

# N á j o m n á z m l u v a č. 01/2015

uzatvorená podľa ust. § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení v nadväznosti na výnos MVRR SR zo 7. decembra 2006 č. V-1/2006o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení výnosu MVRR SR z 28. novembra 2007 č. V-1/2007 a výnosu MVRR SR z 15. júla 2008 č. V-1/2008 a v nadväznosti na Všeobecne záväzne nariadenie obce Gaboltov č. 5/2009 o podmienkach pridelovania obecných nájomných bytov a spôsobe výpočtu nájomného v bytoch nadstavby zdravotného strediska vo vlastníctve obce Gaboltov (ďalej len VZN)

## Čl. I

### Z M L U V N É S T R A N Y

**1. Obec:** **GABOLTOV**  
Sídlo: Obecný úrad Gaboltov, 086 02 Gaboltov 87  
Zastúpená: Martinom Ceľuchom, starostom obce  
IČO: 00321966  
DIČ: 2020623033  
Bankové spojenie: Prima banka, a s., pobočka Bardejov  
Číslo účtu: 3625878001/5600  
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

**2. Meno a priezvisko, titul:** **Peter Zápach**  
Bydlisko: Gaboltov 59  
Rodné číslo:  
Číslo OP:  
Bankové spojenie:  
Číslo účtu:  
(ďalej len „nájomca“)

**uzatvárajú za nižšie uvedených podmienok túto nájomnú zmluvu**

## Čl. II

### P R E D M E T N Á J M U

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – Obecné nájomné byty – nadstavba zdravotného strediska 5 b.j. postavených v nadstavbe objektu zdravotného strediska v katastri obce Gaboltov na parcele CKN 252/1 vedenej na LV 453 so súpisným číslom 52.
2. Prenajímateľ ponecháva nájomcovi do užívania v priestoroch Obecné nájomné byty – nadstavba zdravotného strediska 5 b.j. byt č. 2 pozostávajúceho z dvoch samostatných izieb, jednej izby spolu s kuchyňou, kúpeľne + WC a chodby a to všetko o rozlohe 52,61 m<sup>2</sup>. (ďalej len „predmet nájmu“).
3. Jednoduchý opis bytu a príslušenstva
  - povrchová úprava stien a stropov bytu: sadrokartón, v kúpeľni s WC keramický obklad stien
  - povrchová úprava podláh bytu: PVC podlahy, v kúpeľni s WC a chodba keramická dlažba
  - vybavenie kúpeľne s WC: plynový kotol na vykurovanie a ohrev vody, sprchový kút s vodovodnou batériou, umývadlo s vodovodnou batériou, vývod na automatickú práčku, záchodová misa
  - vybavenie kuchyne: kuchynská linka s drezom a vodovodnou batériou, elektrický sporák

- protipožiarne vstupné bytové dvere
  - vodovodné, kanalizačné, elektrické a plynové prípojky
  - samostatné merania na spotrebu vody, plynu a elektriny
4. Nájomca sa zo stavom bytu oboznámil a v takomto stave ho preberá.
5. O prevzatí a odovzdaní bytu sa vyhotoví samostatný preberací protokol, ktorý je prílohou tejto nájomnej zmluvy.

### Čl. III

#### DOBA NÁJMU A ÚČEL NÁJMU

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01. 02. 2015 do 31. 01. 2018.
2. Ak nájomca prejaví záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy, je povinný 60 dní pred ukončením jej platnosti požiadať prenajímateľa o predĺženie nájomnej zmluvy a predložiť doklad o tom, že spĺňa podmienky určené VZN obce, tak ako pri podávaní prvej žiadosti o uzatvorenie nájomnej zmluvy na byt.
3. V prípade predĺženia nájomnej zmluvy má nájomca prednostné právo na uzatvorenie nájomnej zmluvy na predmet nájmu, ktorý doposiaľ užíval.
4. Táto nájomná zmluva sa uzatvára za účelom zabezpečenia bývania pre nájomcu a jeho príbuzných v priamom pokolení, alebo pre druhu (priateľa) resp. družku (priateľku), ktorí žijú v spoločnej domácnosti a to na dobu trvania nájmu.

### Čl. IV

#### VÝŠKA A SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO A ÚHRAD SPOJENÝCH S UŽÍVANÍM BYTU

1. Mesačná úhrada nájomného za predmet nájmu určená dohodou je 116,00 €/mesiac.
2. Mesačná záloha úhrad za plnenie (služby) spojené s užívaním bytu určená dohodou činí 20,00 eur/mesiac
3. Mesačná záloha za odber vody je 10 €.
4. Nájomca je povinný platiť nájomné spolu so zálohou úhrad za plnenia (služby) poskytovaním s užívaním bytu pravidelne mesačne vždy do 25. dňa kalendárneho mesiaca za nasledujúci – predchádzajúci kalendárny mesiac a to:
  - bezhotovostným prevodným príkazom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy
  - poštovým peňažným poukazom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy
  - v hotovosti do pokladne obce
5. Nájomca je povinný zaplatiť prvé alikvotné nájomné spolu s prvou alikvotnou zálohou úhrad za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu vopred do 5 pracovných dní odo dňa podpisu nájomnej zmluvy oboma zmluvnými stranami a to:
  - bezhotovostným prevodným príkazom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy
  - poštovým peňažným poukazom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy
  - v hotovosti do pokladne obce
6. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné, alebo mesačnú zálohu úhrad za plnenie (služby) poskytované s užívaním bytu do piatich dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania a to vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
7. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za vyúčtovateľné plnenia (služby) spojené s užívaním bytu a to za predchádzajúci kalendárny rok najneskôr do 31. 5. nasledujúceho kalendárneho roka a písomné vyúčtovanie odoslať nájomcovi. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi vyúčtovaním zistený nedoplatok za vyúčtovateľné plnenia (služby) spojené s užívaním bytu najneskôr do 15 dní po doručení vyúčtovania. V tej istej lehote je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi prípadný preplatok.

8. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného o ročnú mieru inflácie vyhlásenú Slovenským štatistickým úradom a to počnúc prvým januárom roku nasledujúceho po roku za ktorý je inflácia vyhlásená.
9. Prenajímateľ jednostranne zmení výšku zálohových úhrad za služby spojené s užívaním bytu následne po zmene cien týchto služieb.

## **Čl. V FINANČNÁ ZÁBEZPEKA**

1. Nájomca súhlasí s tým, že pred uzatvorením tejto nájomnej zmluvy zloží na účet prenajímateľa č. ú. 3625878001/5600 vedeného v Prima banke a.s., pobočka Bardejov na celú dobu nájomného vzťahu finančnú zábezpeku vo výške 600 € (šestoeur).
2. Úhradu finančnej zábezpeky nájomca preukázal pred podpisom nájomnej zmluvy dokladom o úhrade.
3. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie splatných úhrad nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu a aj ako úhrada za poškodený, alebo zničený predmet nájmu mimo jeho obvyklého opotrebenia.
4. Prenajímateľ je oprávnený použiť finančnú zábezpeku na jednostranné započítanie svojich pohľadávok voči nájomcovi a to na úhradu:
  - za nájomcom poškodené spoločné priestory a spoločné zariadenia bytového domu počas nájomného vzťahu
  - za opravy a práce, ktorými sa byt po skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie
  - za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu
5. Finančnú zábezpeku prenajímateľ vráti nájomcovi do 30 dní odo dňa ukončenia nájmu, avšak najneskôr po vzájomnom vysporiadaní všetkých záväzkov a pohľadávok.

## **Čl. VI PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU**

1. **Nájomca sa zaväzuje že:**
  - bude uhrádzať všetky platby súvisiace s predmetom nájmu včas a riadne
  - všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvykle udržiavacie práce v byte si zabezpečí na vlastné náklady
  - pri výkone svojich práv bude dbať na to, aby v bytovom dome bolo vytvorené prostredie zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv
  - závady a poškodenia, ktoré v byte a na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú uhradí v plnej výške, ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu
  - nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a to ani na svoje vlastné náklady
  - bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ a umožní ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla
2. Nájomca a osoby, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti majú právo využívať aj spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.

3. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca je povinný v prípade, že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného a úhrad za služby, tieto zmeny bezodkladne oznámiť prenajímateľovi.
5. Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
6. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu zamestnancom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, príslušného krajského obvodného stavebného úradu, správcu bytu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu.
7. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vo vypratanej a riadnej stave (hygienicky vybielený – namaľovaný bielou farbou) s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie najneskôr do 5 dní odo dňa zániku nájmu.
8. O odovzdaní predmetu nájmu sa vyhotoví protokol o odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľovi v ktorom bude uvedené najmä: opis stavu predmetu nájmu a jeho príslušenstva, stav meračov (voda, elektrina, plyn a pod.), vyhlásenie, že nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi súvisiace s predmetom nájmu, iné....
9. Nájomca je povinný poistiť si svoj vlastný hnutel'ný majetok nachádzajúci sa v predmete nájmu na vlastné náklady a to na celú dobu nájmu.
10. Nájomca po dohode s prenajímateľom sa zaväzuje, že bude dodržiavať právne predpisy vzťahujúce sa na predmet nájmu a to najmä:
  - zákon č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších právnych predpisov
  - iné všeobecne záväzné predpisy
11. Nájomca je povinný dodržiavať bytový poriadok v dome.

## ČI. VII

### PRÁVA A POVINNOSTI PRENÁJÍMATEĽA

#### 1. Prenajímateľ je povinný:

- zabezpečiť pre nájomcu riadny a nerušený výkon nájomných práv po vymedzenú dobu nájmu s ohľadom na dohodnutý účel nájmu a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené
  - odovzdať predmet nájmu nájomcovi najneskôr do 5 pracovných dní od podpisu tejto zmluvy
2. O odovzdaní predmetu nájmu do užívania sa spíše samostatný protokol o odovzdaní bytu do užívania nájomcovi, v ktorom bude uvedené najmä: opis stavu predmetu nájmu a jeho príslušenstva, stav meračov médií (voda, elektrina, plyn a pod.) spôsob platenia nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu, iné napr.: prevzatie kľúčov od bytu v počte (x) kusov.
  3. Prenajímateľ, alebo ním poverená osoba je oprávnená vstupovať do predmetu nájmu so súhlasom v sprievode nájomcu, alebo ním poverenej osoby za účelom vykonania kontrol dodržiavania podmienok tejto zmluvy, ako aj účelu nájmu a v prípade opráv a údržby predmetu nájmu.
  4. Prenajímateľ, alebo ním poverená osoba je oprávnená vstupovať do predmetu nájmu vo výnimočných prípadoch ak to vyžaduje havarijný stav predmetu nájmu. O tejto skutočnosti je prenajímateľ povinný informovať nájomcu bezodkladne.
  5. Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu, tento súhlas môže nájomca odoprieť iba z vážnych dôvodov, ak takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy.
  6. Prenajímateľ uzná nájomcovi primeranú zľavu na nájomnom, prípadne z úhrady za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu, ak nájomca preukáže skutočnosť odôvodňujúcu právo za primeranú zľavu a toto právo si nájomca uplatní v zákonnej lehote u prenajímateľa.

## Čl. VIII ZÁNİK NÁJMU

1. Tento vzájomný vzťah môže zaniknúť vzájomnou písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
2. Nájomný vzťah zaniká tiež uplynutím doby nájmu.
3. Nájomný vzťah zaniká tiež písomnou výpoveďou prenajímateľa a nájomcu. Prenajímateľ môže dať výpoveď len z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku. Výpovedná doba je mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola písomná výpoveď doručená. Uplynutím výpovednej lehoty sa nájomný vzťah končí.
4. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie nájomného bytu ani inej bytovej náhrady po skončení nájmu - uplynutím doby nájmu.

## Čl. IX OSOBITNÉ USTANOVENIA ZMLUVY

1. Ak je, prípadne bude niektoré ustanovenie zmluvy neplatné alebo neúčinné, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré ostávajú v platnosti a účinnosti.
2. Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú dohodou nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenia novým platným alebo účinným ustanovením, ktoré najlepšie zodpovedá pôvodnému zamýšľanému účelu ustanovenia neplatného alebo neúčinného. Do doby uzatvorenia dohody platí zodpovedajúca úprava všeobecne záväzných predpisov Slovenskej republiky.

## Čl. X ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu pred jej podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli, s jej obsahom bez výhrad súhlasia a na znak svojho súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu uzatvorili slobodne, vážne, bez omylu a neuzatvorili ju v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok pre niektorú zo zmluvných strán.
3. Osoby konajúce za zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony a sú spôsobilé konať za zmluvné strany.
4. Zmluva sa vyhotovuje v 6 vyhotoveniach, pričom každé vyhotovenie má charakter originálu z ktorých každá strana dostane po tri vyhotovenia.
5. Zmeniť, alebo doplniť túto zmluvu je možné len na základe písomne a vzájomne odsúhlasených a očíslovaných dodatkov.
6. V prípade vzťahov neupravených touto zmluvou sa účastníci zmluvy riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými predpismi.
7. Nájomca svojím podpisom dáva súhlas prenajímateľovi podľa § 7 ods. 1 zákona č. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov na spracovanie všetkých osobných údajov uvedených v úvode tejto zmluvy pre potreby vnútorných evidencií obce Gaboltov bez časového obmedzenia. Odvolanie súhlasu musí byť písomné a doručené obci Gaboltov.
8. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť v deň podpisu oboch zmluvných strán.

Gaboltov dňa 30. 01. 2015

.....  
Martin Ceľuch  
starosta obce

.....  
Peter Zápach