

Nájomná zmluva č. 03/2025/2x6BJ-B1

uzatvorená podľa ust. § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení
v nadväznosti na výnos MVRR SR zo 7. decembra 2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania
v znení výnosu MVRR SR z 28. novembra 2007 č. V-1/2007 a výnosu MVRR SR z 15. júla 2008 č. V-1/2008
a v nadväznosti na Všeobecne záväzné nariadenie obce Kurima č. 2/2023 o prideľovaní nájomných bytov vo
vlastníctve obce Kurima (ďalej len „VZN“)

Čl. I Zmluvné strany

1. **Obec:** Kurima
Sídlo: Obecný úrad Kurima, Klepár 21/1, 086 12 Kurima
Zastúpená: Mgr. Jozefom Škvarekom, starostom obce
IČO: 00322245
DIČ: 2020623209
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.; pobočka Bardejov
Číslo účtu: SK11 5600 0000 0036 2111 3001
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. **Meno a priezvisko, titul:** Viktor Fabian
Bydlisko:
Rodné číslo:
číslo O.P.:
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú za nižšie uvedených podmienok túto nájomnú zmluvu

Čl. II Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – „Bytový dom v obci Kurima 2x6 BJ“ postavenej na parcele č. 337/14 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1746 m² nachádzajúcej sa v katastrálnom území obce Kurima, na ulici Nižná, so súpisným číslom stavby 357/29 zapísaného na liste vlastníctva č. 778, správou katastra - Katastrálny úrad Bardejov.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt v priestoroch Bytového domu v obci Kurima 2x6 BJ súp. číslo 357/29, č. bytu 1/1 vchod B, prízemie, pozostávajúci z jednej izby, kuchyne, kúpeľne s WC, chodby, všetko o podlahovej ploche 41,75 m². (ďalej len „predmet nájmu“).
3. Spoločnými časťami domu pre účely tejto zmluvy sú vstup, chodby, schodište.
4. Predmet nájmu je novostavba vo veľmi dobrom a užívania schopnom stave, doposiaľ používaná a obývaná iba dvoma nájomcami. Nájomca sa so stavom bytu oboznámil osobne a na mieste samom dňa 4.9.2025 a v takomto stave ho preberá.

Čl. III Doba nájmu a účel nájmu

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 5.9.2025 do 31.08.2026
2. Ak nájomca prejaví záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy, je povinný 60 dní pred ukončením jej platnosti požiadať prenajímateľa o predĺženie nájomnej zmluvy a predložiť doklady o tom, že spĺňa podmienky určené VZN, tak ako pri podávaní prvej žiadosti o uzavretie nájomnej zmluvy na byt.

3. V prípade predĺženia nájomnej zmluvy má nájomca prednostné právo na uzatvorenie nájomnej zmluvy na predmet nájmu, ktorý doposiaľ užíval, za predpokladu, že má v obci Kurima trvalé bydlisko.
4. Táto nájomná zmluva sa uzatvára za účelom zabezpečenia bývania pre nájomcu a jeho príbuzných v priamom pokolení, alebo pre druhu (priateľa) resp. družku (priateľku), ktorí žijú v spoločnej domácnosti a to na dobu trvania nájmu.

Čl. IV

Výška a splatnosť nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu

1. Mesačná úhrada nájomného za predmet nájmu určená dohodou je **182,12** eur/mesiac (jedenstoosemdesiatdva eur a dvanásť centov). Splátka nájomného za mesiac september 2025 je 157,84 € (jedenstopäťdesiatsedem eur a osemdesiastštyri centov).
2. Mesačná záloha úhrad za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu určená dohodou činí spolu **117,33** eur/mesiac (jedenstosedemdesiat tri eur a tridsaťtri centov).
3. Nájomca je povinný platiť nájomné spolu so zálohou úhrad za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu pravidelne mesačne vždy do 20. dňa kalendárneho mesiaca za daný kalendárny mesiac, a to:
 - bezhotovostným prevodným príkazom na účet prenajímateľa vedený v Prima banka Slovensko číslo **SK19 5600 0000 0036 2111 1014**
4. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné alebo mesačnú zálohu úhrad za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu do 5 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania a to vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
5. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za vyúčtovateľné plnenia (služby) spojené s užívaním bytu, a to za predchádzajúci kalendárny rok, najneskôr do 31.8. nasledujúceho kalendárneho roka a písomne 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.
6. Prenajímateľ je oprávnený počas trvania nájomného vzťahu jednostranne zmeniť výšku nájomného alebo výšku záloh úhrad za služby (plnenia) spojené s užívaním bytu. O tejto zmene je prenajímateľ povinný informovať nájomcu do 30 dní.
7. 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.
8. Prenajímateľ jednostranne zmení výšku zálohových úhrad za služby spojené s užívaním bytu následne po zmene cien týchto služieb.

Čl. V

Finančná zábezpeka

1. Nájomca súhlasí s tým, že pred uzatvorením tejto nájomnej zmluvy zloží na osobitný účet prenajímateľa IBAN SK37 5600 0000 0036 2111 0011 vedený v Prima banka Slovensko, pobočka Bardejov na celú dobu nájomného vzťahu finančnú zábezpeku vo výške nájomného za 4 mesiace t.j. **728,45 eur** (slovom: sedemstodvadsaťosem eur a štyridsaťpäť centov).
2. Úhradu finančnej zábezpeky nájomca preukázal pred podpisom nájomnej zmluvy dokladom o úhrade.

3. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie splatných úhrad nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu a 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 a jej prírastky (úroky) prenájomateľ 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.

Čl. VI

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje, že:
 - bude uhrádzať všetky platby súvisiace s predmetom nájmu včas a riadne,
 - všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady,
 - pri výkone svojich práv bude dbať o to, aby v bytovom dome bolo vytvorené prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv,
 - vady 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 prenájomateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu,
 - nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomateľa, a to ani na svoj náklad,
 - bez zbytočného odkladu oznámi prenájomateľovi tie opravy v byte, ktoré je povinný vykonať prenájomateľ 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.
3. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomateľa.
4. Nájomca je povinný, v prípade, že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného a úhrad za služby, tieto zmeny bezodkladne oznámiť prenájomateľovi.
5. Nájomca je povinný umožniť prístup prenájomateľovi do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
6. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu zamestnancom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, príslušného krajského stavebného úradu, správcu bytov a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
7. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenájomateľovi vypratáný a v riadnom stave (hygienicky vybielený - namaľovaný bielu farbou) s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie najneskôr do 5 dní odo dňa zániku nájmu.

8. O odovzdaní predmetu nájmu sa vyhotoví protokol o odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľovi, v ktorom bude uvedené najmä: opis stavu predmetu nájmu a jeho príslušenstva, stav meračov médií (voda, elektrina, plyn a pod.), vyhlásenie, že nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi súvisiace s predmetom nájmu, iné...
9. Nájomca je povinný poistiť si svoj vlastný hnutel'ný majetok nachádzajúci sa v predmete nájmu na vlastné náklady a to na celú dobu nájomného vzťahu.
10. 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 požiarimi v znení neskorších právnych predpisov ako aj iné všeobecne záväzné právne predpisy.
11. 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,
 - odovzdať predmet nájmu nájomcovi najneskôr do 5 dní odo dňa podpísania tejto zmluvy.
2. O odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcovi sa spíše samostatný protokol o odovzdaní bytu do užívania nájomcovi, v ktorom bude uvedené najmä: opis stavu predmetu nájmu a jeho príslušenstva, stav meračov médií (voda, elektrina, plyn a pod.), spôsob platenia nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu, iné napr.: prevzatie kľúčov od bytu v počte (x) ks, spoločného vchodu v počte (x) ks, od pivnice v počte (x) ks.
3. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je oprávnená vstupovať do predmetu nájmu so súhlasom a v sprievode nájomcu alebo ním poverenej dospeléj osoby za účelom vykonania kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, ako aj účelu nájmu a v prípade uskutočnenia opráv a údržby predmetu nájmu.
4. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je oprávnená vstupovať do predmetu nájmu vo výnimočných prípadoch ak to vyžaduje havarijný stav predmetu nájmu. O tejto skutočnosti prenajímateľ je povinný informovať nájomcu bezodkladne.
5. 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.
6. Prenajímateľ uzná nájomcovi primeranú zľavu na nájomnom, prípadne z úhrady za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu, ak nájomca preukáže skutočnosť odôvodňujúcu právo na primeranú zľavu, a toto právo si nájomca uplatní v zákonnej lehote u prenajímateľa.

Čl. VIII

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 len 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 . 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.

5. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec, alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenájomateli vzniká škoda alebo, že mu hrozí značná škoda. Odstúpenie od zmluvy nadobúda účinnosť jeho dorúčením druhej strane. K tomuto dňu vzniká prenájomateli právo nájomcu vypratať byt na toto určené miesto: Kurima, 086 12, a obec Kurima zabezpečí vypratanie bytu na náklady nájomcu.

Čl. IX

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. X

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 sa vyhotovuje v 5 vyhotoveniach, pričom každé vyhotovenie má charakter originálu, z ktorých prenájomateli si ponechá tri vyhotovenia zmluvy a nájomca dostane dve vyhotovenia zmluvy.
5. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu je možné len na základe písomne a vzájomne odsúhlasených a očíslovaných dodatkov.
6. V prípade vzťahov neupravených touto zmluvou sa účastníci zmluvy riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
7. Nájomca svojím podpisom dáva súhlas prenájomateli podľa § 7 ods. 1 zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov, na spracúvanie všetkých osobných údajov uvedených v úvode tejto zmluvy pre potreby vnútorných evidencií obce Kurima bez časového obmedzenia. Odvolanie súhlasu musí byť písomné a doručené obci Kurima.
8. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť v deň podpisu oboch zmluvných strán.

V Kurime dňa 4.9.2025

Mgr. Jozef Škvarek – starosta obce
prenajímateľ

Viktor Fabian
nájomca