

## Nájomná zmluva č. 3/2023

uzatvorená podľa ustanovení § 663 a nasl. a § 685 a nasl. zákona Občianskeho zákonníka v platnom znení, Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. V-1/2006 zo 7.12.2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania a Všeobecne záväzného nariadenia obce Beniakovce č. 6/2009 o podmienkach pridelovania obecných nájomných bytov a spôsobe výpočtu nájomného v nájomných bytoch.

### Prenajímateľ: **Obec Beniakovce**

zastúpená Ing. Miroslavom Halásom – starostom obce

IČO: 00691 224

DIČ: 2021261308

bankové spojenie: Prima banka a.s.

číslo účtu: 0415418011/5600

Nájomca: Meno a priezvisko: **Klára Fabiánová**

Dátum narodenia: 12.05.1982

Rodné číslo: 800512/82

Číslo OP: 10000000000000000000

Bydlisko: Bratislava, Karmelitska 10

Bankové spojenie: Prima banka a.s.

Číslo účtu: 0415418011/5600

### I. Predmet zmluvy

- Prenajímateľ je vlastníkom bytov v 4. bytovej jednotke – Polyfunkčný objekt nachádzajúcej sa na pozemku **parc. č. 68, 328** v katastri Obce Beniakovce, súpisné číslo 150, vedenej na LV č. 175 na Katastrálnom úrade v Košiciach, správe katastra Košice - okolie.
- Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu **byt č. 4** o celkovej výmere **64,35 m<sup>2</sup>**, ktorý pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva – spálne, obývačky, kuchyne, kúpelne, WC a chodby.
- Počas doby trvania nájmu sú s nájomcom oprávnení užívať byt aj títo rodinní príslušníci:

Meno a priezvisko	rodné číslo	dátum narodenia	vzťah k nájomcovi
-------------------	-------------	-----------------	-------------------

- Osoby konajúce za zmluvné strany sú spôsobilé na právne úkony a sú spôsobilé konať za zmluvné strany.

### II. Doba nájmu

- Zmluva sa uzatvára na dobu určitú – tri roky. Doba nájmu začína plynúť dňom **01.03.2023** a končí dňom **28.02.2026**.
- Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve.
- Zánikom nájmu nevzniká prenajímateľovi povinnosť zabezpečiť nájomcovi bytovú náhradu a nájomcovi nevzniká nárok na jej poskytnutie.

### III. Vybavenie a zariadenie bytu

- Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu, byt preberá bez závad, spôsobilý k okamžitému nast'ahovaniu a bývaniu, čo podpisom tejto zmluvy potvrdzuje. Po skončení nájmu odovzdá prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu užívaním.
- Podrobný opis a špecifikácia technického stavu, vybavenia a zariadenia bytu sú uvedené v protokole o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý po odsúhlasení a podpísaní oboma zmluvnými stranami tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy. Príloha sa vyhotovuje dvojmo a každý účastník obdrží jedno jej vyhotovenie.

### IV. Výška nájomného a spôsob úhrady nájomného a záloh za služby poskytované obcou v súvislosti s užívaním bytu

- Výška nájomného je v závislosti od výšky podpory poskytnutej ŠFRB na výstavbu nájomných bytov a doby jej splatnosti pomerne prepočítaná na podlahovú plochu bytu.
- Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi ročné nájomné vo výške **1.683,60,- €** slovom Tisícšesťstoosemdesiattri, 60/100 *v splátkach po 140,30 € splatných mesačne*, a to bezhotovostným prevodným príkazom na účet prenajímateľa (č. účtu 0415418011/5600).
- Mesačné zálohy cien za plnenia spojené s užívaním bytu (za plyn na vykurovanie, varenie a ohrev vody, elektrinu) sú splatné spolu s nájomným. Ich výšku určí prenajímateľ. Skutočnú výšku cien a cenových záloh na jednotlivé plnenia zúčtuje prenajímateľ za kalendárny rok, resp. po zúčtovaní dodávateľmi (plyn, voda, energia a vývoz žumpy).  
Výška mesačných záloh je **110 €**.
- Finančné prostriedky, ktoré budú tvoriť prírastky t.j. úroky z vkladu finančných prostriedkov, ktoré poskytol nájomca, sa použijú na úhradu poplatkov za správu účtu, ktoré požaduje banka a na úhradu poštovného s tým súvisiacu.
- Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do uvedeného termínu, je podľa § 697 Občianskeho zákonníka povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 % dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 1,- €| za každý i začatý mesiac omeškania (§ 4 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z.).
- V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a zálohu na úhradu za služby poskytované v súvislosti s užívaním bytu po ich splatnosti bez zavinenia prenajímateľa za čas dlhší ako 3 mesiace, vystaví sa nebezpečenstvu výpovede z nájmu v zmysle ustanovenia § 711 Občianskeho zákonníka.
- Nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného a z úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu v súlade s § 698 a § 699 Občianskeho zákonníka.
- Prenajímateľ nebude požadovať od nájomcu finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním bytu.

