

Zmluva o nájme bytu č. 3

uzavretá podľa § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a ust. § 685 a nasl. s použitím ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: OBEC Turňa nad Bodvou
Sídlo: 044 02 Turňa nad Bodvou. Moldavská cesta 419/49
Štatutárny orgán: **Mgr. Atila ORAVECZ**, starosta obce
IČO: 00691 313
Číslo účtu (IBAN): SK43 5600 0000 0004 0162 5001
Tel. kontakt: 055/466 21 01
E-mail: turna@turnanadbodvou.sk

(ďalej len „prenajímateľ“) na strane jednej

Nájomca: **Milan HOLČOVSKÝ**
Dátum narodenia: [redacted]
Rodné číslo: [redacted]
Trvale bytom: [redacted]
Štátna príslušnosť: [redacted]

(ďalej len „nájomca“) na strane druhej

uzatvárajú túto n á j o m n ú z m l u v u s nasledovným znením:

Článok II. Vyhlásenie prenajímateľa

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom bytového domu v obci Turňa nad Bodvou, Sídliisko Cementár, súpisné číslo 690/3, nachádzajúceho sa na parc. registra „C“ č. 5772/48, zapísaného na LV č. 862 v katastrálnom území obce Turňa nad Bodvou.
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že pred uzavretím nájomnej zmluvy umožnil nájomcovi prehliadku predmetu nájmu - nájomného bytu s príslušenstvom, zariadením a vybavením.

Článok III. Vyhlásenie nájomcu

1. Nájomca vyhlasuje, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.
2. Nájomca vyhlasuje, že je oprávnenou fyzickou osobou, ktorá spĺňa podmienky sociálneho bývania podľa § 22 ods.3 písm. a) zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.

Doklady preukazujúce spĺňanie podmienok sú prílohou č. 1 k tejto zmluve.

Článok IV. Predmet nájmu, opis stavu bytu a opis príslušenstva bytu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania ako predmet nájmu:
byt č. 3 nachádzajúci sa na 1. poschodí bytového domu v obci Turňa nad Bodvou, ul. Sídliisko Cementár, súpisné číslo 690/3, vchod č. 1 nachádzajúceho sa na parc. registra „C“ č. 5772/48, zapísaného na LV č. 862 v katastrálnom území obce Turňa nad Bodvou.

Podlahová plocha bytu : 39,5 m².

Byt pozostáva z 1 obytnej miestnosti, kuchyne, predsiene, kúpeľne a WC. Príslušenstvom bytu je pivnica, nachádzajúca sa v suteréne domu a je užívania schopná. Podlahová plocha obytnej miestností je 19 m² a celková podlahová plochy vedľajších miestností je 20,5 m².

Vybavením a zariadením bytu je : kuchynská linka, plynový sporák, digestor, vstavaná skriňa, obkladačky, vaňa, umývadlo a WC.

2. Byt tvoriaci predmet nájmu má : základné prevádzkové zariadenia a ostatné zariadenia. Základné prevádzkové zariadenia bytu sú : rozvody plynu, elektrickej energie a vody a odvody odpadových vôd.

Ostatné zariadenia bytu sú : meracie a regulačné zariadenia pre tepelnú energiu.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že v deň vzniku nájmu spíšu zmluvné strany zápisnicu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu s opisom stavu predmetu nájmu – bytu a jeho príslušenstva, zariadenia a vybavenia bytu tiež s opisom stavu na meračoch dodávaných služieb (t.j. pitnej vody, tepla, teplej vody, plynu, elektriny, iné) a s uvedením počtov odovzdaných kľúčov od predmetu nájmu a od spoločných priestorov. Opis stavu bytu a opis príslušenstva bytu, zariadenia a vybavenia bytu je uvedený v zápisnici o odovzdaní a prevzatí bytu a tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy - prílohu č. 2 tejto zmluvy. /

