

# Nájomná zmluva

v zmysle § 12 zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

**číslo zmluvy: 8/2024**

## Čl. I Zmluvné strany

### Prenajíateľ:

#### Obec Letanovce

so sídlom: Slovenského raja č. 55, 053 13 Letanovce

IČO: 00329304

číslo účtu: 3435909030/5600

bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s.

konajúca prostredníctvom: Slavomír Zahornadský, starosta obce

*(ďalej len ako „Prenajíateľ“)*

### Nájomca:

#### 1. Marián KROŠČEN

bytom: ul. Okružná 1002/8, 053 13 LETANOVCE – STRELNÍK

dátum narodenia:

číslo občianskeho preukazu:

*(ďalej len ako „Nájomcovia“)*

*zmluvné strany, vedomé si svojich záväzkov v tejto zmluve obsiahnutých a s úmyslom byť touto zmluvou viazané, dohodli sa na nasledujúcom znení zmluvy:*

## Čl. II Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Letanovce, obci Letanovce, okrese Spišská Nová Ves, zapísanej na liste vlastníctva č.1, vedenej v katastri nehnuteľností, v registri „C“ Správou katastra Spišská Nová Ves, t. j.

- bytu č. 8 v bytovom dome, súpisné číslo 1002 na ulici **Okružnej** postavenom na parcele C-KN č.1343/22, zastavané plochy a nádvoria o výmere **315 m<sup>2</sup>**.

a to

- v podiele 1/1: obec Letanovce, sídlo Slovenského raja č. 55, 053 13 Letanovce

*(ďalej ako „byt“)*

2. Prenajímateľ na základe **rozhodnutia príslušného orgánu: obecného zastupiteľstva obce Letanovce číslo uznesenia 81/12/2023 zo dňa 20.12.2023** prenecháva nájomcom za odplatu byt do dočasného užívania a nájomcovia predmet nájmu za dohodnutých podmienok preberajú.
3. Predmetom tejto zmluvy je úprava vzájomných práv a povinností zmluvných strán pri prenechaní predmetu nájmu do dočasného užívania. Prenajímateľ prenajíma nájomcom byt za účelom uspokojenia bytovej potreby nájomcov. Nájomcovia sa zaväzujú užívať byt výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.

#### **4. Osoby oprávnené užívať byt na základe tejto nájomnej zmluvy sú:**

##### **4.1 Marián KROŠČEN s členmi rodiny, a to menovite:**

- 4.1.1 Alžbeta Kroščenová, nar., manželka
- 4.1.2 Tomáš Kroščen, nar., syn
- 4.1.3 Daniela Kroščenová, nar., dcéra
- 4.1.4 Lucia Kroščenová, nar., dcéra
- 4.1.5 Patrícia Kroščenová, nar., dcéra
- 4.1.6 Mariana Kroščenová, nar., dcéra
- 4.1.7 Natália Kroščenová, nar., dcéra
- 4.1.8 Ivana Kroščenová, nar., dcéra
- 4.1.9 Patrik Kroščen, nar., syn
- 4.1.10 Marián Rusnák, nar., syn
- 4.1.11 Denisa Kroščenová, nar., družka Mariána
- 4.1.12 Emir Kroščen, nar., vnuk
- 4.1.13 Daniel Rusnák, nar., vnuk
- 4.1.14 Koloman Kroščen, nar., brat
- 4.1.15 Mária Kroščenová, nar., švagriná
- 4.1.16 Jasmína Kroščenová, nar., dcéra
- 4.1.17 Jessica Kroščenová, nar., dcéra
- 4.1.18 Selim Kroščen, nar., vnuk
- 4.1.19 Melisa Kroščenová, nar., vnučka

#### **5. Nájomcovia nie sú oprávnení prenajímať byt tretej osobe a umožniť užívanie bytu iným osobám než osobám výslovne uvedeným v bode 4 tohto článku zmluvy.**

### **Čl. III Doba nájmu**

1. Zmluva sa uzatvára na **dobu určitú v trvaní 24 mesiacov, t. j. od 1. januára 2024 do 31. decembra 2025.**
2. Nájomcovia majú v zmysle § 12 ods. 1 písm. d) a ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov **právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy za podmienok riadneho plnenia všetkých finančných povinností** nájomcov voči prenajímateľovi, riadneho užívania bytu nájomcami **nepretržite po celú dobu trvania nájmu** a dodržiavania všetkých podmienok

nájomcami uvedených v nájomnej zmluve, a to na rovnakú dobu, na akú sa uzatvára táto nájomná zmluva.

3. Prenajíateľ v súlade s § 12 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov výslovne **informoval nájomcov o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy** podľa bodu 2 tohto článku zmluvy pri podpise tejto nájomnej zmluvy, čo nájomcovia potvrdzujú svojim podpisom na zmluve. Zároveň o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajíateľ znova informovať nájomcov minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Za účelom preukázania splnenia tohto záväzku prenajíateľom si zmluvné strany vyhotovia písomné potvrdenie.