## V. Práva a povinnosti z nájmu bytu

- V súlade s VZN obce uvedeným v záhlaví tejto zmluvy je nájomca povinný v lehote najmenej 30 dní pred uzatvorením tejto zmluvy zložiť finančnú zábezpeku za užívanie bytu vo výške nájomného za 6 mesiacov. Potvrdenie o jej zložení je prílohou tejto zmluvy.
- Nájomca sa zaväzuje vykonávať a uhrádzať všetky drobné opravy v byte a obvyklé udržiavacie práce súvisiace s jeho užívaním na vlastné náklady. V prípade potreby vykonania rozsiahlejších, resp. nákladnejších opráv je nájomca povinný túto skutočnosť oznámiť prenajímateľovi.
- Nájomca sa zaväzuje vykonávaním opráv prenajatého bytu nerušiť práva ostatných nájomníkov domu.
- Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
- Nájomca sa zaväzuje odstrániť, prípadne v plnej výške uhradiť závady a poškodenia v byte a na spoločných zariadeniach domu zapríčinené jeho zavinením, alebo zavinením osôb s ním bývajúcich.
- Nájomca sa zaväzuje nevykonávať žiadne zmeny a stavebné úpravy v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na vlastné náklady.
- Nájomca nie je oprávnený vykonávať žiadnu dispozíciu s bytom (výmena, podnájom, prenechanie bytu) a prijímať podnájomníkov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- Nájomca je povinný po predchádzajúcom oznámení (minimálne deň vopred) umožniť prístup do bytu poverenému pracovníkovi prenajímateľa za účelom odpisu spotreby médií a kontroly dodržiavania zmluvných podmienok a tiež zamestnancom Ministerstva výstavby, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom kontroly technického stavu bytu.
- Nájomca nie je oprávnený chovať v byte žiadne domáce zvieratá (s výnimkou akváriových rybičiek).
- V prípade výmeny kľúčov od bytu je nájomca povinný bezodkladne odovzdať jeden kľúč prenajímateľovi, ktorý ho uloží do depozitu v zapečatenej obálke. Tento kľúč smie prenajímateľ použiť len v prípade odvrátenia nebezpečenstva vzniku požiaru, záchrany života alebo pre prípad zabránenia vzniku inej značnej škody na majetku (únik plynu, vytopenie susedov a pod.).
- V prípade zmeny farby stien v byte je nájomca oprávnený použiť len pastelové odtiene farieb, strop musí ostať vždy biely. Nájomca nie je oprávnený lepiť na steny tapety.
- Pokiaľ nájomca, resp. osoby s ním býajúce spôsobia v byte škodu a táto nebude dobrovoľne uhradená na jeho náklady, v prípade ukončenia nájmu je prenajímateľ oprávnený použiť na vykrytie škody prostriedky z finančnej zábezpeky.
- Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv podľa nájomnej zmluvy, spojených s užívaním bytu.

- Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Ak takéto úpravy a zmeny bude prenajímateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu verejnej správy alebo na odstránenie havarijného stavu, prípadne ohrozenia majetku a zdravia tretích osôb, nájomca sa zaväzuje ich vykonanie umožniť.

## **VI. Zánik nájmu bytu**

- Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou. Nájom tiež zanikne uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.
- Zmluvu je možné vypovedať oboma stranami podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
- Ak bola daná písomná výpoveď, končí 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.
- Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu ak:
  - nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných, nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
  - nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do prenájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
  - 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 najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
  - nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
- Obec môže od nájomnej zmluvy odstúpiť v súlade s § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak nájomca počas nájmu získa do vlastníctva alebo nájmu iný byt, do ktorého sa natrvalo presťahuje a predmetný byt prenajatý od obce osobne neužíva.

## **VII. Záverečné ustanovenia**

- Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúcim dňom po zverejnení na webe prenajímateľa..
- Zmluvu je možné meniť len písomným dodatkom podpísaným oboma zmluvnými stranami.
- Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, po dvoch pre každú zmluvnú stranu.
- Prípadné spory budú riešené rokovaním strán. Ak nedôjde k dohode, spor bude riešený na príslušnom súde.
- Právne vzťahy, ktoré neupravuje táto zmluva sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacimi predpismi.
- Účastníci tejto nájomnej zmluvy prehlasujú, že si zmluvu pred podpisom prečítali, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, že zmluva bola uzatvorená po vzájomnom prerokovaní

podľa ich skutočnej a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok.

- Zmluvné strany súhlasia so spracovaním a použitím osobných údajov uvedených v tejto zmluve pre účely úkonov súvisiacich s nájmom predmetnej nehnuteľnosti v zmysle platnej legislatívy.
- Osoby konajúce za zmluvné strany sú spôsobilé na právne úkony a sú spôsobilé za zmluvné strany.

V Beniakovciach, dňa 01.03.2023

.....  
Prenajímateľ:  
Ing. Miroslav Halás  
starosta obce



.....  
Nájomca:  
Klára Fabiánová

