Nájomná zmluva č. 09/1/2026/BD

uzatvorená podľa ust. § 685 a nasl. zákona č.40/1964 Občiansky zákonník v platnom znení
v nadväznosti na zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a v nadväznosti na Všeobecne záväzné nariadenie obce Kurimka č. 1/2013 o podmienkach prideľovania obecných nájomných bytov a spôsobe výpočtu nájmu v bytoch bytového domu
(ďalej len „VZN“)

Čl. I
Zmluvné strany

1.	**Obec:**	**Obec Kurimka**
	Zastúpená:	Ing. Martina Ilečková, starostka obce
	Sídlo:	Kurimka 12, 090 16
	IČO:	00330663
	DIČ:	2020808746
	Bankové spojenie:	Prima banka Slovensko, a. s.
	Číslo účtu:	IBAN: SK04 5600 0000 0036 3264 7009

(ďalej len **„Prenajímateľ“)**

a

2.	**Meno a priezvisko, titul:**	**Viktória Baranová**
	Dátum narodenia :	
	Rodné číslo:	
	Bydlisko:	

(ďalej len **„Nájomca“)**

uzatvárajú za nižšie uvedených podmienok túto nájomnú zmluvu

Čl. II
Predmet nájmu a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - nájomného bytového domu Biela Makovica postaveného a právoplatne skolaudovaný, na pozemku parcelné číslo C-KN 538/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2041 m^2, nachádzajúceho sa v katastrálnom území Kurimka, so súpisným číslom 135, zapísaného na liste vlastníctva č. 79.

2. Stavba bola financovaná s podporou dotácie Ministerstva dopravy a výstavby SR a úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ŠFRB), čo podmieňuje osobitný režim nakladania s bytom.

3. Predmetom nájmu je byt v bytovom dome Biela Makovica, Kurimka 135, **č. bytu 9**, 2. poschodie, pozostávajúci z 3 obytných miestností a príslušenstva, ktorým je kuchyňa, 2 spálne, kúpeľňa, WC, chodba a terasa. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 75,52 m^2. (ďalej len „predmet nájmu“).

4. Spoločnými časťami domu pre účely tejto zmluvy sú vstup, chodby, schodište, kočíkareň, technická miestnosť.

5. Byt sa prenajíma výhradne na účely bývania Nájomcu: **Viktória Baranová.**

6. Táto nájomná zmluva sa uzatvára za účelom zabezpečenia bývania pre nájomcu a jeho príbuzných v priamom pokolení alebo pre manžela/partnera, a to na dobu trvania nájmu.

7. Podrobnejší opis bytu a jeho vybavenia je uvedený v protokole o odovzdaní a prevzatí bytu (príloha č.3 nájomnej zmluvy), ktorý podpíšu obe zmluvné strany.

Čl. III
Doba nájmu a trvalý pobyt

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na obdobie 3 rokov (maximálna doba podľa zákona č. 443/2010 Z. z.) **od 12.08.2026 do 11.08.2029.**

2. Ak nájomca prejaví opäť záujem o opakované uzatvorenie zmluvy o nájme má prednostné právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme nájomného bytu, ktorý doposiaľ užíval, a to pri dodržaní podmienok uvedenej v nájomnej zmluve a v zákone 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

3. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Nájomca musí minimálne 30 dní pred skončením nájmu písomne požiadať o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy a doručiť doklady k prehodnoteniu nájmu v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. inak právo na opakované uzatvorenie nájmu zanikne.

4. **Podmienka trvalého pobytu**: Nájomca sa výslovne zaväzuje prihlásiť k trvalému pobytu v obci Kurimka na adrese predmetu nájmu najneskôr do 30 kalendárnych dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak sa k Nájomcovi prisťahuje do bytu, ktorý je predmetom nájmu iná osoba, Nájomca je povinný túto skutočnosť nahlásiť Prenajímateľovi do 15 dní, pričom je osoba povinná nahlásiť si trvalý pobyt v obci Kurimka na adrese predmetu nájmu do 30 dní odo dňa nahlásenia Prenajímateľovi.

6. Nesplnenie povinnosti prihlásiť sa na trvalý pobyt v stanovenej lehote sa považuje za **podstatné porušenie zmluvy** a je dôvodom na okamžité odstúpenie od zmluvy zo strany Prenajímateľa.