#### Čl. IV

##### Popis bytu, vybavenie a zariadenie bytu

Prevádzaný byt pozostáva z dvoch obytných miestností a z príslušenstva bytu.

1. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, kúpeľňa spojená s WC, zádverie a k bytu prislúcha aj sklad dreva.
2. Celková výmera podlahovej plochy bytu vrátane príslušenstva je 59,8 m<sup>2</sup>.
3. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, najmä, nie však výlučne: vodovodné, kanalizačné a elektrické bytové rozvody vrátane sanitného zariadenia (okrem vedení, ktoré sú určené na spoločné užívanie), uzatváracie ventily, merač SV, merač TÚV. Súčasťou bytu je aj kuchynský sporák.
4. Užívanie bytu je, vrátane jeho vybavenia a príslušenstva, ohraničené vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo bytu vrátane zárubní a hlavným uzatváracím ventilom prívodu vody a elektrickými ističmi pre byt.
5. Prenajíateľ vyhlasuje, že mu nie sú známe vady a poškodenia bytu a jeho vybavenia, spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, na ktoré by mal nájomcov osobitne upozorniť.
6. Nájomcovia vyhlasujú, že pred uzavretím zmluvy sa oboznámili so stavom bytu z ohliadky na mieste samom. Stav bytu im je dobre známy a byt preberajú do užívania v im známom stave, čo potvrdzujú podpisom nájomnej zmluvy.

#### Čl. V

##### Popis spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu

1. Spoločnými časťami bytového domu sú: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, vodorovné nosné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie a iné časti bytového domu, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť.

2. Spoločnými zariadeniami bytového domu sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a to bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické a plynové prípojky, iné spoločné priestory.

## Čl. VI

### Výška nájomného a úhrad za plnenie (služby) spojené s užívaním bytu

1. Výška nájomného a úhrad za plnenie (služby) spojené s užívaním bytu je stanovená podľa platných cenových predpisov a na základe **všeobecne záväzného nariadenia obce Letanovce č. 6/2016, ktorým sa upravuje nájom bytov v znení neskorších zmien a doplnkov.**
2. Prenajímateľ a nájomcovia sa dohodli, že na účely úhrady finančnej zábezpeky podľa čl. VI. ods. 2 Nájomnej zmluvy č. 8/2024 uzatvorenej medzi prenajímateľom a nájomcom dňa 29.12.2023 sa započítava finančná zábezpeka vo výške 150,- € zložená nájomcami na základe čl. VI. ods. 2 Nájomnej zmluvy č. 8/2013 uzatvorenej medzi zmluvnými stranami dňa 25.09.2013. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie obec na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke. Po skončení nájmu bytu prenajímateľ vyplatí nájomcom nezúročenú finančnú zábezpeku na bankový účet nájomcovi najneskôr do jedného mesiaca po odovzdaní bytu prenajímateľovi a to za podmienok, že nájomcovia odovzdajú byt v riadnom stave, ktorý zodpovedá stavu prevzatia bytu nájomcami, s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu a majú uhradené všetky platby nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu v plnej výške. V opačnom prípade, si prenajímateľ uplatní náklady na opravy, práce a nedoplatok za nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu, vrátane sankčných úrokov zrážkou zo zloženej finančnej zábezpeky. V prípade, že poriadnom skončení nájmu podľa článku III. tejto zmluvy dôjde k nájmu tohto bytu na ďalšie obdobie s tým istým nájomcom, už uhradená zábezpeka bude prevedená, ako zábezpeka za prenajatý byt novou nájomnou zmluvou na ďalšie obdobie.
3. **Výška mesačného nájomného je 99,50 €.** Je uvedená v **evidenčnom liste bytu**, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy.
4. V cene mesačného nájomného je stanovená tvorba fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške min 0,5 % z mesačného nájmu/byt. Výška tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv sa môže podľa aktuálnych potrieb meniť uznesením OZ. Finančné prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv sú v rozpočte obce účelovo viazané na úhrady nákladov súvisiacich s opravami a údržbou bytových domov.
5. **Do výšky mesačného nájomného podľa bodu 3 tohto článku zmluvy nie sú zahrnuté ceny služieb spojených s užívaním bytu**, najmä, nie však výlučne osvetlenie a upratovanie spoločných priestorov v dome, kontrola čistenia komínov, odvoz popola, smetí a splaškov, čistenie žúmp, vybavenie bytu spoločnou televíznou a rozhlasovou anténou, dodávka tepla na vykurovanie a teplej úžitkovej vody, dodávka pitnej a úžitkovej vody pre domácnosť, odvádzanie odpadovej vody z domácností a ďalších služieb, na poskytovaní ktorých sa dohodne prenajímateľ s nájomcom (*d'alej len ako „plnenie (služby)“*).
6. Výška mesačných zálohových úhrad za plnenie (služby) poskytované s užívaním bytu sú

uvedené v **evidenčnom liste bytu**, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy. Zmenu výšky mesačných úhrad za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu bude predpisovať mesačný zálohový predpis platieb vyhotovený prenajímateľom v súlade s platnými predpismi.

