

ZMLUVA O NÁJME UČITEĽSKÉHO BYTU

uzavretá podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi:

Prenajímateľ: **Obec Studená**
v zastúpení: Eva Magová, starostka obce
Studená 97, 980 34 Nová Bašta
IČO: 00 649 724
DIČ: 2021275575
IBAN: SK42 0200 0000 0000 2502 8392

(ďalej ako „prenajímateľ“)

Nájomca: **Štefan Balogh**
nar. [REDACTED]
RČ: [REDACTED]
ČOP: [REDACTED]
Bytom: [REDACTED]

(ďalej ako „nájomca“)

Zmluvné strany prehlasujú, že sú spôsobilé k právnym úkonom v plnom rozsahu a uzatvárajú nájomnú zmluvu nasledovného znenia:

I. PREDMET NÁJMU

- 1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných v KN Správy katastra Rimavská Sobota, v k. ú. Studená, na P. Č.: 59, na LV č. 1 ako **učiteľský byt súp. č. 89** (ďalej ako „predmet nájmu“)
- 1.2. Predmet nájmu – učiteľský byt – pozostáva: 3 izieb, kuchyňa, špajza, kúpeľňa s WC, chodba, garáž

II. DOBA A ÚČEL NÁJMU

- 2.1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu uvedený v článku I. tejto zmluvy do nájmu na dobu neurčitú, a to od 01.10.2026.
- 2.2. Účelom nájmu bude bývanie nájomcu, teda zabezpečovanie bytových potrieb nájomcu, bez možnosti ďalšieho prenechania predmetu nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

III. NÁJOMNÉ A PLATBY ZA PREVÁDZKOVANÉ NÁKLADY

- 3.1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačné nájomné stanovené dohodou zmluvných strán vo výške **70,- € (slovom: Sedemdesiat euro)**.
- 3.2. V nájomnom nie sú zahrnuté poplatky za odber studenej a teplej vody a poplatky za spotrebu elektrickej energie. Tieto poplatky hradí nájomca na základe odpočtu stavu jednotlivých meračov.
- 3.3. Nájomné za prvý mesiac trvania nájmu v sume vo výške **70,- € (slovom: Sedemdesiat euro)** zaplatí nájomca prenajímateľovi v hotovosti pri podpise tejto zmluvy.
- 3.4. Nájomné podľa bodu 3.1. tejto zmluvy za ďalšie obdobie budú nájomcom hradené mesačne vopred, vždy najneskôr k poslednému dňu kalendárneho mesiaca predchádzajúceho kalendárnemu mesiacu, a to v hotovosti.

IV. DOHODA ZMLUVNÝCH STRÁN O VYKONANÍ STAVEBNÝCH A ÚDRŽBOVÝCH PRÁC A O ZAPOČÍTANÍ NÁKLADOV DO NÁJOMNÉHO

- 4.1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca na vlastné náklady zabezpečí vykonanie stavebných a údržbových prác v predmete nájmu, ktoré pozostávajú najmä z výmeny okien, výmeny vstupných dverí a opravy, resp. uvedenia vnútorných stien do riadneho stavu.
- 4.2. Zmluvné strany sa dohodli, že cena za vykonanie uvedených prác, predstavujúca náklady na prácu nájomcu, bola vzájomnou dohodou stanovená vo výške **1820,00 EUR**.
- 4.3. Náklady na materiál potrebný na vykonanie uvedených prác zabezpečí a v plnom rozsahu uhradí prenajímateľ. Nájomca nie je povinný znášať náklady na materiál, ktorý zabezpečí prenajímateľ.
- 4.4. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že takto dohodnutá cena za vykonanie prác vo výške **1820,00 EUR** bude po vzájomnom odsúhlasení zmluvných strán započítaná voči povinnosti nájomcu uhrádzať nájomné podľa tejto nájomnej zmluvy.
- 4.5. Započítaním uvedenej sumy do nájomného sa nájomca oslobodzuje od povinnosti uhrádzať nájomné po dobu 26 mesiacov, pričom toto obdobie začína plynúť odo dňa **01.10.2026**.
- 4.6. Povinnosť nájomcu uhrádzať nájomné v dohodnutej výške vznikne opätovne po uplynutí uvedeného 26-mesačného obdobia, t. j. **od 01.12.2028**.
- 4.7. Zmluvné strany výslovne vyhlasujú, že s uvedeným spôsobom započítania nákladov na vykonané práce voči nájomnému súhlasia a považujú ho za vzájomne dohodnutý spôsob vysporiadania nákladov nájomcu na vykonanie uvedených prác.

