

# **N Á J O M N Á Z M L U V A Č. 31/2024**

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších  
predpisov, (Občiansky zákonník) ďalej len „zmluva“

## **Čl. I.**

### **Zmluvné strany**

**Prenajímateľ: Obec Prosiek**

so sídlom: Prosiek 57, 3213 23 Prosiek

IČO: 003155729

Konajúci: Ing. Lenka Hentzelová

**Kontakt:** +421907752678

**E-mail:** podatelna@prosiek.sk

**Číslo účtu :** SK37 5600 0000 0082 0927 5001

a

**Nájomca:**

**Meno a priezvisko:** Ing. Anna Kojšová

**Miesto trvalého pobytu:** Prosiek 50

**Dátum narodenia:** [REDACTED]

**Štátna príslušnosť:** SR

**Kontakt:** [REDACTED]

**d'alej len "nájomca"**

**sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy o nájme bytu.**

## **Čl. II.**

### **Predmet zmluvy**

**2.1.** Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi do užívania byt špecifikovaný v bode II. tejto zmluvy a záväzok nájomcu uhrádzať prenajímateľovi nájomné podľa článku III. Tejto zmluvy, to všetko za podmienok stanovených v tejto zmluve.

**2.2** Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby v podiele 1/1 postavenej na KN -E 1-21, ostatné plochy s výmerou 1587m<sup>2</sup>, zapískej na LV č. 247, obec Prosiek, Katastrálne území, Prosiek, okres Liptovský Mikuláš.

**2.3.** Byt pozostáva z 2 obytnej miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je: obývačka spojená s kuchyňou, WC, kúpeľňa, pivnica, nachádzajúca sa v suteréne obytného domu. Výmera podlahovej plochy bytu je 60 m<sup>2</sup>. Byt nie je zariadený. Byt je schopný užívania, s čím bol nájomca oboznámený pri osobnej obhliadke miesta a bytu.

## **Čl. III.**

### **Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu**

**3.1.** Nájomné bolo dohodnuté v zmysle zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v platnom znení za predmet nájmu uvedený v čl. III, bod 3.1 tejto zmluvy podľa nižšie uvedených podmienok.

### **3.2.Dohodnutá cena za nájom je 130,-€.**

Nájomné za predmet nájmu je stanovené dohodou zmluvných strán vo výške **130,-€** bez energií. Dodatkom č. 1 zo dňa 21.10.2022 sa zmluvné strany dohodli, že nájomné bude nájomcom odpustené vo výške 6441,- Eur, čo je časové obdobie 02/2022 – 03/2026.

**3.3** Spotreba plynu bude účtovaná raz mesačne po predložení dokladu o spotrebe plynu z plynomeru zaslaním faktúry nájomcovi.

**3.4** Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ prenajme byt na dobu určitú, a to od dňa **1.9.2024 do neurčito**. V prípade potreby a dohody oboch zmluvných strán sa tento prenájom bytu môže predĺžiť na ďalšie obdobie. Prenajímateľ a nájomca v prípade potreby vypovedania zmluvy sa dohodli na trojmesačnej výpovednej lehote. Prenajímateľ si vyhradzuje právo vypovedať zmluvu okamžite pri porušení zmluvy uvedené v čl. IV. v bode 4.2. tejto zmluvy.

**3.6.** Ak sa nájomca ocitne v omeškaní s platbou mesačnej splátky nájomného viac ako 5 dní, je povinný prenajímateľovi uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % poplatku z omeškania z dlžného nájomného za každý deň omeškania až do zaplatenia príslušnej sumy.

**3.7.** Depozit bude viesť prenajímateľ, pre prípad poškodenia bytu, pre prípad nájomcovho omeškania s platením nájomného a súčasne daním výpovede z nájmu zo strany prenajímateľa z tohto dôvodu, na úhradu dlžného nájomného.

**3.8.** Depozit je prenajímateľ povinný po skončení doby nájmu vrátiť nájomcovi vo výške zodpovedajúcej a zohľadňujúcej všetky prípadné škody na jeho majetku vzniknuté počas doby nájmu.

**3.9.** Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájmu o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.

## **Čl. IV.**

### **Doba nájmu a zánik nájmu**

**4.1.** Táto zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú a to od 1.9.2024 do neurčito**. Nájomca môže nájom ukončiť písomnou výpoveďou, a to minimálne vo výpovednej lehote jedného mesiaca. Prenajímateľ môže nájom ukončiť podľa bodu 4.2. tejto zmluvy okamžite v prípade mimoriadneho porušenia domového poriadku, dlžného nájmu za jeden kalendárny mesiac či sústavného porušovania tejto zmluvy, si prenajímateľ vyhradzuje právo okamžitej výpovede, a nájomca je povinný sa vysťahovať do troch dní od doručenia písomnej výpovede. V prípade neprevzatia písomností od prenajímateľa, sa za prevzatú poštovú zásielku považuje deň podania tejto na príslušnej pošte.

**4.2.** Nájom bytu sa skončí:

- a) uplynutím doby uvedenej v bode 4.1. tejto zmluvy,
- b) dohodou zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu, a to ku dňu uvedenému v tejto dohode,
- c) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa alebo nájomcu. Výpoveď musí byť doručená druhej zmluvnej strane.
- d) v prípade mimoriadneho porušenia domového poriadku, dlžného nájmu za jeden kalendárny mesiac či sústavného porušovania tejto zmluvy, si prenajímateľ vyhradzuje právo okamžitej výpovede, a nájomca je povinný sa vysťahovať do troch dní od doručenia písomnej

výpovede. V prípade neprevzatia písomností od prenajímateľa, sa za prevzatú poštovú zásielku považuje deň podania tejto na príslušnej pošte.

