

# NÁJOMNÁ ZMLUVA

o nájme obecného bytu uzatvorená podľa § 663- § 719 zákona č.40/1964 Zb.  
v znení neskorších predpisov- Občiansky zákonník,  
medzi zmluvnými stranami

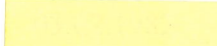

## 1. Prenajímateľ:

Názov organizácie: Obec Soľ  
Adresa: Soľ 161  
IČO: 00332861  
Štatutárny zástupca: Ing. Jozef Berta, starosta  
Bankové spojenie: VÚB Vranov nad Topľou  
Číslo účtu: 2242 5632 /0200  
IBAN: SK32 0200 0000 0000 2242 5632

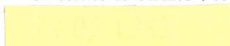

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

## 2. Nájomca (užívateľ nájomného bytu):

Meno, priezvisko: **Marek Ferko**  
Narodený:   
Rodné číslo:   
Trvale bytom: Soľ 560

a manželka:

Meno, priezvisko: **Dana Ferková**  
Narodená:   
Rodné číslo:   
Trvale bytom: Soľ 560

(ďalej len „nájomca“)

## Čl. I.

### Predmet a charakteristika bytu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom obecného nájomného bytu nižšieho štandardu v obytnom dome **súp. č. 560** v obci Soľ v celkovej podlahovej ploche 50,80 m<sup>2</sup>, ktorý pozostáva z týchto:
  - obytných miestností: izba ..... 11,40 m<sup>2</sup>  
izba .....14,92 m<sup>2</sup>  
obývacia izba + kuchyňa .....17,64 m<sup>2</sup>
  - vedľajších miestností: sprchovací kút + WC ..... 3,84 m<sup>2</sup>  
zádverie ..... 3,00 m<sup>2</sup>
2. K bytovému príslušenstvu patria interné a externé prvky.

Internými prvkami bytového príslušenstva sú:

- vchodové dvere 1 ks a vnútorné dvere 4 ks ,
- plastové okná 4 ks,
- kuchynský dres 1ks + batéria 1ks,
- elektrický ohrievač na vodu 80 l 1 ks,
- umývadlo 1 ks + batéria 1ks,
- sprchovací kút + batéria 1ks a sprcha 1 ks,
- WC 1 ks,
- elektrický rozvádzač 1 ks,
- vypínače 5ks,
- elektrické zásuvky

Externými prvkami bytového príslušenstva sú:

- elektrická prípojka,
- vodovodná prípojka,
- kanalizačná prípojka,

Technický stav bytu: dobrý

3. Byt je ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy spôsobilý k riadnemu užívaniu, čo nájomcovia potvrdzujú svojimi podpismi na tejto zmluve.
4. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi a osobám, ktoré s nájomcom spoločne bývajú (príloha č. 1 k nájomnej zmluve) byt vrátane príslušenstva v užívaní schopnom stave.

## Čl. II.

### Druh nájmu, doba nájmu.

1. Prenajímateľ prenajíma byt do spoločného nájmu bytu manželom .
2. Nájomca pozná stav prenajímaného bytu , pretože sa jedná o opakované uzavretie nájomnej zmluvy, byt mu bol odovzdaný do užívania 28.02.2011, ako nový byt a odvtedy ho užíva bez prerušenia nájomného vzťahu spolu s osobami , ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti ( vid' príloha č.1) .
3. Nájomný pomer vzniká dňom **01.10.2020** a uzatvára sa na dobu určitú, a to **do 31.12.2020**. Uplynutím tejto doby nájom zaniká.
4. Nájomcovi vzniká právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, ak bude dodržiavať všetky podmienky vyplývajúce z tejto zmluvy a z osobitného predpisu. Splnenie podmienok pre opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy skúma prenajímateľ ku dňu opätovného uzatvorenia nájomnej zmluvy. V prípade, ak nájomca nepreukáže splnenie podmienok, prenajímateľ nie je povinný uzatvoriť nájomnú zmluvu.

## Čl. III.

### Skončenie nájmu

1. Ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne uplynutím času.
2. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ môže odstúpiť od tejto nájomnej zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe prenajímateľa bude prenajatý byt užívať, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo že mu hrozí značná škoda (§ 679 ods. 3 prvá veta OZ). Odstúpenie nadobudne účinnosť dňom, keď bolo písomné oznámenie o odstúpení doručené nájomcovi.



3. Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, alebo písomnou výpoveďou.
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 nájomcovi doručená výpoveď.
5. Prenajímateľ môže vypovedať nájomnú zmluvu ak:
  - a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, alebo iné osoby zdržiavajúce sa v predmete zmluvy špecifikovanom čl.I ods. 1 hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť, alebo porušuje dobré mravy v dome;
  - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechá byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade, ak ku dňu výpovede preukáže nájomca, že bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehotu, ktorá trvá šesť mesiacov. Ak nájomca, ktorý je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, pred uplynutím výpovednej lehoty zaplatil prenajímateľovi dlžné nájomné alebo sa s prenajímateľom dohodne o spôsobe jeho úhrady, rozumie sa tým, že dôvod výpovede bytu zanikol.
  - c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom užívať najmenej počas šiestich mesiacov;
  - d) nájomca užíva byt bez písomného súhlasu prenajímateľa na iné účely, ako na bývanie.
6. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmetný byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvykle opotrebenie. Ku dňu skončenia nájomnej zmluvy je nájomca povinný byt uvoľniť pričom nájomca je povinný odovzdávaný predmet zmluvy vybaviť základnou bielou hygienickou maľbou v celých priestoroch.
7. Prenajímateľ nie je povinný zabezpečiť nájomcovi náhradné ubytovanie pri zániku nájmu bytu.

#### **Čl. IV.**

##### **Práva a povinnosti nájomcu**

1. Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať tento byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia tohto domu, ako aj používať plnenia spojené s užívaním bytu (§ 688 OZ). Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt užívať iba na určený účel, t. j. bývanie.
2. Nájomca je povinný vykonávať v byte drobné úpravy a bežnú údržbu bytu na svoje náklady len v zmysle nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z. z.
3. Nájomca a osoby s ním bývajúce sú povinné užívať byt, spoločné priestory a zariadenia tohto domu riadne a predpísaným spôsobom a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
4. Nájomca a osoby s ním bývajúce sú povinné pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
5. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozorení nájomcu, závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
6. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy a ani inú podstatnú zmenu v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
7. Nájomca nesmie uzatvoriť podnájomnú zmluvu s tretími osobami, nesmie poskytovať bývanie tretím osobám, o byt je povinný starať sa tak, aby na byte nevznikali škody.



8. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní bytu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie bytu.
9. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od nájomcu náhradu. Drobné opravy v byte súvisiace s užívaním bytu a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádzajú nájomcovia, (drobné opravy a náklady spojené s bežnou údržbou bytu upravuje nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z. z.). Pre prípad, že nájomca poruší v tomto smere nájomnú zmluvu, zodpovedá prenajímateľovi za škodu ním spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať byt pre vady veci, ktoré neboli prenajímateľovi oznámené včas.
10. Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
11. Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi náklady spojené s poistením stavby bytu po doručení faktúry od prenajímateľa.
12. Poistenie zariadenia bytu je nájomca povinný si zabezpečiť na vlastné náklady.

## Čl. V.

### Výška nájmu a nákladov spojených s užívaním bytu

1. Nájomcovia sa zaväzujú platiť prenajímateľovi ročné nájomné v sume 360 €, a to v splátkach splatných po **30,00 €** mesačne **do 25. dňa bežného mesiaca**. Pri výpočte nájomného za užívanie bytu je prenajímateľ povinný dodržiavať postup podľa Smerníc Ministerstva financií SR, resp. platných právnych noriem.  
Konkrétnu výšku ročného, resp. mesačného nájomného stanovilo a schválilo Obecné zastupiteľstvo v Soli na svojom zasadnutí dňa 14.12.2012 uznesením č. 15/2012, B7. Výška nájomného môže byť každoročne prehodnocovaná a môže byť upravovaná minimálne o výšku inflácie vykazovanú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať platbu **do fondu opráv vo výške 10 €** (t. j. 120 € ročne) a je splatná spolu s nájomným do 25. dňa bežného mesiaca, t. j. **mesačné platby spolu vo výške 40 €**.
3. Pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu nájomca povinne zložil **finančnú záruku** vo výške 3 mesačného nájomného a zálohu na prípadné škody spolu **vo výške 216 €**. V prípade, ak dôjde k ukončeniu nájomného vzťahu, prenajímateľ finančnú záruku, uvedenú v bode 2. vráti nájomcovi po odpočítaní prípadných škôd spôsobených v byte nájomcom alebo osobami, ktoré bývajú spoločne s nájomcom alebo nezaplateného nájomného a nezaplatených platieb poskytovaných spolu s užívaním bytu.
4. V prípade, že nájomca neuhradí mesačné splátky za obdobie 3 po sebe nasledujúcich mesiacov, súhlasí s tým, aby prenajímateľ požiadal ÚPSVR o ustanovenie prenajímateľa za osobitného príjemcu dávok nájomcu.
5. Nájomné bude nájomca uhrádzať buď v hotovosti do pokladne prenajímateľa alebo na účet prenajímateľa číslo 22425632/0200, IBAN SK32 0200 0000 0000 2242 5632.
6. Ak nájomca nezaplatí nájomné do piatich dní po lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania.
7. Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia

oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanoví osobitný právny predpis (§ 696 ods.1 Obč. zákonníka).

8. **Služby spojené s užívaním bytu**, a to

- a) spotrebu elektrickej energie - si bude uhrádzať nájomca sám na základe zmluvy uzavretej s VSE, OZ Humenné
- b) vodné a stočné – si bude uhrádzať nájomca sám na základe zmluvy uzavretej s VVS a. s., OZ Vranov nad Topľou
- c) vývoz odpadu – bude nájomca uhrádzať na základe platobného výmeru, doručeného každoročne obecným úradom v termínoch a splátkach uvedených na rozhodnutí o vyrubení miestneho poplatku.

## Čl. VI.

### Záverečné ustanovenia

1. Ak nie je v tejto zmluve uvedené výslovne niečo iné riadia sa vzťahy účastníkov zákonom č. 40/1964 Zb. Občianskym zákonníkom v platnom znení (OZ).
2. Táto nájomná zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zo strán obdrží po jednom vyhotovení.
3. Nájomca prehlasuje, že táto nájomná zmluva bola uzatvorená dobrovoľne, vyjadruje jeho slobodnú, ničím neobmedzenú vôľu, jej prejav je určitý a zároveň prehlasuje, že táto zmluva nebola uzatvorená v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok.
4. Účastníci si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju aj podpisujú.
5. Nájomca a osoby s ním bývajúce výslovne súhlasia s tým, aby v tejto nájomnej zmluve boli uvedené ich osobné údaje - dátum narodenia, rodné číslo, príbuzenský vzťah a iné identifikačné údaje v súlade so zákonom NR SR číslo 122/2013 Z.z.
6. Táto zmluva je podľa zákona číslo 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií), v platnom znení zmluvou povinne zverejňovanou, ktorá sa zverejňuje na internetovej stránke obce. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa.
7. Súčasťou tejto zmluvy sú prílohy:
  - príloha č. 1 - zoznam osôb užívajúcich predmet zmluvy

V Soli dňa 10.09.2020

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

**PRÍLOHA č. 1**  
**k Nájomnej zmluve o prenajatí nájomného obecného bytu**  
**v obytnom dome v Soli súp. č. 560 zo dňa 10.09.2020**

Meno a priezvisko, dátum narodenia, bydlisko, príbuzenský vzťah

1. Marek Ferko, nar. (                      ), Sol' 560 - nájomca
2. Dana Ferková, rod. Horváthová, nar.                      , Sol' 560 - manželka
3. Dominik Ferko, nar.                      Sol' 560 - syn
4. Marek Ferko, nar.                      Sol' 560 - syn

V Soli dňa 10.09.2020

Prenajímateľ:

Nájomca: