

## ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzatvorená podľa § 663 a nasl., § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov medzi:

### Čl. I.

#### Zmluvné strany

##### 1.1 Prenajímateľ:

Názov a sídlo: OBEC Veľký Folkmar  
V zastúpení: Milan Grega – starosta obce  
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s.  
Číslo účtu: SK04 5600 0000 0034 0505 6006  
IČO: 00329738  
Kontakt- tel. číslo, mob: 0902918990

a

##### 1.2 Nájomca:

Meno a priezvisko: Andrej Krivjanský a Lea Vojteková  
Dátum narodenia: [REDAKOVANÉ]  
Adresa trvalého bydliska: Veľký Folkmar 120  
Kontakt- tel. číslo, mob.: [REDAKOVANÉ]

### Čl. II.

#### Predmet nájmu

2.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom 3 – izbového bytu, byt č. 8, nachádzajúceho sa na 2. NP, sekcia B vľavo obytného domu súpisné číslo 398 vo Veľkom Folkmari, ktorý sa nachádza na pozemku parc. reg. „C“ č. 12/4 - Zastavané plochy a nádvoria o výmere 417 m<sup>2</sup> a je vedený Okresným úradom Gelnica, Katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 1, pre katastrálne územie Veľký Folkmar, Obec Veľký Folkmar, okres Gelnica (ďalej len „byt“).

2.2. Prenajímateľ v zmysle uznesenia OZ č. 50-9/2023 a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenecháva nájomcovi a osobám tvoriacim jeho domácnosť:

1. Andrej Krivjanský
2. Lea Vojteková
3. Eliška Krivjanská
4. Zuzana Krivjanská

do užívania byt uvedený v tomto článku zmluvy.

### Čl. III.

#### Popis bytu

3.1. Byt pozostáva z 3 obytných miestností a vedľajších miestností - kuchyňa, kúpeľňa, WC a príslušenstva bytu, ktorým je predsieň, komora a logia. Byt má ústredné kúrenie s vlastným plynovým kotlom. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 73,90 m<sup>2</sup>. Súčasťou bytu je aj pivnica v 1. PP o výmere 1,71 m<sup>2</sup>.

3.2. Nájomca je oprávnený s bytom užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia bytového domu a užívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

3.3. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že so stavom nájomného bytu a jeho príslušenstva sa oboznámil pri prehliadke v prítomnosti zástupcu prenajímateľa pred uzavretím tejto zmluvy.

3.4. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi byt uvedený v bode 3.1 tejto nájomnej zmluvy spolu s príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. O odovzdaní bytu bude vyhotovený Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.

#### Čl. IV.

##### Doba nájmu

4.1. Nájomný pomer vzniká dňom účinnosti tejto nájomnej zmluvy. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú - t. j. **od 01. 10. 2023 do 30. 09. 2026.**

4.2. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy ak dodrží tieto podmienky užívania nájomného bytu:

- nájomca požiadal prenajímateľa o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr tri mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu,
- nie je daný dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení,
- nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi.

4.3. Nájomca berie na vedomie, že po ukončení doby nájmu nevzniká mu nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady a je povinný sa z bytu vysťahovať najneskôr k poslednému dňu trvania dojednaného nájmu.

#### Čl. V.

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

5.1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu.

5.2. Nájomné za užívanie podlahovej plochy bytu t.j. užívanie obytnej miestnosti, vedľajších miestností, príslušenstva a spoločných priestorov je v zmysle uznesenia OZ číslo 41-6/2019 stanovené celkovo v sume **166,27 € mesačne.**

5.3. Po uzavretí nájomnej zmluvy si nájomca individuálne uzavrie zmluvu na dodávku elektrickej energie a plynu s jednotlivými dodávateľmi.

5.4. Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu je nájomca povinný platiť mesačne vždy do 20 dňa bežného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu platia.

5.5. Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu je nájomca povinný uhrádzať formou inkasa., alebo v hotovosti priamo do pokladne Obecného úradu Veľký Folkmar.

5.6. Pre zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a úhrad za prípadné poškodenie nájomného bytu uhradil nájomca v súlade s ust. § 12 ods. 7 zák. č. 443/2010 Z. z. a § 5 odst. 6 VZN č. 1/2018 dňa **29. 09. 2023** finančnú zábezpeku vo výške trojnásobku mesačného nájomného, t. j. **sumu 498,81 €.** Ak dôjde k ukončeniu nájomného vzťahu, zložená finančná zábezpeka bude vysporiadaná pri ukončení nájomného vzťahu.

5.7. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie ročného nájmu a ročnej úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu do 30.06. nasledujúceho kalendárneho roka.

5.8. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 30 dní odo dňa

doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania, je povinná zaplatiť druhej strane poplatok z omeškania vo výške ustanovenej všeobecne záväzným právnym predpisom.

**5.9.** Ak nájomca neuhradí nájomné a preddavky úhrad za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške stanovenej všeobecne záväzným právnym predpisom.

**5.10.** Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného, ak sa zmenia cenové predpisy, alebo ak prenajímateľ vybaví byt novými predmetmi, ktoré tvoria zariadenie a vybavenie bytu, s čím nájomca podpisom tejto zmluvy výslovne súhlasí.

**5.11.** Prenajímateľ je v priebehu kalendárneho roka oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov na plnenia, ak sa zmenia cenové podmienky (napr. zmena cenových predpisov), alebo sa zmení rozsah a kvalita poskytovaných plnení, alebo ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie ich výšky, s čím nájomca podpisom tejto zmluvy výslovne súhlasí.

