

**ZMLUVA č. 01/2014**  
**o nájme bytu**  
uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

medzi zmluvnými stranami (ďalej len „zmluvné strany“):

1. **Stredoslovenská vodárenská spoločnosť, a. s.**  
Partizánska cesta 5, 974 00 Banská Bystrica  
V mene ktorej konajú: Ing. Jozef Hegeduš, podpredseda predstavenstva a.s.  
a Ing. Marek Žabka, člen predstavenstva a.s.  
osoba oprávnená konať vo veciach technických: Ing. Martin Hlaváč  
registrácia: obchod. register Okresného súdu B. Bystrica, Odd. Sa, VI. č. 705/S  
IČO: 36 056 006 IČ DPH: SK 2020095726  
IBAN: SK 27 7500 0000 0000 2578 1093  
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. **Meno a priezvisko:** Peter Fajnor  
**Dátum narodenia:** [REDAKOVANÉ]  
**Trvalý pobyt:** Kozelník č. 68, 966 15 Banská Belá  
(ďalej len „nájomca“)

takto:

**Článok I.**  
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi na dobu neurčitú do nájmu nasledovné nehnuteľnosti, a to:
- byt č. 1 nachádzajúci sa pri čerpacej stanici Kozelník, súpisné číslo domu 69, postavený na parc. č. CKN 353/1 v kat. území Kozelník, zapísaný na LV č. 216 a spoluvlastnícky podiel k pozemku, na ktorom je dom so súpis. č. 69 postavený, a to k pozemku parc. č. CKN 353/1, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría, o výmere 160 m<sup>2</sup> o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/2 v pomere k celku, nachádzajúci sa v k.ú. Kozelník, Obec Kozelník, okres Banská Štiavnica, zapísaný na Katastrálnom odbore Okresného úradu Banská Štiavnica na LV č. 216.
2. Byt č. 1 bližšie špecifikovaný v bode 1 tohto článku pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvo bytu tvorí kuchyňa, komora, chodba, predsieň, kúpeľňa, WC, balkón a pivnica. Celková výmera bytu č. 1 je 54 m<sup>2</sup> a jeho príslušenstva bez pivnice predstavuje 16,83 m<sup>2</sup>. K bytu patrí aj pivnica o výmere 3,65 m<sup>2</sup>.

**Článok II.**  
Rozsah užívania

1. Nájomca sa zaväzuje, že bude predmet nájmu užívať výlučne obvyklým spôsobom, t.j. primerane povahe a účelu (t.j. za účelom bývania), na ktorý je určený a v súlade so zákonnými obmedzeniami (uvedenými napr. v ustanoveniach § 689, 690 Občianskeho zákonníka).
2. K zmene účelu užívania je potrebný predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa.
3. Technický stav prenajímaného bytu je úmerný jeho veku. Ku dňu uzatvorenia Zmluvy o nájme byt nevykazuje žiadne podstatné vady, ktoré by bránili jeho užívaniu.
4. Nájomca sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil.

**Článok III.**  
Doba nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu neurčitú. Výpovedná doba je 1 mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca po doručení výpovede.

#### **Článok IV.** Nájomné a úhrady za služby

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi za užívanie bytu a jeho príslušenstva nájomné vo výške 111,- € mesačne (slovom: Jednostojedenásť eur).
2. Nájomné v sume 111,- € je nájomca povinný platiť mesačne vopred, a to najneskôr do 10-teho dňa mesiaca, ktorý predchádza mesiacu za ktorý sa nájomné platí na účet prenajímateľa vedený v ČSOB, a.s. č. SK 27 7500 0000 0000 2578 1093 pod VS: 012014.
3. Povinnosť platiť nájomné vzniká dňom 1.5.2014 od kedy sa nehnuteľnosť skutočne užíva. Nájomné za mesiace máj a jún 2014 bude uhradené k podpisu zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že výšku dohodnutého nájomného je prenajímateľ oprávnený jednostranne bez ďalšieho (automaticky) každoročne vždy k 1. dňu príslušného kalendárneho roku zvýšiť podľa koeficientu vyjadrujúceho mieru rastu spotrebiteľských cien (t.j. o mieru inflácie) publikovaného Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok a nájomca je povinný platiť prenajímateľovi takto zvýšené nájomné od okamihu oznámenia prenajímateľa o jeho zvýšení. Zmluvné strany sa dohodli, že v druhom a nasledujúcich rokoch trvania tejto zmluvy, základom pre výpočet percentuálneho zvýšenia nájomného podľa predchádzajúcej vety bude vždy základné nájomné dohodnuté v bode 1 tohto článku vrátane jeho percentuálneho zvýšenia, ku ktorému došlo v predchádzajúcich rokoch. Zmluvné strany sa dohodli, že na tento účel nie je potrebné vyhotovovať písomný dodatok k tejto zmluve.
5. V prípade, ak nájomca neuhradí nájomné v deň jeho splatnosti, má prenajímateľ právo uplatniť si voči nájomcovi nárok na (t.j. požadovať od nájomcu) zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania, a to aj vtedy, ak porušenie povinnosti platiť nájomné nezavinil. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že prenajímateľ má popri nároku na zmluvnú pokutu podľa tohto bodu, právo požadovať aj náhradu škody, a to v celom rozsahu.