7. Nájomcovia sú povinní platiť nájomné a zálohu za plnenie (služby) poskytované s užívaním bytu mesačne **vždy do 23. dňa kalendárneho mesiaca za ktorý sa nájomné uhradza, a to inkasom na účet prenajímateľa alebo priamo v hotovosti do pokladne prenajímateľa.**
8. **Na zaplatenie nájomného a úhrad za plnenie (služby) spojené s užívaním bytu sú nájomcovia zaviazaní spoločne a nerozdielne. Nájomné a zálohová úhrada za plnenie (služby) poskytované s užívaním bytu sa uhrádzajú prednostne z príspevku na bývanie poskytnutému niektorému z nájomcov.** Nesplnenie podmienok na poskytnutie príspevku na bývanie štátom nezakladá liberačný dôvod (dôvod oslobodenia) na zbavenie sa povinnosti nájomcami zaplatiť nájomné a úhradu za plnenie (služby) poskytované s užívaním bytu na základe tejto zmluvy. Uvedené platí rovnako aj v prípade ak výška nájomného a úhrad za plnenie (služby) spojené s užívaním bytu presahuje výšku príspevku na bývanie vyplácaného niektorému z nájomcov.
9. V prípade, že nájomcovia nezaplatia nájomné a mesačnú zálohu na úhradu za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu do 5. dní po ich splatnosti, môže si prenajímateľ uplatniť u nájomcu nárok na zaplatenie poplatku z omeškania, a to vo výške 1%o z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia a poplatok za každú upomienku vystavenú prenajímateľom vo výške 3,- €.
10. **Porušenie povinností nájomcami podľa bodu 7 tohto článku zmluvy je zároveň závažným porušením zmluvy a zakladá právo prenajímateľa na vypovedanie nájmu zo strany prenajímateľa** v zmysle § 711 ods. 1 písm. d) zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka, pokiaľ nájomcovia nezaplatili nájomné alebo úhradu za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace a § 711 ods. 1 písm. c) Občianskeho zákonníka ak nájomcovia alebo ten, kto je členom ich domácnosti, hrubo poškodzujú prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozujú bezpečnosť alebo porušujú dobré mravy v dome.
11. Prenajímateľ je povinný vykonať **vyúčtovanie** skutočných nákladov za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu, a to za predchádzajúci kalendárny rok v súlade s platnými právnymi predpismi a vyúčtovanie písomne odoslať, alebo odovzdať nájomcom. Preddavky na úhradu za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne **najneskôr do 30. júna** za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:
  - a) **preplatok vráti** prenajímateľ nájomcom do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania,
  - b) **nedoplatok zaplatia** nájomcovia prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania.Na úhradu nedoplatku sú nájomcovia zaviazaní spoločne a nerozdielne.
12. Drobné opravy v nájomnom byte súvisiace s jeho využívaním a náklady spojené s jeho bežnou údržbou uhradza nájomca.