**5.12.** Ak nastanú skutočnosti uvedené v bodoch 5.10 a 5.11 tejto zmluvy je prenajímateľ oprávnený meniť výšku nájomného alebo výšku mesačných preddavkov na plnenia od prvého dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.

## Čl. VI.

### Práva a povinnosti z nájmu

**6.1** Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní a prevzatí bytu protokol, v ktorom sa opíše celkové vybavenie a zariadenie bytu a stav bytu v čase jeho odovzdania nájomcovi.

**6.2** Nájomca popri práve užívať byt má právo užívať aj spoločné priestory a zariadenia bytového domu, ako aj užívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

**6.3** Nájomca sa zaväzuje predmetný byt, spoločné priestory a zariadenie bytového domu užívať riadne v súlade s domovým poriadkom a Občianskym zákonníkom. Pri výkone svojich práv je nájomca povinný dbať, aby sa v bytovom dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

**6.4** Nájomca je v zmysle nariadenia vlády SR číslo 87/1995 Z. z. povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte súvisiacich s jeho užívaním, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené. Opravami, ktoré je nájomca povinný zabezpečiť sa rozumie odstraňovanie čiastočného fyzického opotrebenia, alebo poškodenia majetku za účelom uvedenia do predchádzajúceho, alebo prevádzkyschopného stavu. Opravami sa majetok – byt a jeho vybavenie uvedie do pôvodného stavu v akom sa nachádzal v čase jeho obstarania, zamedzuje sa vzniku poškodenia, zabezpečuje sa plynulosť a bezpečnosť používania majetku, a to i napriek zabudovaniu kvalitatívne nových prvkov, ktoré však neovplyvňujú výkonnosť a spôsob využitia majetku.

**6.5** Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte, alebo v bytovom dome sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom písomnom upozorení nájomcu odstrániť závady a poškodenia a požadovať od nájomcu náhradu.

**6.6** Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré znáša prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

**6.7** Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu

bytu, má nájomca právo po predchádzajúcom písomnom upozorení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.

**6.8** Nájomca nesmie vykonať stavebné úpravy, ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

**6.9** Nájomca nesmie prenechať byt tretej osobe, ako aj nesmie umožniť užívanie poskytovaného bytu iným osobám bez súhlasu prenajímateľa.

**6.10** Nájomca je povinný do jedného mesiaca oznámiť prenajímateľovi zmenu skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu.

**6.11** Nájomca nesmie montovať na steny budovy satelity, antény, stojany na prádlo, ani iné zariadenia bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.

**6.12** Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi, alebo ním poverenej osobe, prístup do celého bytu a spoločných priestorov za účelom kontroly, či nájomca užíva prenajatý byt a jeho zariadenie riadnym spôsobom. Túto kontrolu uskutoční prenajímateľ na základe písomného upovedomenia nájomcu. Nájomca je povinný umožniť vykonanie kontroly v termíne do 14 dní od doručenia upovedomenia. Kontrolu je možné prevádzať maximálne jedenkrát ročne, častejšie len v prípadoch podozrenia, že dochádza k poškodzovaniu majetku prenajímateľa.

**6.13** Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi, alebo ním poverenej osobe, prístup k jednotlivým meracím prístrojom umiestnených v nájomnom byte a v spoločných priestoroch za účelom odpisu stavu nameraných hodnôt pre potreby fakturácie.

**6.14** Nájomca je spolu s ostatnými nájomcami a užívateľmi bytového domu povinný zabezpečovať sám a na svoje náklady revízie vlastných alebo prenajatých elektrospotrebičov v zmysle STN 331610, ktoré sa pripájajú pohyblivým prívodom, ako aj všetky všeobecne záväznými právnymi predpismi vyžadované revízie akýchkoľvek technických zariadení v predmete nájmu.

**6.15** Nájomca je spolu s ostatnými nájomcami a užívateľmi bytového povinný plniť povinnosti vyplývajúce mu zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, najmä povinnosti upravené v § 14 zákona a z ostatných platných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarmi. Nájomca je povinný prenajímateľovi bezodkladne nahlásiť každý požiar, ktorý vznikne v predmete nájmu.

## Čl. VII.

### Zánik nájmu

**7.1** Nájom bytu zanikne uplynutím doby nájmu uvedenej v Čl. IV. tejto zmluvy.

**7.2** Nájom bytu zaniká aj písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou nájomcu v súlade so zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení.

**7.3** Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v § 711 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení.

**7.4** Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

**7.5** Nájomca sa zaväzuje ku dňu ukončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt a jeho vybavenie v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt a jeho vybavenie uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal. Prenajímateľ po skončení

nájmu nie je povinný nájomcovi nahradiť náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte.

### **Čl. VIII: Záverečné ustanovenia**

**8.1** Túto zmluvu možno meniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán. Ustanovenie Článku V. bodov. 5.11, 5.12 tým nie sú dotknuté.

**8.2** Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a všeobecne záväzného nariadenia Obce Veľký Folkmar č. 1/2018 zo dňa 31. 10. 2018 o zásadách pridelovania obecných nájomných bytov, ktoré je prílohou tejto zmluvy.

**8.3** Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť zmluvy nastane nasledujúcim dňom po dni jej zverejnenie na webovom sídle obce.

**8.4** Zmluva sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach: pre potreby nájomcu a prenajímateľa.

**8.5** Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili po vzájomnej dohode dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne a na znak súhlasu zmluvu podpísali.

Veľký Folkmar, dňa: 29. 09. 2023

Prenajímateľ:

[Redacted signature]

[Redacted text]

Nájomca:

[Redacted signature]