Článok V.**Rozsah užívania predmetu nájmu**

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na svoje bývanie a bývanie členov svojej domácnosti.
2. S nájomcom budú byt užívať osoby tvoriace domácnosť nájomcu :
 1. Meno a priezvisko :
3. Nájomca sa zaväzuje bezodkladne písomne nahlásiť prenajímateľovi zmeny členov svojej domácnosti a nedovoliť užívať predmet nájmu ani jeho časť inej osobe než, ktoré uviedol v tejto zmluve.
4. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
5. Prenajímateľ vyhlasuje, že byt prenajatý nájomcovi na základe tejto zmluvy je bez závad a v stave spôsobilom na riadne užívanie na účel bývania.
6. Nájomca prehlasuje, že pred podpisom tejto zmluvy vykonal prehliadku bytu , byt je bez závad a opis bytu, jeho príslušenstva, zariadení a vybavenia zodpovedá tomu, čo je uvedené v tejto zmluve.
7. Nájomca prehlasuje, že si je vedomý toho, že nájomný byt, alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.

Článok VI.**Podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia bytu**

1. Nájomca sa zaväzuje zachovať byt jeho príslušenstvo, zariadenia a vybavenie v stave ako mu boli odovzdané.
2. Nájomca je povinný riadne sa starať o predmet nájmu, chrániť ho pred poškodením, stratou a zničením.
3. Nájomca zodpovedá za škody spôsobené na predmete nájmu samotným nájomcom, jeho rodinnými príslušníkmi, ako aj osobami, ktoré sa v prenajatých priestoroch s vedomím nájomcu budú zdržovať.
4. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady drobné opravy bytu, príslušenstva bytu, zariadenia a vybavenia bytu ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré sú uvedené v prílohe k Nariadeniu vlády SR č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
5. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady činnosti spojené s bežnou údržbou bytu. Náklady spojené s bežnou údržbou sú náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní, tzv. "obvyklé udržiavacie náklady".

6. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od nájomcu náhradu.

7. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

8. Nájomca je povinný bezodkladne písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu vykonať na predmete nájmu opravu nad rámec drobných opráv a bežnej údržby v zmysle tejto zmluvy a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

9. Prenajímateľ je povinný vykonať na predmete nájmu opravu nad rámec drobných opráv a bežnej údržby, ktoré bránia riadnemu užívaniu bytu v lehote do 60 dní od oznámenia potreby vykonať na predmete nájmu opravu nad rámec drobných opráv a bežnej údržby.

10. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon nájomného práva ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.

11. Nájomca nesmie vykonávať žiadne stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a to ani na vlastné náklady

12. Nájomca nesmie vykonávať zmeny vybavenia bytu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,

13. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi a kontrolným orgánom štátu vykonať kontrolu stavu bytu, príslušenstva vybavenia a zariadenia bytu vždy, keď o to požiada a zabezpečiť pritom vždy svoju účasť.

14. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

15. V prípade živelnnej pohromy (únik vody, porucha na elektrickom zariadení, požiar) alebo v prípade, že sú ohrozené životy nájomníkov a majetok, má prenajímateľ právo vniknúť do bytu aj bez povolenia nájomcu. Pri vniknutí do bytu musí prenajímateľ alebo jeho zástupcu sprevádzať domový dôverník alebo kompetentná osoba, ktorej sa porucha týka napr. vodári, elektrikári alebo niektoré zložky ako sú polícia, hasiči a rýchla zdravotnícka služba.

Článok VII.

Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt tvoriaci predmet nájmu podľa tejto zmluvy

od 1.11.2025 na dobu určitú do 31.10.2028

Článok VIII.

Skončenie nájmu

1. Nájom skončí :
 - a) uplynutím dojednanej doby
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán
 - c) výpoveďou prenajímateľa podľa § 711 Občianskeho zákonníka
 - d) výpoveďou nájomcu bez uvedenia dôvodov
2. Výpoveď musí byť vždy písomná a doručená druhej zmluvnej strane.
3. Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.
4. Po skončení nájmu je nájomca povinný najneskôr v posledný deň nájmu (do 12:00 hodiny) byt vypratať a odovzdať ho hygienicky vybielený spolu s vybavením a zariadením bytu v pôvodnom stave s prihliadnutím na primerané opotrebovanie prenajímateľovi. Prípadné vzniknuté škody neúmerným užívaním bytu a jeho zariadenia musí nájomca odstrániť na vlastné náklady. V prípade

neodstránenia vzniknutých škôd budú tieto odstránené prenajímateľom na náklady nájomcu a to s ich vyčíslením a vyplatením z Finančnej zábezpeky, ktorá bude o túto čiastku znížená v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu.