V. ÚDRŽBA A OPRAVY PREDMETU NÁJMU

- 5.1 Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy v dome a na jeho zariadení súvisiace s ich užívaním a s bežnou údržbou. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu, najneskôr do 24 hodín, oznámiť prenajímateľovi nutnosť vykonania opráv, ktoré má uskutočniť prenajímateľ. Prenajímateľ sa zaväzuje do piatich (5) dní začať s uskutočňovaním potrebnej opravy. Ak tieto opravy napriek oznámeniu nájomcu prenajímateľ neobstará v primeranej lehote, je oprávnený vykonať ich nájomca. Prenajímateľ je povinný nájomcovi uhradiť takto vynaložené náklady.
- 5.2 Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu, najneskôr do 24-och hodín potrebu tých opráv v dome, ktoré má znášať prenajímateľ a súčasne mu umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 5.3 Nájomca je oprávnený na vlastné náklady zrealizovať oplatenie priestoru nachádzajúceho sa pred vstupnými dverami do predmetu nájmu, a to v približnom rozsahu 3 × 12 m. Náklady spojené s vybudovaním, údržbou, prípadnými opravami a následnou demontážou a odstránením oplatenia znáša v plnom rozsahu nájomca. Po skončení nájomného vzťahu, bez ohľadu na dôvod a spôsob jeho skončenia, nájomca na vlastné náklady predmetné oplatenie riadne demontuje, odstráni a odvezie z predmetu nájmu, a to najneskôr ku dňu odovzdania predmetu nájmu prenajímateľovi, pokiaľ sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak. Nájomca je zároveň povinný po odstránení oplatenia uviesť dotknutú časť predmetu nájmu do pôvodného stavu, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, a odstrániť všetky prípadné škody alebo zásahy spôsobené jeho zriadením a odstránením.

VI. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- 6.1 Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu uvedený v článku I. tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie najneskôr dňa 01.10.2026. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu.

- 6.2 Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné úpravy, či podstatné zmeny na predmete nájmu, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
- 6.3 Nájomca sa zaväzuje, že bude počas celej doby nájmu predmet nájmu vrátane jeho súčastí udržiavať v poriadku a čistote a po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

VII. SKONČENIE NÁJMU

7.1 Nájom sa skončí:

- a) uplynutím doby, na ktorú bol zriadený,
- b) pred uplynutím doby, na ktorú bol nájom zriadený:
 - dohodou zmluvných strán,
 - písomnou výpoveďou ktoroukoľvek zo zmluvných strán. Výpovedná lehota je šesť mesiacov a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď druhej zmluvnej strane.
 - odstúpením od tejto zmluvy v súlade s ustanoveniami § 679 OZ.

VIII. OSOBITNÉ USTANOVENIA

- 8.1. Táto zmluva je účinná od 01.10.2026 a je uzavretá na dobu neurčitú.

IX. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 9.1. Ostatné vzťahy touto zmluvou neupravené sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími právnymi predpismi Slovenskej republiky.
- 9.2. Táto zmluva nadobúda účinnosť po jej podpísaní oboma zmluvnými stranami.
- 9.3. Prípadné zmeny tejto zmluvy sa uskutočňujú prostredníctvom postupne očíslovaných, oboma zmluvnými stranami podpísaných, písomných dodatkov.
- 9.4. Zmluva je uzatvorená v dvoch vyhotoveniach.
- 9.5. Zmluvné strany sa oboznámili s obsahom tejto zmluvy, ktorému porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Studennej, dňa 30.09.2026

.....
prenajímateľ

.....
nájomca