredie zabezpečujúce takýto riadny výkon práv aj pre ostatných nájomcov v susedstve.

#### X.

Prenajímateľ je povinný byt udržiavať v stave spôsobilom na bývanie, opravy a údržby presahujúce bežné opravy a údržby uvedené v nar. vl.č. 87/95 Z.z. je povinný prenajímateľ vykonať do 30 dní. V prípade, že do vyššie uvedenej dohodnutej doby, prenajímateľ závady neodstráni, má právo nájomca si ich odstrániť sám a náklady spojené s týmito opravami a od prenajímateľa požadovať náhradu účelne vynaložených nákladov, ak si ich uplatní v lehote do 6 mesiacov od vykonania opráv u prenajímateľa.

## **XI.**

Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu vykonania tých opráv, ktoré sa vykonávajú na náklady prenajímateľa, najneskôr v lehote 15 dní a umožniť vykonanie týchto opráv.

V prípade, že nájomca nedodrží tento postup, zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorú týmto spôsobil.

Ak nájomca nevykoná včas bežné opravy a údržby, ktoré je povinný na svoje náklady vykonať, prenajímateľ tieto opravy vykoná a od nájomcu môže požadovať náhradu týchto nákladov.

Nájomca zodpovedá a je povinný odstrániť všetky závady na vlastné náklady, ktoré spôsobil sám, alebo osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, či už v prenajatom byte alebo na spoločných zariadeniach alebo spoločných častiach bytového domu.

## **XII.**

Nájomca môže vykonať stavebné úpravy v byte a v spoločných častiach a zariadeniach bytového domu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

V prípade, že nájomca nedodrží tento postup, bude musieť na vlastné náklady byt a ostatné priestory uviesť do pôvodného stavu. V prípade, že toto nevykoná, prenajímateľ uvedie byt do pôvodného stavu a má právo požadovať s týmto spojenú úhradu nákladov.

## **XIII.**

Prenajímateľ bude oprávnený vykonať stavebné úpravy v byte len s písomným súhlasom nájomcu. Tento súhlas nie je potrebný, ak sa stavebné úpravy vykonávajú na základe rozhodnutia orgánu štátnej zdravotnej správy. V prípade, že sa stavebné úpravy vykonávajú na základe rozhodnutia orgánu štátnej zdravotnej správy je nájomca povinný umožniť vykonanie týchto opráv.

## **XIV.**

Prenajímateľ prostredníctvom povereného zástupcu, samostatne alebo aj za prítomnosti zamestnancov Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov má právo prekontrolovať stav bytu a dodržiavanie tejto nájomnej zmluvy.

Podpísaní účastníci zhodne vyhlasujeme, že sme sa dohodli v zmysle ust. § 544 a nasl. Občianskeho zákonníka na zmluvnej pokute. Zmluvnú pokutu vo výške 33,19 EUR mesačne zaplatí nájomca v tom mesiaci, v ktorom neumožní prenajímateľovi vykonať obhliadku bytu aspoň 1x mesačne prostredníctvom povereného zástupcu prenajímateľa.

## **XV.**

Nájomné bytu zanikne uplynutím doby, na ktorú sa dojednal.

Neumožnenie obhliadky bytu, príslušenstva a spoločných zariadení v zmysle č. XIV. je dôvodom na výpoveď z nájmu zo strany prenajímateľa.

Skončením nájmu nevznikne prenajímateľovi povinnosť poskytnúť nájomcovi náhradný byt.

## **XVI.**

Právne účinky tejto zmluvy nastanú dňom 01.01.2021, ktorý deň je nasledujúcim dňom po zverejnení nájomnej zmluvy.

## **XVII.**

Podpísaní účastníci zhodne p r e h l a s u j e m e , že zmluva vyjadruje našu skutočnú a slobodnú vôľu, obsahu sme porozumeli a na znak porozumenia ju vlastnoručne podpísali.

## **XVIII.**

### **Záverečné ustanovenia**

Podpísaní účastníci vyhlasujeme, že podpísaním tejto zmluvy výslovnej udeľujeme súhlas so spracúvaním osobných údajov v zmysle ust. § 11 zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných

údajov a ich používanie v informačnom systéme. Poskytovanie osobných údajov tretím osobám v súvislosti s nájmom bytu v súlade s osobitnými zákonmi platnými v tejto oblasti počas trvania nájomného vzťahu alebo počas trvania doby užívania bytu bez právneho nároku.

Zmluva je vyhotovená v 2 exemplároch, 1 x pre prenajímateľa a 1x pre nájomcu.

V neupravených vzťahoch sa riadia účastníci ust. Občianskeho zákonníka, zákona číslo 189/92 Zb. v znení neskorších predpisov a zák. číslo 443/2010 Z.z. v znení neskorších predpisov.

V Dubníku dňa 16.12.2020

.....  
Angelika Habánová  
nájomca

.....  
Ing. Jozef Ostrodický  
starosta obce