5. O odovzdaní bytu zmluvné strany spíšu zápisnicu. V zápisnici sa uvedie stav bytu a jeho príslušenstva, stav vybavenia a zariadenia bytu ako i stav meradiel jednotlivých médií (vody, TUV, tepla, plynu elektriny). Nájomca je ku dňu skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi tiež všetky kľúče od predmetu nájmu a spoločných priestorov.
6. Prípadné ďalšie užívanie bytu po skončení doby nájmu bez písomnej úpravy nájomného vzťahu sa bude kvalifikovať ako užívanie bez právneho titulu, pričom takýto stav zakladá prenajímateľovi právo podať žalobu o vypratanie bytu.

Článok IX.

Právo na uzavretie zmluvy o nájme bytu

1. Po skončení nájmu uplynutím dojednanej doby vznikne nájomcovi právo na uzavretie zmluvy o nájme tohto bytu, len pokiaľ bude spĺňať podmienky pre uzavretie nájomnej zmluvy určené v § 22 ods. 3 zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a tiež podmienky dojednané v tejto zmluve. V opačnom prípade nájomcovi právo na uzavretie zmluvy o nájme bytu nevznikne. Uzavretie nájomnej zmluvy je podmienené zaplatením finančnej zábezpeky vo výške dvojnásobku stanoveného nájomného.
2. Právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme tohto bytu má len ten nájomca, ktorý počas nájmu bytu :
 - a) platil včas nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom bytu a súčasne
 - b) nie je dlžný na nájomnom a na úhradách za služby spojené s nájmom bytu a súčasne
 - c) nájomca nepoškodzoval prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome, tiež nenarušoval pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, neohrozoval bezpečnosť a neporušoval dobré mravy v dome, a súčasne
 - d) nájomca neprenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu a súčasne
 - e) neporušil ani jednu z povinností podľa tejto nájomnej zmluvy.
3. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy prenajímateľ informuje nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu.
4. O opakované uzavretie nájomnej zmluvy nájomca požiada písomne prenajímateľa v lehote do 30 dní pred ukončením nájmu a zároveň v tej istej lehote zdokladuje spĺňanie požiadaviek podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.

Článok X.

Nájomné a úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomné za užívanie bytu pri uzatváraní tejto nájomnej zmluvy je stanovené v sume **85,83 €** mesačne a suma **9,53 eur** /mesačne je určená do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu. Prenajímateľ môže výšku mesačného nájomného upraviť pri zmene inflácie alebo zmene úrokovej sadzby úveru poskytnutého ŠFRB na výstavbu bytového domu.
2. Z fondu prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí bytovej budovy vrátane opráv balkónov a lodžií, spoločných zariadení bytovej budovy, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu bytovej budovy, ktoré prislúchajú k bytom.
3. Správou bytového domu 690 je na základe Mandátnej zmluvy uzatvorenej dňa 11.07.2022 medzi Obcou Turňa nad Bodvou a spoločnosťou PIDES s.r.o. Košice, poverená firma PIDES s.r.o. Košice, Šoltésovej 9, 040 01 Košice.
4. Na úhradu plnení poskytovaných s užívaním bytu je nájomca povinný platiť správcovi mesačné preddavky. Výšku mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu (ďalej len „preddavky na plnenia“) určí nájomcovi správca PIDES s.r.o. vždy na každý kalendárny rok v závislosti od skutočnej priemernej mesačnej spotreby za predchádzajúci rok, ktoré doručí nájomcovi do vlastných rúk.

5. Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu sú splatné mesačne dopredu a nájomca je povinný ich **zaplatiť najneskôr do 20. dňa mesiaca** na bežný mesiac **prevodom** na bankový účet správcu v tvare **IBAN : SK11 5600 0000 0004 0162 4025, variabilný symbol: 690300301**, prípadne v hotovosti do pokladne prenajímateľa.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranným písomným oznámením zvýšiť preddavky na úhradu za služby spojené s nájmom bytu v týchto prípadoch:

- a) ak dôjde k zvýšeniu ceny služby, odo dňa účinnosti zmeny ceny
 - b) ak na základe ročného zúčtovania preddavkov na úhradu za služby spojené s nájmom bytu nedoplatok na službách prevýši sumu **200 eur**.
 - c) ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie ich výšky – zmena počtu osôb bývajúcich v byte
7. Jednostranné oznámenie o zvýšení cien nájmu a jednostranné oznámenie o zvýšení preddavku na úhradu za služby spojené s nájmom bytu je prenajímateľ povinný doručiť nájomcovi do vlastných rúk najneskôr do splatnosti týchto úhrad.
8. Úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu prenajímateľ každoročne vyúčtuje na základe ročného zúčtovania zo strany dodávateľov plnení spojených s užívaním bytu v termíne do 30 dní od doručenia ročného zúčtovania zo strany dodávateľov plnení. Prenajímateľ vykoná zúčtovanie úhrad za poskytované služby tiež do 30 dní od doručenia vyúčtovania od dodávateľov týchto služieb v prípade ukončenia nájmu v priebehu roka.
9. V prípade preplatku na úhradách za plnenia poskytované s užívaním bytu je prenajímateľ povinný tento preplatok poukázať na účet nájomcu v termíne do 30 dní od ročného zúčtovania prenajímateľom. V prípade, že nájomca má v čase ročného zúčtovania nedoplatky na nájmomnom, nájomca súhlasí s tým, že prenajímateľ tento preplatok použiť na úhradu nedoplatku na nájmomnom, o čom nájomcu písomne informuje spolu s ročným zúčtovaním.
10. V prípade nedoplatku na úhradách za plnenia poskytované s užívaním bytu je nájomca povinný tento nedoplatok poukázať na účet prenajímateľa v termíne do 30 dní od doručenia ročného zúčtovania.
11. V prípade, že nájomca nezaplatí dohodnuté nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu do piatich dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania. Výšku poplatku z omeškania určuje § 4 Nariadeniu vlády SR č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, tak, že poplatok z omeškania je za každý deň omeškania 0,5 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.

Článok XI.

Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu

1. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
2. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
3. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať ďalej tieto zmluvné podmienky:
 - a) Prenajímateľovi bytového domu ohlásiť všetky skutočnosti rozhodujúce pre stanovenie výšky nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, najmä zmenu počtu osôb v domácnosti nájomcu, a to bezodkladne. Výška nájomného a úhrad za služby sa v tomto prípade zmení od 1. dňa mesiaca, ktorý nasleduje po príslušnej zmene.
 - b) Umožniť prístup prenajímateľovi do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
 - c) Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, alebo jeho časti, prijatie ďalších osôb do bytu) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Prenajímateľ je po dobu trvania nájmu povinný umožniť nájomcovi nerušene užívať predmet nájmu na dohodnutý účel za podmienok dohodnutých nájomnou zmluvou.

Článok XII.
Záverečné ustanovenia

1. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je záznam o prevzatí bytu, ktorý je prílohou č. 2 tejto zmluvy. Zmluva sa spravuje zmluvou č. 893-520-2002 o poskytovaní dotácie na výstavbu nájomných bytov bežného štandardu zo dňa 10.10.2002 uzatvorenej medzi Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a obcou.
2. V prípade vzťahov neupravených touto zmluvou sa účastníci zmluvy riadia ustanoveniami zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka, príslušnými vykonávacími predpismi k Občianskemu zákonníku, a ostatnými všeobecne platnými právnymi predpismi.
3. Zmeny a doplnky tejto zmluvy môžu byť vykonané len po vzájomnej dohode účastníkov tejto zmluvy vo forme písomného dodatku k nej.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu pred jej podpisom prečítali, tejto zmluve porozumeli a nájomnú zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, bez tiesne a nevýhodnosti podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpisujú.
5. Zmluva sa vyhotovuje v troch rovnopisoch, z ktorých dve vyhotovenia ponecháva prenajímateľ a jedno vyhotovenie nájomca.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvy oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády Slovenskej republiky.

V Turni nad Bodvou dňa 1. 11. 2025

V Turni nad Bodvou dňa 1. 11. 2025

OBE

Prenajímateľ:

Obec Turná nad Bodvou, zast.

Mgr. Atilom Oravczom, starostom obce

Nájomca: