

# Nájomná zmluva č. 12/2014

uzavretá v zmysle § 685 a nasledujúcich ustanovení Občianskeho zákonníka a Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SE r. V-1/ 2006 a ich noviel

## Čl. 1

### Zmluvné strany

- PRENAJÍMATEĽ: Obec ŠTIAVNIK**, zastúpená Ing. Štefanom Várošom, starostom obce  
IČO: 321 672  
Bankové spojenie: VÚB Žilina, exp. Bytča  
Č. účtu: 23322-432/0200
- NÁJOMCA: Pobják František**, rod. č.  
trvalé bydlisko: Štiavnik 1181  
dátum narodenia:

## Čl. 2

### Predmet a rozsah zmluvy

- Prenajímateľ prenecháva nájomcovi v Obci Štiavnik **byt č. 2** o výmere 58,52 m<sup>2</sup>, vo vchode 5. Byty sa nachádzajú v stavbe **č. súp 1370** vedenej ako „polyfunkčný objekt Štiavnik“. Objekt je postavený na pozemku KN-C parc. č. 13/2 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 287 m<sup>2</sup> a KN-C parc. č. 14/2 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 24 m<sup>2</sup>. Pre úplnosť sa dodáva, že pozemky, na ktorých stavba stojí sú vedené na LV č. 2741 ako výlučné vlastníctvo prenájomateľa.
- Opis bytu: 2 izby o výmere 58,52 m<sup>2</sup> s príslušenstvom (kúpeľňa, WC, kuchyňa s kuchynskou linkou), pivnica.
- Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že byt preberá v stave spôsobilom na užívanie spoločne s príslušenstvom a vybavením, ktoré je uvedené v článku 2 tejto zmluvy. Nájomca súčasne prehlasuje, že byt, ani jeho príslušenstvo a vybavenia, nemá v čase prebratia žiadne vady.

## Čl. 3

### Doba platnosti a zánik nájomnej zmluvy

- Byt uvedený v čl. 2, ods. 1 tejto nájomnej zmluvy sa prenájomá v zmysle Výnosu MV a RR SR r. V-1/2006 na **dobu určitú do 30.11.2015**
- Nájomný vzťah môže zaniknúť:
  - uplynutím doby platnosti nájmu – uvedenej v čl. 3, ods. 1 tejto zmluvy
  - písomnou dohodou zmluvných strán, a to ku dňu uvedenej v tejto dohode
  - písomnou výpoveďou zmluvných strán

V prípade ukončenia nájmu pred stanoveným termínom, výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede.

3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu v trojmesačnej výpovednej lehote z dôvodu, že nájomca je tri mesiace v omeškaní s platením nájmu alebo, že nájomca si neplní povinnosti z čl. 5 tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ okamžite zruší nájom bytu s nájomcom, v prípade opakovaného porušovania „Domového poriadku“. Opakovaným porušením sa rozumie dlhé porušenie tohto poriadku.
5. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt s príslušenstvom stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že pri ukončení nájmu zo strany prenajímateľa a to uplynutím doby nájmu, dohodou, výpoveďou /s trojmesačnou výpovednou lehotou/ resp. okamžitým zrušením, prenajímateľ nie je povinný poskytnúť nájomcovi náhradné ubytovanie.
- 7. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom: od 01. 12. 2014.**
8. Pred ukončením doby platnosti nájmovej zmluvy je nájomca povinný písomne požiadať prenajímateľa o jej predĺženie, v opačnom prípade stráca nárok na prednostné prenajatie bytu a byt musí do jedného mesiaca uvoľniť.

#### Čl. 4

#### **Výška a splatnosť nájomného a úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu**

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi **základný nájom**, a to **176.70€** mesačne dopredu, a to vždy do 15-tého dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Spolu s nájomom sa nájomca zaväzuje platiť mesačne zálohu na služby spojené s užívaním bytu /úhradu za spotrebovanú studenú vodu, stočné a elektriku spoločných priestorov/ vo výške **2,66 €/os./mes.**, a to taktiež do 15-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca.  
Množstvo odpadovej vody sa vypočíta na základe smerných čísel spotreby. Smerné čísla spotreby sú určené vyhláškou MŽP SR č.397/2003 Z. z. v prílohe č.1, pol.č.3 b. Výška stočného sa určí podľa množstva odpadovej vody v m<sup>3</sup> x výška stočného za m<sup>3</sup>.
2. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov – v termíne do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:
  - a) preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania
  - b) nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania
3. Prenajímateľ má právo bez súhlasu nájomca upraviť výšku nájmu a zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu, ak to ustanovuje osobitný predpis (inflácia, zmena zákonov). O zmene nájomného alebo zálohových platieb prenajímateľ písomne vyrozumie nájomcu. V oznámení prenajímateľ uvedie sumu zvýšeného nájomného alebo zálohových platieb a zvýšenie odôvodní. Oznámenie sa stáva neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Povinnosť nájomcu platiť upravené nájomné alebo upravené zálohové platby vzniká prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bol nájomca o zmene písomne upovedomený.

4. Nájomca je povinný platiť nájomné a preddavky na úhradu za služby poskytované s užívaním bytu každý mesiac i započatý najeskôr do 15. dňa bežného mesiaca na účet prenajímateľa číslo 23322-432/0200, príp. v hotovosti do pokladne Obecného úradu Štiavnik .
5. Ak nájomca nezaplatí nájomné, alebo úhradu za služby poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý deň z omeškania platenia dlžnej sumy, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že správa obytného domu môže byť na základe rozhodnutia vlastníkov bytov prenechaná v súlade s ustanoveniami zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov správcovi. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že ak správa bytového domu bude prenechaná správcovi, nájomca bude uhrádzať okrem nájmu i odmenu správcovi vo výške 3 €, ktorú vlastníci bytov so správcom uzatvoria. Nájomca odmenu v zodpovedajúcej výške uhradí spoločne s nájomným, ustanovenia článku 4 bod 1, prvá veta a článku 4 bod 4 použijú primerane.
7. Ak nájomcovi vznikne nedoplatok na základnom nájomnom a preplatok na úhradách za služby spojené s užívaním bytu, je prenajímateľ oprávnený jednostranne započítať taký preplatok na úhradu základného nájomného.

