

## **ZMLUVA O OPAKOVANOM NÁJME BYTU**

uzatvorená podľa § 663, 685 a násl. Občianskeho zákonníka v platnom znení  
a v súlade s úst. § 12 zákona č. 443/2010 Z. z.

### **Čl. I. Zmluvné strany**

#### **1.1 Prenajímateľ:**

|                             |                                                         |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------|
| Názov a sídlo:              | <b>Obec Margecany</b><br>Obchodná 7<br>055 01 Margecany |
| V zastúpení:                | Ing. Igor Petrik - starosta obce                        |
| Bankové spojenie:           | Prima banka Slovensko a. s.                             |
| Číslo účtu:                 | 3457448001/5600.                                        |
| IČO:                        | 00329347                                                |
| Kontakt- tel. a fax. číslo: | tel., fax: 053/4894239                                  |

a

#### **1.2 Nájomcovia:**

|                            |                               |
|----------------------------|-------------------------------|
| Meno a priezvisko:         | Alžbeta Mesárošová            |
| Dátum narodenia:           |                               |
| Adresa trvalého bydliska:  | Jarná 584/57, 05501 Margecany |
| Kontakt- tel. číslo, mob.: |                               |

a

|                            |                                |
|----------------------------|--------------------------------|
| Meno a priezvisko:         | Juraj Mesároš                  |
| Dátum narodenia:           |                                |
| Adresa trvalého bydliska:  | Jarná 584/57, 055 01 Margecany |
| Kontakt- tel. číslo, mob.: |                                |

### **Čl. II. Predmet nájmu**

**2.1.** Prenajímateľ je výlučným vlastníkom troj – izbového bytu č. 9 nachádzajúceho sa v podkroví vpravo, bytového domu 584, súpisné číslo 57, na ul. Jarná a je vedený Správou katastra Gelnica na liste vlastníctva č. 1, pre katastrálne územie obce Margecany, okres Gelnica (ďalej len „byt“).

**2.2.** Prenajímateľ za podmienok dohodnutých v tejto zmluve, prenecháva nájomcom Alžbete Mesárošovej a Jurajovi Mesárošovi do užívania byt uvedený v tomto článku zmluvy.

### **Čl. III.**

#### **Popis bytu**

**3.1.** Byt pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvo bytu je kuchyňa, balkón, kúpeľňa, WC, chodba, komora, loggia, pivnica. K bytu patrí parkovacie miesto pre osobný automobil. Byt má samostatné vykurovanie plynovým kotlom. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 79,26 m<sup>2</sup>, z toho podlahová plocha obytných miestností je 52,16 m<sup>2</sup> a celková podlahová plocha vedľajších miestností bytu je 27,10 m<sup>2</sup>.

**3.2.** Nájomca je oprávnený s bytom užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia bytového domu a užívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

**3.3.** Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi byt uvedený v bode 3.1 tejto nájomnej zmluvy spolu s príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

**3.4.** Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že so stavom nájomného bytu a jeho príslušenstva je oboznámený a to z dôvodu, že sa jedná o opakovaný nájom uvedeného bytu.

### **Čl. IV.**

#### **Doba nájmu**

**4.1.** Nájomný pomer vzniká dňom účinnosti tejto nájomnej zmluvy. Prenajímateľ prenájima byt nájomcovi na dobu určitú - 3 roky, t. j. **od 01.04.2024 do 31.03.2027.**

**4.2.** Nájomca v súlade s úst. § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, ak dodrží tieto podmienky užívania nájomného bytu:

- nájomca požiadal prenajímateľa o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr 45 dní pred uplynutím dohodnutej doby nájmu,
- nájomca naďalej spĺňa podmienky nájomcu určené vo všeobecne záväznom nariadení obce Margecany č. 4/2023 zo dňa 25.09.2023 (ďalej aj len „VZN“) s výnimkami uvedenými v tomto VZN,
- nie je daný dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení,
- nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi.

O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu bytu podľa tejto zmluvy.

**4.3.** Nájomca berie na vedomie, že po ukončení doby nájmu nevzniká mu nárok na pridelenie náhradného bytu, alebo inej bytovej náhrady a je povinný sa z bytu vysťahovať najneskôr k poslednému dňu trvania dojednaného nájmu.

### **Čl. V.**

#### **Nájomné a úhrada za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu**

**5.1.** Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu.

**5.2** Nájomné je v zmysle uznesenia OZ číslo 10/2012/B zo dňa 30.03.2012 za užívanie podlahovej plochy bytu **162,49 €/mes.**

**5.3** Úhradu plnení spojených s užívaním nájomného bytu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nasledovne:

**a)** Za osvetlenie spoločných priestorov v bytovom dome mesačné zálohy vo výške **2 €/byt.** Po ukončení príslušného kalendárneho roka prenajímateľ vykoná vyúčtovanie poskytnutých záloh na základe vyúčtovania podľa fakturácie dodávateľa

elektrickej energie. V prípade rozdielov prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku zálohových platieb pre nasledujúce obdobie.

**b)** Za vodné a stočné mesačné zálohy vo výške **5 €/osobu**. Prenajímateľ vykoná vyúčtovanie vodného a stočného na základe vyúčtovania podľa fakturácie dodávateľa vody PVPS a. s. Poprad a skutočne odobratej vody odčítaním na príslušnom podružnom bytovom vodomere. Prípadný rozdiel medzi spoločným vodomermom a podružnými bytovými meradlami bude rozúčtovaný rovnomerne na všetkých nájomcov. V prípade rozdielov prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku zálohových platieb pre nasledujúce obdobie.

**c)** Za vykurovanie samostatným plynovým kotlom platí nájomca individuálne zmluvnému dodávateľovi plynu.

**5.4** Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu je nájomca povinný platiť mesačne vždy do **20** dňa bežného kalendárneho mesiaca za ktorý sa nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu platia.

**5.5** Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu je nájomca povinný uhrádzať formou prevodného príkazu z účtu nájomcu na účet prenajímateľa č. **3457448001/5600**, vedený v Prima banke Slovensko a. s., alebo v hotovosti priamo do pokladne Obecného úradu Margecany.

**5.6** Pre zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a úhrad za prípadné poškodenie nájomného bytu uhradil nájomca v súlade s úst. § 12 ods. 7 zák. č. 443/2010 Z. z. a článkom VI. odst. 13, VZN 4/2023 zo dňa 24.09.2013 prevodom na účet prenajímateľa finančnú zábezpeku vo výške **6** násobku mesačného nájomného, t. j. **sumu 974,94 €**. Ak dôjde k ukončeniu nájomného vzťahu, zložená finančná zábezpeka bude vysporiadaná pri ukončení nájomného vzťahu.

**5.7** Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie ročného nájmu a ročnej úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu do **30.06.** nasledujúceho kalendárneho roka.

**5.8** Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné **do 30 dní** odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania, je povinná zaplatiť druhej strane poplatok z omeškania vo výške ustanovenej všeobecne záväzným právnym predpisom.

**5.9** Ak nájomca neuhradí nájomné a preddavky úhrad za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške stanovenej všeobecne záväzným právnym predpisom.

**5.10** Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného, ak sa zmenia cenové predpisy, alebo ak prenajímateľ vybaví byt novými predmetmi, ktoré tvoria zariadenie a vybavenie bytu, s čím nájomca podpisom tejto zmluvy výslovne súhlasí.

**5.11** Prenajímateľ je v priebehu kalendárneho roka oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov na plnenia, ak sa zmenia cenové podmienky (napr. zmena cenových predpisov), alebo sa zmení rozsah a kvalita poskytovaných plnení, alebo ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie ich výšky, s čím nájomca podpisom tejto zmluvy výslovne súhlasí.

**5.12** Ak nastanú skutočnosti uvedené v bodoch 5.10 a 5.11 tejto zmluvy je prenajímateľ oprávnený meniť výšku nájomného, alebo výšku mesačných preddavkov na plnenia od prvého dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.

## Čl. VI.

### Práva a povinnosti z nájmu

**6.1** Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Zmluvné strany spisali o odovzdaní a prevzatí bytu protokol v ktorom je opísané celkové vybavenie a zariadenie bytu a stav bytu v čase jeho odovzdania nájomcovi.

**6.2** Nájomca popri práve užívať byt má právo užívať aj spoločné priestory a zariadenia bytového domu, ako aj užívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

**6.3** Nájomca sa zaväzuje predmetný byt, spoločné priestory a zariadenie bytového domu užívať riadne v súlade s domovým poriadkom a Občianskym zákonníkom. Pri výkone svojich práv je nájomca povinný dbať, aby sa v bytovom dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

**6.4** Nájomca je v zmysle nariadenia vlády SR číslo 87/1995 Z. z. povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte súvisiacich s jeho užívaním, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené. Opravami, ktoré je nájomca povinný zabezpečiť sa rozumie odstraňovanie čiastočného fyzického opotrebenia, alebo poškodenia majetku za účelom uvedenia do predchádzajúceho, alebo prevádzkyschopného stavu. Opravami sa majetok – byt a jeho vybavenie uvedie do pôvodného stavu v akom sa nachádzal v čase jeho obstarania, zamedzuje sa vzniku poškodenia, zabezpečuje sa plynulosť a bezpečnosť používania majetku a to i napriek zabudovaniu kvalitatívne nových prvkov, ktoré však neovplyvňujú výkonnosť a spôsob využitia majetku.

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

**6.6** Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré znáša prenajímateľ a umožniť ich vykonanie. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

**6.7** Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, má nájomca právo po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.

**6.8** Nájomca nesmie vykonať stavebné úpravy, ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa a to ani na svoje náklady.

**6.9** Nájomca nesmie prenechať byt tretej osobe, ako aj nesmie umožniť užívanie poskytovaného bytu iným osobám bez súhlasu prenajímateľa.

**6.10** Nájomca je povinný do jedného mesiaca oznámiť prenajímateľovi zmenu skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu.

**6.11** Nájomca nesmie montovať na steny budovy satelity, antény, stojany na prádlo, ani iné zariadenia bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.

**6.12** Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi, zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov v zmysle §18 ods. 1 zákona 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, prístup do celého bytu a spoločných priestorov za účelom kontroly jeho technického stavu a či nájomca užíva prenajatý byt a jeho zariadenie riadnym spôsobom. Túto kontrolu uskutoční prenajímateľ na základe písomného upovedomenia nájomcu. Nájomca je povinný umožniť vykonanie kontroly v termíne do 14 dní od doručenia upovedomenia. Kontrolu je možné prevádzať maximálne jedenkrát ročne, častejšie len v prípadoch podozrenia, že dochádza k poškodzovaniu majetku prenajímateľa.

**6.13** Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi, alebo ním poverenej osobe, prístup k jednotlivým meracím prístrojom umiestnených v nájomnom byte a v spoločných priestoroch za účelom odpisu stavu nameraných hodnôt pre potreby fakturácie.

**6.14** Nájomca je povinný dbať o čistotu spoločných priestorov bytového domu ako aj príľahlého pozemku tak, že sa podieľa s ostatnými nájomníkmi na upratovaní spoločných priestorov, kosení príľahlého pozemku, odpratávaní snehu a pod.

## **Čl. VII.**

### **Zánik nájmu**

**7.1** Nájom bytu zanikne uplynutím doby nájmu uvedenej v Čl. IV. tejto zmluvy.

**7.2** Nájom bytu zaniká aj písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou nájomcu v súlade so zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení.

**7.3** Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v § 711 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení a podľa Čl. VIII Všeobecného záväzného nariadenia obce č. 4/2023 zo dňa 25.09.2023 o nakladaní s obecnými nájomnými bytmi v obci Margecany.

Dôvodom výpovede z nájmu bytu môže byť aj neumožnenie prístupu do bytu a nebytových priestorov v zmysle Čl. VI. odst. 6.12 a odst. 6.13 tejto zmluvy.

**7.4** Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

**7.5** Ak je ukončený nájom nájomcovi, zároveň je ukončený aj nájom spolu posudzovaných osôb resp. osobám tvoriacim jeho domácnosť.

**7.6** Nájomca sa zaväzuje ku dňu ukončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt a jeho vybavenie v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt a jeho vybavenie uvedie do stavu v akom ho nájomca prevzal. Prenajímateľ po skončení nájmu nie je povinný nájomcovi nahradiť náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte.

## **Čl. VIII: Záverečné ustanovenia**

**8.1** Túto zmluvu možno meniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán. Ustanovenie Článku V. bodov. 5.10, 5.11, 5.12 tým nie sú dotknuté.

**8.2** Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a všeobecne záväzného nariadenia Obce Margecany č. 4/2023 zo dňa 25.09.2023 o nakladaní s obecnými nájomnými bytmi, ktoré je prílohou tejto zmluvy.

**8.3** Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami.

**8.4** Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa.

**8.5** Zmluva sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, po jednom pre obidve zmluvné strany.

**8.6** Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili po vzájomnej dohode dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne a na znak súhlasu zmluvu podpísali.

V Margecanoch, dňa:

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....  
Ing. Igor Petrik  
starosta obce

.....  
Alžbeta Mesárošová

.....  
Juraj Mesároš