**4.3.** V prípade výpovede tejto zmluvy sa nájom bytu skončí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je jeden mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.

**4.4** Po ukončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi vypratané bytové priestory.

**4.5** Po ukončení nájmu nevzniká právo nájomcovi požadovať od prenajímateľa akékoľvek finančné alebo hmotné odškodnenie, okrem preplatiek za služby spojené s bývaním, ktoré je prenajímateľ povinný predložiť nájomcovi v najbližšom fakturačnom období nasledujúcom po ukončení nájmu.

**4.6** Ak nájomca nevydá prenajaté priestory v stanovenej lehote (dňom ukončenia nájmu), prenajímateľ použije svoje právo na ich vypratanie na účet nájomcu. Toto upozornenie nájomca prijíma a berie na vedomie.

## **Čl. V.**

### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

**5.1** Prenajímateľ je povinný odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že byt od prenajímateľa prevzal v stave spôsobilom na užívanie.

**5.2** Nájomca je oprávnený a povinný užívať byt iba na bývanie.

**5.3** Nájomca nie je oprávnený prenechať byt alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe. Nájomca bude užívať byt s Ing. Martinom Kojšom a deťmi Adamom Kojšom a Adelou Kojšovou.

**5.4** Nájomca je povinný užívať predmet nájmu a spoločné priestory a zariadenia v súlade so všeobecne platnými právnymi predpismi, normami, ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarными predpismi tak, aby nevznikla škoda a nesmie používať látky a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami, alebo inak nad hranicu podľa príslušných noriem.

**5.6** Všetky úpravy v predmete nájmu, vrátane úpravy vnútorného vybavenia patriaceho prenajímateľovi, sa môžu vykonať len s písomným súhlasom prenajímateľa. Úpravy vnútorného vybavenia obstarané nájomcom na jeho náklady si môže nájomca po skončení nájmu zobrať so sebou, ak tým nedôjde k poškodeniu alebo znehodnoteniu predmetu nájmu oproti stavu pri začatí nájmu. Demontáž takýchto úprav vykoná nájomca na vlastné náklady najneskôr do dňa skončenia nájmu; ak nájomca demontáž na vlastné náklady v tejto lehote nevykoná, je prenajímateľ oprávnený vykonať ju na náklady nájomcu.

**5.7** Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, údržby a technického servisu, ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre vady, ktoré včas neoznámil

prenajímateľovi. Ak potreba takýchto opráv, údržby a servisu bola spôsobená nájomcom budú vykonané na náklady nájomcu.

**5.8**Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenájomateľovi potrebnú súčinnosť pri výkone opráv, údržby, inovácii, adaptácii, stavebných úprav kedykoľvek a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenájomateľovi nesplnením tejto súčinnosti. V prípade znemožnenia riadneho užívania nájmu nájomcom bude upravená čiastka nájmu za príslušné obdobie.

**5.9**V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vypratať predmet nájmu a uviesť predmet nájmu do stavu, zodpovedajúceho pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcovi, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to ku dňu ukončenia nájomného vzťahu. Vrátenie predmetu nájmu sa považuje za riadne ukončené iba v tom prípade, ak nájomca vráti predmet nájmu a vzájomne sa podpíše odovzdávací protokol.

**5.10**Prenajímateľ je oprávnený vykonávať odbornú prehliadku predmetu nájmu v priebehu doby nájmu po dohode s nájomcom, a to počas obvyklých hodín pracovného dňa, a to aj v sprievode iných osôb, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva, zistenia spôsobu užívania predmetu nájmu, ako aj uskutočňovania prác potrebných pre stavebné úpravy a opravy predmetu nájmu a odstránenia akejkoľvek škody a prekážky, uskutočnenie odpočtov meračov.

**5.11** Prenajímateľ nedáva povolenie osobám, ktoré budú obývať predmet nájmu, aby sa na adresu predmetu nájmu prihlásili na trvalý pobyt.

**5.12** Prenajímateľ je oprávnený ponechať si od bytu náhradný kľúč, ktorý môže použiť v neprítomnosti nájomcu len v mimoriadnych prípadoch / havária v byte, iné nepredvídateľné okolnosti ohrozujúce bytovú jednotku, alebo dom/ O každom takomto vstupe do bytu je prenájomateľ povinný bezodkladne informovať nájomcu.

## **Čl. VI.**

### **Záverečné ustanovenia**

**6.1.** Vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka (zákon č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov).

**6.2.**Táto zmluva nadobúda platnosť a stáva sa účinnou dňom jej podpísania a zároveň podpísania preberacieho protokolu obidvoma zmluvnými stranami.

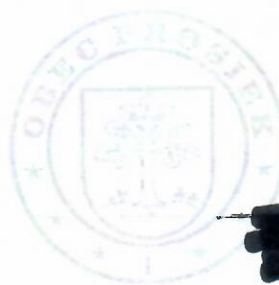
**6.3.**Túto zmluvu je možné meniť na základe dohody obidvoch zmluvných strán, a to vo forme písomných dodatkov k tejto zmluve podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.

**6.4.**Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden rovnopis je určený pre prenájomateľa a jeden pre nájomcu.

V Prosieku, dňa 1.9.2024

[REDACTED]

nájomca  
Ing. Anna Kojšová



[REDACTED]

prenajímateľ  
Ing. Lenka Henzelová  
starostka obce Prosiek