## Čl. 5

### **Práva a povinnosti z nájmu bytu**

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sú upravené ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. Okrem týchto práv a povinností sa zmluvné strany dohodli na nasledujúcich právach a povinnostiach:
  - a) nájomca má právo na opakované uzatvorenia nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a vo Výnose MV a RR č. V-1/2006,
  - b) nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti budú dodržiavať domový poriadok,
  - c) každú zmenu počtu užívateľov bytu musí nájomca nahlásiť do 3 pracovných dní prenajímateľovi
  - d) nájomca nesmie prenajímať byt, ani jeho časť ďalším osobám
  - e) každý nájomca bytu je povinný starať sa o spoločné priestory, ako i o príslušné priestory k bytovému domu č. 1370 a tieto udržiavať a ďalej skrášľovať. V prípade nesplnenia uvedenej povinnosti, prenajímateľ toto udržiavanie zabezpečí, ale na náklady nájomcov.
  - f) Nájomca má právo v prípade ukončenia nájmu bytu na vrátenie finančnej záruky, ktorú zložil pred uzatvorením tejto zmluvy /6 mes. nájom/. Prenajímateľ má právo si z finančnej záruky odpočítať nedoplatky a poškodenia bytu, v prípade že vznikli. Taktiež má právo si z finančnej záruky odpočítať preddavok (zálohu) na ročné vyúčtovanie služieb, spojených s užívaním bytu. Výška preddavku sa určí ako pomerná časť, pričom sa vychádza z posledného ročného vyúčtovania služieb. Takto upravená finančná záruka bude pri ukončení nájomného vzťahu na byt do 15 dní vrátená bez úrokov nájomcovi.

g) Nájomca si prihlási odber elektrickej energie a plynu na svoje meno a adresu bytu a po skončení prenájmu je povinný všetky odbery odhlásiť. Všetky náklady a úhrady súvisiace s takto prihláseným odberom elektrickej energie a plynu znáša v celej výške výhradne nájomca. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať i poplatky súvisiace s odvozom odpadu a kanalizácie. Nájomca uhrádza v plnej výške všetky náklady na drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a všetky náklady spojené s bežnou údržbou, a to bez nároku na ich náhradu zo strany prenajímateľa. Rozsah drobných opráv a bežnej údržby upravuje § 5 a nasl. nariadenia Vlády Slovenskej republiky č. 87/1955 Z. z. v znení neskorších predpisov. Bez ohľadu na uvedené nájomca v plnej výške uhrádza všetky náklady spojené s údržbou a zabezpečovaním prevádzky celého systému samostatného plynového kúrenia v byte, a to i nad rámec rozsahu vyplývajúceho z drobných opráv, resp. bežnej údržby.

h) Nájomca nie je oprávnený realizovať v byte stavebné úpravy bez vopred udeleného písomného súhlasu prenajímateľa. Ak stavebné úpravy budú so súhlasom prenajímateľa v zmysle predchádzajúcej vety realizované, nájomca nemá nárok na náhradu nákladov, ktoré mu v súvislosti s tým vznikli. Pokiaľ stavebné úpravy nájomca zrealizuje v rozpore s týmto ustanovením, na výzvu prenajímateľa je povinný vrátiť byt do pôvodného stavu, to všetko na vlastné náklady. Po vzájomnej dohode zmluvných strán je možné od povinnosti vrátiť byt do pôvodného stavu upustiť.

i) Nájomca je povinný znášať zo svojho všetky náklady na prípadnú inštaláciu káblovej televízie, internetu, satelitných prijímačov televízneho signálu a iných obdobných služieb a zariadení a rovnako za ne platiť pravidelné úhrady predpísané ich poskytovateľmi.

Pri inštalácii zariadení určených na príjem takýchto služieb je nájomca povinný postupovať tak, aby nedošlo k zbytočným zásahom alebo škodám na byte alebo obytnom dome, vrátane ich súčastí a príslušenstva. Zriadenie a užívanie takýchto služieb si zabezpečuje nájomca výlučne na vlastné náklady.

j) za škodu, ktorá vznikne v byte, dome alebo ich súčastiach alebo príslušenstve a spôsobí ju nájomca alebo osoba, ktorá oprávnené užíva byt s nájomcom, zodpovedá voči prenajímateľovi nájomca. To platí i v prípade, že škodu spôsobí osoba, ktorá sa v byte alebo dome zdržiavala so súhlasom alebo vedením nájomcu.

## Čl. 6

### **Ostatné ustanovenia**

1. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných osobitných opatreniach:
  - a) elektrická energia spoločných priestorov sa rozpočíta na počet osôb,
  - b) vodné, stočné – podľa nameraných hodnôt

## Čl. 7

### **Záverečné ustanovenie**

1. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočniť len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
2. Táto zmluva má päť strán a tri vyhotovenia. Prenajímateľ obdrží dve vyhotovenia zmluvy a nájomca jeden exemplár.

3. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, nebola uzavretá v tiesni, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Štiavniku dňa 14. 11. 2014

Prenajímateľ

Nájomca

.....  
Obec Štiavnik  
Zastúpený: Ing. Štefan Vároš, starosta

.....  
Pobiják František