

**ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 98/2023**  
uzavretá podľa §685 a nasl. Občianskeho zákonníka

**Zmluvné strany**

**Prenajímateľ: Obec Rozhanovce**

so sídlom SNP 48, 044 42 Rozhanovce  
zastúpená Ing. Matúš Adamčík, starostom obce  
IČO: 00324655  
DIČ: 2021244962  
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka a. s.  
IBAN: SK05 0200 0000 0000 0432 6542

**Nájomca: Žaneta Gáborová**

uzavreli túto

**zmluvu o nájme bytu č. 98/2023**

**Čl. I**

**Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom polyfunkčnej budovy súp. č. 449 - byty Nad Zdravotným strediskom v Rozhanovciach, na ul. Kostolná 1 nachádzajúcich sa na pozemku par. č. 366/4, zapísaného na liste vlastníctva č. 1054 v katastrálnom území Rozhanovce, vedenej na Katastrálnom úrade v Košiciach.
2. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania jednoizbový byt č. 3 nachádzajúci sa na 2. poschodí polyfunkčnej budovy súpis. č. 449 na ulici Kostolná 1 v Rozhanovciach (ďalej len „byt“).
3. Zmluvné strany berú na vedomie, že prenajímaný byt bol vystavaný z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania a z prostriedkov štátnej dotácie, a preto na úpravu užívania tohto bytu sa vzťahujú osobitné podmienky užívania vyplývajúce z príslušných právnych predpisov.

## Čl. II

### Opis bytu, účel užívania

1. Byt je vykurovaný ústredným kúrením a pozostáva z obytných miestností a príslušenstva: kuchyňa, 1 x izba, kúpeľňa, WC o celkovej výmere 29,7 m<sup>2</sup>.
2. Byt je užívania schopný, vymaľovaný a všetky predmety a zariadenia, nachádzajúce sa v byte, sú funkčné.
3. Nájomca je oprávnený užívať byt výlučne na bývanie.
4. Počas doby trvania nájmu sú s nájomcom oprávnení užívať byt aj tieto osoby:

Meno a priezvisko	dátum narodenia	trvalý pobyt
-------------------	-----------------	--------------

5. V inom rozsahu, ako na bývanie, možno byt užívať len po písomnom súhlase prenajímateľa. V prípade porušenie účelu užívania bytu nájomcom, je prenajímateľ oprávnený dať nájomcovi výpoveď z nájmu podľa ust. § 711 ods. 1 písm. g ) Občianskeho zákonníka.

## Čl. III

### Doba nájmu

1. Nájom bytu vzniká odovzdaním a prevzatím bytu a to odo dňa podpísania tejto zmluvy a uzatvára sa **na dobu určitú a to na jeden rok. Doba začína plynúť dňom 01. 08. 2023 a končí dňom 31. 07. 2024.**
2. Nájomcovi sa zaručuje právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy pri dodržaní podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve a v ust. § 711 Občianskeho zákonníka.
3. Zánikom nájmu nevzniká prenajímateľovi povinnosť zabezpečiť nájomcovi bytovú náhradu a nájomcovi nevzniká nárok na jej poskytnutie.

## Čl. IV

### Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu odo dňa podpísania zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu.
2. **Nájomné za užívanie bytu je 63,19 € mesačne.**
3. Na úhradu plnení poskytovaných s užívaním bytu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi mesačné preddavky. Výšku mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu (ďalej len „preddavky na plnenia“) určí nájomcovi

prenajímateľ vždy na každý kalendárny rok vyhotovením evidenčného listu pre výpočet mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu (ďalej len „evidenčný list“), ktorý je prílohou č. 1 tejto zmluvy.

4. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania tejto zmluvy, vždy do 20. dňa bežného mesiaca nájomné a platby s nájomom spojené vo výške určenej v evidenčnom liste, ktoré bude platbou na nasledujúci mesiac. ( Evidenčný list tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy).  
Platby je povinný uhrádzať poštovou poukážkou, alebo bezhotovostným bankovým prevodom na účet prenajímateľa s označeným variabilným symbolom uvedeným v záhlaví tejto zmluvy, resp. osobne do pokladne Obecného úradu v Rozhanovciach.
5. Ak nájomca neuhradí nájomné a preddavky na plnenia riadne a včas, najneskôr do 5-tich dní po ich splatnosti je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania. Poplatok z omeškania je za každý deň omeškania 1 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,18 € za každý i začatý mesiac omeškania. Je to upravené v nariadení vlády 87/1995 Z. z. , ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
6. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného, ak sa zmenia cenové predpisy alebo ak prenajímateľ vybaví byt novými predmetmi, ktoré tvoria zariadenie a vybavenie bytu; to platí aj v prípade výmeny doterajšieho zariadenia a vybavenia bytu za nové.
7. Prenajímateľ je v priebehu kalendárneho roka oprávnený jednostranne zmeniť výšku mesačných preddavkov na plnenia, ak sa zmenia cenové podmienky (napr. zmena cenových predpisov) alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných plnení alebo ak sa zmenia skutočností rozhodujúce pre určenie ich výšky (napr. zmena počtu osôb bývajúcich v byte).
8. Ak nastanú skutočností uvedené v odseku 6 a 7, je prenajímateľ oprávnený zmeniť výšku nájomného alebo výšku mesačných preddavkov na plnenia od 1. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
9. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu do 30 dní od zistenia skutočných nákladov vynaložených na poskytnuté plnenia v predchádzajúcom kalendárnom roku.
10. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškani s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane poplatok z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom.
11. 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 úhrada poštovného s tým súvisiace.

12. Odvoz a likvidáciu odpadu si nájomca zabezpečuje sám a prenajímateľovi je povinný predložiť kópiu dokladu, ktorý svedčí o zabezpečení odvozu a likvidácie odpadu vzniknutého v prenajatých priestoroch.
13. Pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu je nájomca povinný zložiť pri podpísaní zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu **finančnú záruku vo výške 379,14 €** bezhotovostným bankovým prevodom v OTP banke na číslo účtu **SK42 7500 0000 0040 3013 2010** alebo v hotovosti do pokladne na Obecnom úrade v Rozhanovciach.
14. Po ukončení nájmu a uvedení bytu do pôvodného stavu bude finančná záruka, resp. jej časť po odpočítaní vynaložených nákladov na úhrady za prípadné poškodenie bytu prenajímateľom vrátená nájomcovi do troch mesiacov od skončenia nájmu.
15. Nájomca nie je oprávnený postúpiť akékoľvek pohľadávky voči prenajímateľovi na tretiu osobu.

## **Čl. V**

### **Práva a povinnosti z nájmu**

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 zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania nájomcovi.
2. Nájomca má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Pri výkone svojich práv je nájomca povinný dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
4. Nájomca je povinný uhradiť na svoju ťarchu a nebezpečie náklady spojené s obvyklým udržiavaním a prevádzkou (bežná údržba a opravy, maľovanie miestností). Pod bežnou údržbou a opravou sa rozumie výklad v zmysle prílohy Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov.
5. Nájomca je povinný vykonávať a hradiť sám a na vlastný účet náklady, ktoré sú spojené s obvyklým udržiavaním bytu, vrátane drobných opráv, ktoré nepresiahnu výšku 50 € (slovom päťdesiat euro).
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv väčšieho charakteru v byte, ktoré znáša prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

7. Ak prenajíateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon práva nájomcu užívať byt ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajíateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.
8. Nájomca je povinný vykonať bez zbytočného odkladu každú opravu a všetky úkony potrebné na uvedenie do pôvodného stavu v prípade poškodenia bytu ním alebo osobami, ktoré s ním v byte bývajú, jeho činnosťou alebo okolnosťami, za ktoré zodpovedá nájomca, inak je prenajíateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.
9. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajíateľa, a to ani na svoje náklady.
10. Nájomca nesmie dať byt do podnájmu bez písomného súhlasu prenajíateľa.
11. Nájomca je povinný do jedného mesiaca oznámiť prenajíateľovi zmenu skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu stanovených v evidenčnom liste.
12. Nájomca sa zaväzuje bez výhrad sprístupniť nájomný byt za účelom vykonania technickej obhliadky bytu, deratizácie, preverenia dodržania zmluvných podmienok a vykonávania opráv súvisiacich s podstatou obytného domu.
13. V prípade havárie je povinný bezodkladne po vyrozumení umožniť prenajíateľovi prístup k zariadeniam a rozvodom v priestoroch objektu. Inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
14. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať v prenajatom byte bezpečnostné predpisy a požiarne smernice.
15. Prenajatý byt nezakladá právo nájomcu na prevod vlastníctva bytu podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
16. Nájomca nie je oprávnený dať byt do podnájmu, prípadne výpožičky, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa, a to pod sankciou zmluvnej pokuty vo výške 5 000,- € za každé aj jednotlivé porušenie.
17. Nájomca je oprávnený dať byt, ako aj jeho vnútorné zariadenia a svoj majetok, poistiť na vlastné náklady.
18. Nájomca nie je oprávnený chovať v byte žiadne domáce zvieratá (s výnimkou akváriových rybičiek).
19. Nájomca je povinný 2 mesiace pred skončením nájmu požiadať písomne prenajíateľa o predĺženie nájmu bytu.

## **Čl. VI**

### **Skončenie nájmu**

1. Nájom bytu sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.
2. Pred uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný sa nájom bytu môže skončiť písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu alebo písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán.
3. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
4. Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať z dôvodov ustanovených v §711 Občianskeho zákonníka.
5. 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. Na doručovanie písomnej výpovede nájmu bytu sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu (§46 OSP).
6. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatý byt alebo ak trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo že mu hrozí značná škoda.
7. Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi uvoľnený byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne. O odovzdaní bytu zmluvné strany spíšu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania prenajímateľovi.
8. Nájomca vyhlasuje, že rozhodnou adresou pre doručovanie písomností, je adresa uvedená v záhlaví tejto zmluvy.
9. Skončením nájmu podľa tejto zmluvy nie je dotknutá povinnosť nájomcu zaplatiť pomernú časť nájomného, úhrad za služby spojené s užívaním bytu a ich prípadné vyúčtovanie, ako aj právo prenajímateľa na náhradu škody, či poplatku z omeškania.

## **Čl. VII**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. Nájomca v zmysle zákona NR SR č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení dáva svoj súhlas prenajímateľovi so spracovaním svojich osobných údajov rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého bydliska na vymedzený účel – uzatvorenie zmluvy o nájme bytu a to

po dobu platnosti a účinnosti tejto zmluvy a 20 rokov po jej platnosti a účinnosti. Zároveň berie na vedomie, že údaje v rozsahu meno, priezvisko sú povinne zverejňovanými údajmi podľa zák. č., 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Zmluva sa zverejňuje nepretržite počas existencie záväzku vzniknutého zo zmluvy, najmenej však počas piatich rokov od nadobudnutia účinnosti zmluvy.

3. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch každý so silou originálu, po jednom pre každú zmluvnú stranu.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v súlade s ust. § 47a Občianskeho zákonníka.
5. Túto zmluvu možno zmeniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán: ustanovenia článku IV. ods. 6,7 a 8 tým nie sú dotknuté.
6. 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.
7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha č. 1 - evidenčný list.
7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú aj prípadné ďalšie dodatky a prílohy k tejto zmluve, ktoré budú takto označené a podpísané obidvoma zmluvnými stranami s uvedením dátumu podpisu.

V Rozhanovciach, dňa 31.07.2023

.....

prenajímateľ

.....

nájomca

**Príloha č. 1**

**Evidenčný list**

**pre výpočet úhrady za užívanie bytu č. 3, na druhom poschodí, nad zdravotným  
strediskom, Kostolná 1, Rozhanovce platný od 01. 08. 2023.**

Nájomca : Žaneta Gáborová

Bytom :

Nájomné za užívanie bytu ..... 63,19 €

Preddavky na plnenia :

- dodávka studenej vody ..... 20,00 €

- dodávka elektrickej energie /spoločné priestory/ ..... 45,00 €

- dodávka plynu: ..... 21,81 €

**Spolu k úhrade:** 150,00 €

Žiadame Vás, aby ste úhradu akceptovali **od 01.08.2023 a uhradili vždy do 20. dňa príslušného mesiaca** v banke VÚB banka Slovensko a.s., na číslo účtu:

IBAN: SK05 0200 0000 0000 0432 6542.

V Rozhanovciach, dňa 31.07.2023