## Čl. VII Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Prenajíateľ a nájomcovia podpisom zmluvy potvrdzujú, že prenájíateľ odovzdal nájomcom byt v stave spôsobilom na bežné a dohovorené užívanie a nájomcovia byt od prenájíateľa v takomto stave prijali.
2. **N á j o m c o v i a**
  - a) **Nájomcovia sa zaväzujú, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečia sami a na vlastné náklady.**
  - b) Nájomcovia bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcami v spoločnej domácnosti podľa čl. II bod 4 zmluvy majú vedľa práva užívať byt aj právo užívať spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.
  - c) Nájomcovia sú **povinní užívať byt**, spoločné priestory a zariadenia bytu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom bytu. Pod riadnym užívaním bytu sa rozumie aj **užívanie bytu nepretržite po celú dobu trvania nájmu**, ibaže nájomcovia krátkodobo neužívajú byt z vážnych dôvodov (napr. hospitalizácia v zdravotníckom zariadení).
  - d) Nájomcovia sa zaväzujú, že pri výkone svojich práv budú dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv.
  - e) **Nájomcovia sa zaväzujú, že závady a poškodenia, ktoré v byte spôsobia sami alebo tí, ktorí s nimi bývajú podľa čl. II bod 4 zmluvy, uhradia v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenájíateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcov poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcov náhradu.** K náhrade sú nájomcovia zaviazaní spoločne a nerozdielne.
  - f) Prenajíateľ sa s nájomcami dohodol, že nájomcovia sa zaväzujú a sú povinní **zabezpečiť na vlastné náklady deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu v prenajatom priestore** v zmysle platných hygienických predpisov. Ak sa tak nestane, zabezpečí po predchádzajúcom upozornení nájomcov deratizáciu a dezinfekciu v prenajatom priestore prenájíateľ **na náklady nájomcov.** K náhrade vynaložených nákladov sú nájomcovia zaviazaní spoločne a nerozdielne.
  - g) Nájomcovia sa zaväzujú, že bez zbytočného odkladu oznámia prenájíateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenájíateľovi. V opačnom prípade prenájíateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcov závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcov náhradu. K náhrade sú nájomcovia zaviazaní spoločne a nerozdielne.
  - h) **Nájomcovia nie sú oprávnení uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom, najmä, nie však výlučne výmenu bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod. bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájíateľa.**
  - i) Nájomcovia sú povinní v prípade, že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre výšku úhrad za služby, najmä zmenu počtu osôb v byte pri narodení alebo úmrtí osoby podľa čl. II bod 4 zmluvy, tieto bezodkladne oznámiť prenájíateľovi.
  - j) Nájomcovia sú povinní umožniť prístup prenájíateľovi do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
  - k) Nájomcovia sú povinní ku dňu zániku nájmu bytu tento **odovzdať prenájíateľovi vypratáný a hygienicky vybielený a v riadnom stave, ktorý zodpovedá stavu prevzatia bytu nájomcami**, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
  - l) Nájomcovia sú povinní zabezpečiť údržbu chodníka okolo domu.

- m) Nájomcovia zodpovedajú za zabezpečenie ochrany pred požiarmi, za plnenie úloh ochrany pred požiarmi, za dodržiavanie príslušných právnych predpisov o ochrane pred požiarmi v prenajatom priestore v celom rozsahu v zmysle ustanovení § 4 písm. g), h), k), l), n), o), p), § 5 písm. b), i), j) § 8 písm. a), b),c) zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a v zmysle vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov a na zabezpečenie aby pri užívaní stavby a bytu sa dodržiavali požiadavky protipožiarnej bezpečnosti stavby.
- n) Nájomcovia sú oprávnení držať v nájomnom byte domáce zvieratá (pes, mačka) na základe písomného súhlasu prenajímateľa, za podmienok stanovených prenajímateľom. Porušenie dohodnutých podmienok sa považuje za hrubé porušenie podľa § 711 Občianskeho zákonníka.

### 3. P r e n a j í m a t e ľ

- a) Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcom riadny a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu.
- b) Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcov. Nájomcovia môžu odoprieť stavebné úpravy iba z vážnych dôvodov. Ak takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomcovia sa zaväzujú, že ich vykonanie bezodkladne umožnia.

## **Čl. VIII** **Skončenie nájmu**

### 1. Nájom v zmysle tejto zmluvy zaniká:

- a) uplynutím doby nájmu podľa čl. III zmluvy,
- b) písomnou dohodou uzatvorenou medzi prenajímateľom a nájomcami,
- c) písomnou výpoveďou nájomcov alebo prenajímateľa z dôvodov taxatívne vypočítaných v § 711 Občianskeho zákonníka a s výpovednou dobou podľa § 710 Občianskeho zákonníka,
- d) v zmysle bodu č.10 Čl. VI zmluvy,
- e) zánikom predmetu nájmu (bytu).

### 2. Nájomcovia berú na vedomie, že po skončení nájmu v zmysle zmluvy nemajú nárok na akýkoľvek druh bytovej náhrady.

## **Čl. IX** **Záverečné ustanovenia**

- 1. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými obidvoma zmluvnými stranami.
- 2. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

3. Ak niektoré ustanovenia zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení zmluvy. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení zmluvy a na vyplnenie medzier sa použije právna úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní zmluvy zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.
4. Spory vzniknuté medzi účastníkmi zmluvy, prislúchajú na rozhodnutie príslušného všeobecnému súdu.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, že zmluva bola uzatvorená podľa ich pravej a slobodnej vôle a na znak súhlasu s jej obsahom túto zmluvu vlastnoručne podpisujú. Zmluvné strany zároveň vyhlasujú, že zmluva nebola uzatvorená v tiesni a za vzájomne nevýhodných podmienok.
6. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnocenných exemplároch z ktorých jeden obdrží prenajímateľ a jeden nájomca.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv.
8. Nájomcovia udeľujú prenajímateľovi v zmysle zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov súhlas so spracovaním svojich údajov uvedených v tejto zmluve a tiež súhlasia so zverejnením tejto zmluvy.

V Letanovciach, dňa

.....  
prenajímateľ

.....  
nájomca