

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 403/6-2025

O nájme obecného bytu uzatvorená podľa § 685 a následne Občianskeho zákonníka medzi zmluvnými stranami

1. Prenajímateľ:

Názov organizácie: Obec Sol'

Adresa: Sol' 161, 094 35 Sol'

Štatutárny zástupca: Ing. Jozef Berta, starosta

Bankové spojenie: VÚB Vranov nad Topľou, č. účtu: SK02 0200 0000 0000 2242 5632

IČO : 00 332 861

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. Nájomca (užívateľ nájomného bytu):

Meno, priezvisko: **Matúš Hardoň**

Narodený:

Trvale bytom:

a manželka

Meno, priezvisko: **Viera Hardoňová**

Narodená:

Trvale bytom :

(ďalej len „nájomca“)

Čl. I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné do užívania 1-izbový byt č. 6 / 2. Poschodie prízemie, byt nižšieho štandardu v obci Sol' , súp. číslo 403.
2. Opis bytu a príslušenstva sa nachádzajú v prílohe č. 1, ktorou je evidenčný list ako neoddeliteľná súčasť nájomnej zmluvy.

Čl. II.

Rozsah užívania

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu, uvedený v čl. I tejto zmluvy, užívať len na bývanie.
2. Na iný účel ako na bývanie ho možno užívať len s písomným súhlasom prenajímateľa. V prípade porušenia spôsobu a rozsahu užívania je prenajímateľ oprávnený dať mu výpoveď z nájmu podľa ust. § 711 ods.1 Občianskeho zákonníka a to aj v prípade, že túto povinnosť porušil príslušník domácnosti nájomcu.

3. Nájomca bytu a osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo na užívanie spoločných priestorov a zariadení domu.

Čl. III.

Doba nájmu

1. Nájom bytu vzniká 01.01.2026 a dojednáva sa na dobu určitú **do 31.12.2028**.
2. Nájomca pozná stav prenajímaného bytu, pretože sa jedná o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, byt bol odovzdaný do užívania 01.10.2019 a odvtedy ho užíva bez prerušenia nájomného vzťahu spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti (viď. príloha č.1).
3. Nájomca má prednostné právo na opakované uzatvorenie zmluvy, ak bude dodržiavať všetky podmienky o nájme bytu:
 - a) nájomca okrem nájmu bytu, ktorý je predmetom zmluvy naďalej spĺňa všetky podmienky pre pridelenie nájmu bytu podľa právnych predpisov,
 - b) počas doby nájmu nedošlo k porušeniu povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto nájomnej zmluvy a príslušných právnych predpisov,
 - c) počas doby nájmu nedošlo k uplatneniu ustanovení Občianskeho zákonníka pre ukončenie nájmu.
4. V prípade, ak nájom bytu prejde podľa zákonných ustanovení na inú osobu, ako na manžela, deti, rodičov, zaťa alebo nevestu nájomcu, ustanovenie bodu 3 tohto článku o prerušení nájmu sa neuplatní.
5. Prenajímateľ nie je povinný zabezpečiť nájomcovi náhradné ubytovanie pri zániku nájmu bytu.

Čl. IV.

Spôsob platenia úhrady za nájom

a za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Pri výpočte nájomného za užívanie bytu je prenajímateľ povinný dodržiavať postup podľa Smerníc Ministerstva financií SR, resp. platných právnych noriem.
2. Výška ročnej i mesačnej úhrady za nájom a preddavkov na plnenia spojené s užívaním bytu je uvedená v evidenčnom liste. **Nájomné je určené vo výške 80.eur a preddavky na poskytovanie plnenia spojeného s užívaním bytu sú určené vo výške 44 eur. Nájomca je povinný po celú dobu trvania nájmu uhrádzať mesačne najneskôr do 20. Dňa príslušného kalendárneho mesiaca prenajímateľovi nájomné a preddavky na služby v úhrnnej výške 124 eur.**
3. Nájomca je povinný platby uvedené v bode 2 č. IV. nájomnej zmluvy uhrádzať prenajímateľovi v hotovosti do pokladne prenajímateľa, alebo bezhotovostným prevodom z účtu v peňažnom ústave na číslo účtu prenajímateľa vedenom vo

Všeobecnej úverovej banke, a.s. IBAN : SK02 0200 0000 0000 2242 5632 , VS 4037.

4. Prenajímateľ si zároveň vyhradzuje právo aj v priebehu doby nájmu zmeniť výšku nájomného ako aj mesačných záloh za jednotlivé druhy služieb, ak dôjde k zmene právnych predpisov upravujúcich ich ceny alebo ak na to bude iný dôvod (napr. zmena rozsahu poskytovaných služieb, zvýšenie cien služieb a pod.). Uvedené je prenájomca oprávnený vykonať aj jednostranným písomným oznámením, a to aj prostredníctvom správcu bytového domu, v ktorej sa byt nachádza. Nájomca sa zaväzuje upravené nájomné a zálohy platiť vo výške a v lehotách uvedených v oznámení.

Čl. V.

Práva a povinnosti nájomcu a prenájomcu

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že svoje práva a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy budú vykonávať v súlade s Občianskym zákonníkom.
2. Zmluvné strany deklarujú, k prevzatíu a odovzdaniu predmetu nájmu nedôjde, nakoľko ho nájomca do uzatvorenia tejto zmluvy nepretržite užíval na základe nájomnej zmluvy uzavretej s prenájomcom dňa 08.12.2022 .
3. Prenajímateľ bude zabezpečovať nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Za tým účelom umožní nájomcovi užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj požívať plnenia , ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
4. Nájomca je povinný byt udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie a po skončení nájmu byt protokolárne odovzdať prenájomcovi v užívania schopnom stave, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a s hygienickou maľovkou. V prípade , že do uplynutia doby nájmu uvedenej v čl. III. ods. 1 tejto zmluvy nedôjde k jej predĺženiu a nájomca byt naďalej užíva, nájomca je povinný mesačne uhrádzať prenájomcovi úhradu za užívanie bytu bez právneho dôvodu vo výške zodpovedajúcej aktuálnemu nájomnému a úhrade za služby spojené s užívaním bytu, najneskôr do 20.dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca, a to až do jeho protokolárneho odovzdania prenájomcovi.
5. Nájomca je povinný umožniť prenájomcovi vstup prenájomcovi do bytu za účelom vykonania opráv, dezinfekcie bytu a za účelom technickej kontroly stavu bytu v nevyhnutnom rozsahu, ako aj za účelom kontroly spôsobu a rozsahu užívania bytu nájomcom.
6. Drobné opravy v byte a náklady spojené s bežnou údržbou bytu bude hradíť nájomca v zmysle nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. , ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomcovi potrebu tých

opráv v byte, ktoré je povinný znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie.

8. Ak nájomca nesplní svoju povinnosť podľa bodov 4 – 8 článku, zodpovedá prenajímateľovi za vzniknutú škodu.
9. Nájomca nesmie vykonávať bez súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy alebo zmeny v byte a dome, a to ani na vlastné náklady.

Čl. VI.

Evidencia príslušníkov domácnosti

1. V prílohe nájomnej zmluvy č.1 (evidenčnom liste) je uvedený počet osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti a ich vzťah k nájomcovi v čase uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy.
2. Pri zvýšení alebo znížení počtu osôb podľa odseku 1, nájomca túto skutočnosť najneskôr do 30 dní odo dňa jej vzniku oznámi prenajímateľovi . Podmienkou akceptácie oznámenia je príslušný písomný overený doklad (rodný list, úmrtný list).

Čl. VII.

Hrubé porušenia nájomnej zmluvy

1. Za hrubé porušenie povinností vyplývajúcich z nájmu bytu, ktoré má za následok výpoveď z nájmu bytu zo strany prenajímateľa, sa považuje v zmysle ust. § 711 ods.1 písm. c), d) a g) Občianskeho zákonníka najmä:
 - a) ak nájomca, alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v bytovom dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo dobré mravy v bytovom dome.,
 - b) neplatenie nájomného a preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu po dobu dlhšiu ako 3 mesiace,
 - c) vykonávanie stavebných úprav alebo iných podstatných zmien v byte bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa,
 - d) prenechanie bytu alebo jeho časti inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - e) ak nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

Čl. VIII.

Záverečné a prechodné ustanovenia

1. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, nájomný vzťah upravujú ustanovenia § 685 - § 719 Občianskeho zákonníka.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy budú riadne dodržiavať. Zmluvné strany budú všetky spory, ktoré sa týkajú nájmu bytu, prednostne riešiť vzájomnou dohodou.
3. Zmluvné strany berú na vedomie, že nejde o pridelenie fyzicky voľného bytu, ale o vydanie nájomnej zmluvy po uplynutí doby nájmu podľa nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi prenajímateľom a nájomcom dňa 08.12.2022.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ust. § 47a ods. 1 zák. č.546/2010 Z. z. , ktorým sa dopĺňa Občiansky zákonník v spojení s ust. § 5a zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
5. Nájomná zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých dva dostane nájomca a jeden prenajímateľ.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy riadne porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Soli dňa 16. 12. 2025

Za prenajímateľa:

Nájomca:

.....
Ing. Jozef Berta
starosta obce

.....
Matúš Hardoň

.....
Viera Hardoňová