Čl. IV
Výška a splatnosť nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu

1. Nájomné je stanovené v súlade s platnými predpismi o regulácii cien nájmu v bytoch obstaraných z prostriedkov ŠFRB.

2. Mesačná úhrada nájomného za predmet nájmu je určená v Rozpise nájomného a preddavku za služby a plnenia za užívanie bytu (príloha č.1) a to vo výške **401,09 €/mesačne** (štyristojeden eur a deväť centov) **po dobu prvých 12 mesiacov**. Následne mesačná úhrada nájomného za predmet nájmu a preddavku za služby a plnenia za užívanie bytu je určená (príloha č.1) vo výške **322,29 €/mesiac** (tristodvadsaťdva eur a dvadsaťdeväť centov) **po dobu zvyšného trvania nájmu.**

3. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný okrem nájomného uhrádzať aj mesačne zálohové platby za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu v sume, ktorá je uvedená v platnom Rozpise nájomného a preddavku za služby a plnenia za užívanie bytu (príloha č.1).

4. Nájomca je povinný platiť nájomné spolu so zálohou úhrad za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu pravidelne mesačne vždy **do 10. dňa kalendárneho mesiaca** za príslušný kalendárny mesiac, a to:
   a) bezhotovostným prevodným príkazom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy, alebo
   b) do pokladne obecného úradu v Kurimke.

5. Nájomca je povinný zaplatiť prvé nájomné spolu s prvou zálohou úhrad za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu **pri podpise zmluvy, najneskôr však do 3 pracovných dní** od dňa podpisu nájomnej zmluvy oboma zmluvnými stranami, a to:
   a) bezhotovostným prevodným príkazom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy, alebo
   b) do pokladne obecného úradu v Kurimke.

6. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za vyúčtovateľné plnenia (služby) spojené s užívaním bytu, a to za predchádzajúci kalendárny rok, najneskôr **do 31. 5. nasledujúceho kalendárneho roka** a písomné vyúčtovanie odoslať nájomcovi. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi vyúčtovaním zistený nedoplatok za vyúčtovateľné plnenia (služby) spojené

s užívaním bytu najneskôr do 15 dní po doručení vyúčtovania. V tej istej lehote je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi prípadný preplatok.

7. Prenajímateľ je oprávnený počas trvania nájomného vzťahu v odôvodnených prípadoch z hľadiska zmeny ekonomických a legislatívnych podmienok jednostranne zmeniť výšku nájomného a výšku zálohových úhrad za služby (plnenia) spojené s užívaním bytu. O tejto zmene je prenajímateľ povinný informovať nájomcu do 30 dní.

8. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného o ročnú mieru inflácie vyhlásenú Slovenským štatistickým úradom, a to počnúc prvým januárom roku nasledujúcom po roku, za ktorý je inflácia vyhlásená.

9. Prenajímateľ jednostranne zmení výšku zálohových úhrad za služby spojené s užívaním bytu následne po zmene cien týchto služieb.

Čl. V
Finančná zábezpeka

1. Zmluvné strany sa dohodli, že uhradená finančná zábezpeka na celú dobu nájmu podľa zákona č. 443/2010 Z. z. bude vo výške **3-násobku mesačného nájomného t.j. 1 203,27 €** (slovom: jedentisícdvestotri eur a dvadsaťsedem centov).

2. Finančnú zábezpeku zloží Nájomca **do 10 dní odo dňa podpisu nájomnej zmluvy** na osobitný účet obce zriadený pre tento účel: **SK84 5600 0000 0036 3264 1010**.

3. Finančná zábezpeka bude slúžiť na zabezpečenie splatných úhrad dohodnutého nájomného a dohodnutých úhrad za služby spojené s užívaním bytu v prípade neschopnosti úhrad. Túto úhradu je možné realizovať len v odôvodnených prípadoch na základe písomnej žiadosti nájomníka o preúčtovanie a úhradu platieb z jeho finančnej zábezpeky, maximálne však do výšky platieb za dva kalendárne mesiace. Finančnú zábezpeku je nájomca povinný dorovnať do 30 dní po odčerpaní. Ďalej finančná zábezpeka slúži aj ako úhrada za poškodený alebo zničený predmet nájmu mimo jeho obvyklého opotrebenia.

4. Prenajímateľ je oprávnený použiť finančnú zábezpeku na jednostranné započítanie svojich pohľadávok voči Nájomcovi, a to na úhradu:
   - za Nájomcom poškodené spoločné priestory a spoločné zariadenia bytového domu počas nájomného vzťahu,
   - za opravy a práce, ktorými sa byt pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,
   - za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu.

5. Finančnú zábezpeku prenajímateľ vráti nájomcovi do 30 dní odo dňa ukončenia nájmu, avšak najskôr po vzájomnom vysporiadaní všetkých záväzkov a pohľadávok.

6. Prenajímateľ je oprávnený použiť prírastky (úroky) z finančnej zábezpeky na úhradu platieb za vedenie osobitného účtu v banke.

7. Nesplnenie povinnosti uhradiť finančnú zábezpeku na účet obce v stanovenej lehote sa považuje za **podstatné porušenie zmluvy** a je dôvodom na okamžité odstúpenie od zmluvy zo strany Prenajímateľa.

Čl. VI
Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje, že:
   - bude uhrádzať všetky platby súvisiace s predmetom nájmu včas a riadne v súlade s rozpisom nájomného a preddavku za služby a plnenia za užívanie bytu,
   - všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte v súlade s platnými právnymi predpismi (Príloha nariadenia vlády SR č. 87/1995) si zabezpečí sám a na vlastné náklady. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú

údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady a požadovať od neho náhradu,

- pri výkone svojich práv bude dbať o to, aby v bytovom dome bolo vytvorené prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv,
- závady a poškodenia, ktoré v byte a na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú uhradí v plnej výške; ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu,
- nebude v byte vykonávať žiadne zmeny, zásahy do rozvodov a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad. Za nepovolené zásahy sa považujú:
    - búranie a stavenie priečok,
    - zasklievanie balkónov/lodžií,
    - výmena podláh, okien alebo vchodových dverí,
    - inštalácia klimatizačných jednotiek alebo satelitných antén na fasádu budovy.
- uvedie byt do pôvodného stavu, na výzvu obce a na vlastné náklad, ak Nájomca vykoná zmeny bez súhlasu obce,
- bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ a umožní ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

2. Nájomca a osoby, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti majú právo užívať aj spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi evidenčný list (príloha č. 2 nájomnej zmluvy), v ktorom bude uvedený zoznam osôb tvoriacich jeho domácnosť. Nájomca je povinný písomne oznámiť Prenajímateľovi každú zmenu v počte bývajúcich v byte do 15 dní.

3. Nájomca nie je oprávnený akokoľvek disponovať s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu) bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Porušenie tohto zákazu sa považuje za **podstatné porušenie zmluvy** a je dôvodom na okamžité odstúpenie od zmluvy zo strany Prenajímateľa.

4. Nájomca je povinný v prípade, že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich o výške nájomného a úhrad za služby, tieto zmeny bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi.

5. Nájomca sa zaväzuje, že na požiadanie Prenajímateľa umožní pracovníkom obce alebo kontrolným orgánom ŠFRB prístup do bytu za účelom zistenia stavu bytu a potreby vykonania opráv a udržiavacích prác, ako aj za účelom kontroly technického stavu bytu, či nájomca byt riadne užíva, a či sú dodržané zmluvné podmienky.

6. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať Prenajímateľovi vyprataný a v riadnom stave (hygienicky vybielený - namaľovaný bielou farbou) s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie najneskôr **do 5 dní odo dňa zániku nájmu**.

7. Nájomca si môže poistiť svoj vlastný hnuteľný majetok nachádzajúci sa v predmete nájmu na vlastné náklady, a to na celú dobu nájomného vzťahu.

8. Nájomca po dohode s Prenajímateľom sa zaväzuje, že bude dodržiavať právne predpisy vzťahujúce sa na predmet nájmu a to najmä:

    - zákon č. 314/2001 Z. z o ochrane pred požiarmi v znení neskorších právnych predpisov ako aj iné všeobecne záväzné právne predpisy.

9. Nájomca je povinný dodržiavať bytový poriadok v dome.

Čl. VII
Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný:
    - zabezpečiť pre Nájomcu riadny a nerušený výkon nájomných práv po vymedzenú dobu nájmu s ohľadom na dohodnutý účel nájmu a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať

a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené,

2. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je oprávnená vstupovať do predmetu nájmu so súhlasom a v sprievode Nájomcu alebo ním poverenej dospelej osoby za účelom vykonania kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, ako aj účelu nájmu a v prípade uskutočnenia opráv a údržby predmetu nájmu.

3. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je oprávnená vstupovať do predmetu nájmu vo výnimočných prípadoch, ak to vyžaduje havarijný stav predmetu nájmu. O tejto skutočnosti je Prenajímateľ povinný bezodkladne informovať nájomcu.

4. Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom Nájomcu; tento súhlas Nájomca môže odoprieť iba z vážnych dôvodov, ak takéto úpravy bude Prenajímateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy. Nájomca sa zaväzuje, že ich vykonanie bezodkladne umožní.

Čl. VIII
Internetové a televízne pripojenie

1. Nájomca si zabezpečuje pripojenie k internetu a televízii vo vlastnom mene a na vlastné náklady, jedná sa o vlastný zmluvný vzťah. Prenajímateľ nie je zmluvnou stranou vo vzťahu s poskytovateľom týchto služieb.

2. Nájomca je povinný využiť primárne existujúce vnútroblokové rozvody a zásuvky určené pre telekomunikačné služby.

3. Akákoľvek inštalácia vyžadujúca vŕtanie do stien (najmä obvodových), stropov alebo zásahy do spoločných priestorov bytového domu podlieha **predchádzajúcemu písomnému súhlasu obce**.

4. Inštalácia satelitných antén, Wi-Fi prijímačov alebo iných zariadení na fasádu budovy, rámy okien alebo zábradlia balkónov je **zakázaná** z dôvodu ochrany záruky na zateplenie a estetického vzhľadu budovy.

5. Prenajímateľ nezodpovedá za kvalitu, rýchlosť ani výpadky pripojenia. Prípadné reklamácie rieši Nájomca priamo so svojím poskytovateľom.

6. Pri skončení nájmu je Nájomca povinný na vlastné náklady odstrániť všetky ním inštalované káble a zariadenia (ak sa nedohodne inak) a odhlásiť odber služieb tak, aby byt zostal voľný pre ďalšieho Nájomcu.

Čl. IX
Zánik nájmu

1. Tento nájomný vzťah môže zaniknúť vzájomnou písomnou dohodou medzi Prenajímateľom a Nájomcom.

2. Nájomný vzťah zaniká tiež uplynutím doby nájmu.

3. Nájomný vzťah zaniká tiež písomnou výpoveďou Prenajímateľa alebo Nájomcu. Prenajímateľ môže dať výpoveď z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku. **Výpovedná doba je 3 mesiace** a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená. Uplynutím výpovednej lehoty sa nájomný vzťah končí.

4. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu, ak:
   - Nájomca nezaplatil nájomné za čas dlhší ako 3 mesiace,
   - Nájomca alebo člen jeho domácnosti hrubo porušuje kľud a poriadok v dome a spôsobil alebo spôsobuje škodu na majetku obce,
   - Nájomca nesplnil povinnosti podľa článku III bod 6. a článku V bod 7. tejto zmluvy,
   - Nájomca porušil zákaz podľa článku VI bod 3. tejto zmluvy.

5. Nájomca má **prednostné právo** na opakované uzavretie zmluvy, ak riadne plní svoje povinnosti a naďalej spĺňa podmienky nájomného bývania podľa zákona č. 443/2010 Z. z.

6. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady po skončení nájmu uplynutím doby nájmu, alebo po ukončení nájmu pred uplynutím nájomnej zmluvy.

7. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak Nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec, alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že Prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda. Odstúpenie od zmluvy nadobúda účinnosť jeho doručením druhej strane. K tomuto dňu vzniká Prenajímateľovi právo Nájomcu vypratať.

Čl. X
Osobitné ustanovenia zmluvy

1. Ak je, prípadne bude niektoré ustanovenie zmluvy neplatné alebo neúčinné, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré ostávajú v platnosti a účinnosti.

2. Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú dohodou nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenie novým platným alebo účinným ustanovením, ktoré najlepšie zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu ustanovenia neplatného alebo neúčinného. Do doby uzavretia dohody platí zodpovedajúca úprava všeobecne záväzných predpisov Slovenskej republiky.

Čl. XI
Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu pred jej podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli, s jej obsahom bez výhrad súhlasia a na znak svojho súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

2. Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu uzatvorili slobodne, vážne, bez omylu a neuzatvorili ju v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok pre niektorú zo zmluvných strán.

3. Osoby konajúce za zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony a sú spôsobilé konať za zmluvné strany.

4. Zmluva je vyhotovená v 3 vyhotoveniach, pričom každé vyhotovenie má charakter originálu. Prenajímateľ obdrží dve vyhotovenia a Nájomca jedno vyhotovenie.

5. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu je možné len na základe písomných a vzájomne odsúhlasených a očíslovaných dodatkov, podpísaných oboma zmluvnými stranami.

6. V prípade vzťahov neupravených touto zmluvou sa účastníci zmluvy riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení, zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Obce Kurimka: www.kurimka.sk

Prílohy: Rozpis nájomného a preddavku za služby a plnenia za užívanie bytu – príloha č.1
Evidenčný list – príloha č. 2
Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu – príloha č. 3

V Kurimke, dňa .....

_____	_____
Ing. Martina Ilečková – starostka obce	**Viktória Baranová**
prenajímateľ	nájomca