#### **Článok V.** Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný najmä:
  - a) dbať na ochranu predmetu nájmu;
  - b) umožniť prenajímateľovi vo vhodnom čase vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly spôsobu jeho užívania tak, aby nájomca nebol neprimerane obmedzený v užívaní predmetu nájmu;
  - c) zabezpečovať na svoje náklady bežné (drobné) opravy do výšky 50,- €, súvisiace s udržiavaním predmetu nájmu, pričom pod pojmom drobné opravy sa na účely tejto zmluvy rozumejú drobné opravy podľa nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka;
  - d) zodpovedať za škody vzniknuté na predmete nájmu, ktoré zavinil sám nájomca, ako aj akékoľvek iné tretie osoby bez ohľadu na zavinenie nájomcu;
  - e) vykonať akúkoľvek opravu, bez ohľadu na výšku finančných prostriedkov, ktoré bude potrebné vynaložiť na opravu, ak poškodenie spôsobil nájomca sám, alebo akékoľvek iné tretie osoby bez ohľadu na zavinenie nájomcu;
  - f) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu, potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ; nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi nevyhnutnú spoluprácu k odstráneniu väd; pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škody tým spôsobené a nájomca nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre vady, ktoré neboli včas oznámené;
  - g) užívať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými právnymi predpismi, a to najmä hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi tak, aby nevznikla škoda a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami.

ciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov a noriem;

- h) zabezpečiť a dodržiavať na úseku ochrany pred požiarmi povinnosti vyplývajúce zo zák. NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a z vyhl. MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov;
  - i) bez zbytočného odkladu po vzniku havárie na predmete nájmu, upovedomiť prenajímateľa o vzniku havárie a umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam nachádzajúcim sa na predmete nájmu;
  - j) užívať predmet nájmu len na ten účel, na ktorý mu bol prenajatý, udržiavať ho v stave spôsobilom na užívanie;
  - k) brániť poškodzovaniu predmetu nájmu;
  - l) znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opráv a údržby predmetu nájmu;
2. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ alebo ním poverená osoba môžu na predmet nájmu vstúpiť bez prítomnosti nájomcu resp. ním poverených osôb v prípade nebezpečenstva pri živej udalosti, havárii, či inej obdobnej neodkladnej udalosti, za predpokladu, že sa preukázateľne pokúsili vopred o tomto kroku informovať nájomcu.
  3. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu bytu.
  4. Nájomca nesmie prenechať predmet nájmu do výpožičky iným osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
  5. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť dávať do zálohu, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
  6. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osoby len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

#### **Článok VII.**

##### **Zmeny na predmete nájmu**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek zmeny na predmete nájmu smie nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
2. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že ak aj prenajímateľ udelí nájomcovi písomný súhlas k vykonaniu zmien na predmete nájmu, všetky náklady, ktoré si takéto prípadné zmeny vyžadujú znáša nájomca sám, bez nároku na ich úhradu (preplatenie) zo strany prenajímateľa.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že od prenajímateľa nemá nájomca nárok požadovať ani protihodnotu toho, o čo sa v dôsledku ním vykonaných zmien (vopred písomne odsúhlasených prenajímateľom) na predmete nájmu prípadne zvýšila jeho hodnota, v ktorej sa predmet nájmu nachádza.
4. Ak nájomca vykoná akékoľvek (stavebné) zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 150 €, a to za každé porušenie tejto povinnosti.

#### **Článok VIII.**

##### **Zánik zmluvy**

1. Táto zmluva môže zaniknúť výhradne spôsobmi uvedenými v tomto článku.
2. Táto zmluva zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo výpoveďou.
3. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájom bytu z dôvodov taxatívne vymenovaných v ust. §711 Občianskeho zákonníka.

4. Ak bola daná výpoveď, skončí nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. V prípade výpovede zo strany prenajímateľa aj nájomcu je výpovedná lehota 1 mesiaca a začína plynúť prvým dňom mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
5. Prenajímateľ a nájomca majú právo odstúpiť od tejto zmluvy v zmysle ustanovenia § 679 Občianskeho zákonníka.
6. Po skončení nájmu nájomca nemá právo na bytovú náhradu.

#### Článok X. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne, žiadna zo zmluvných strán nekonala v tiesni, omyle ani za nápadne nevýhodných podmienok, rovnako tak nekonal žiaden zo zástupcov zmluvných strán.
2. Každá zmluvná strana prehlasujú, že dávajú druhej zmluvnej strane, ako aj osobe, ktorá zmluvu vypracovala, súhlas so spracovaním ich osobných údajov v tejto zmluve v zmysle § 11 zák. č. 122/2013 Z.z. na účel vyhotovenia tejto zmluvy, jej evidovania, na účel jej predloženia príslušným orgánom a subjektom, ktoré o nej budú rozhodovať alebo overovať jej údaje. Doba platnosti tohto súhlasu je neobmedzená. Súhlas môže byť odvolaný len v prípade zániku zmluvy inak, ako jej splnením. Súhlas je vyjadrený podpismi na tejto zmluve.
3. Túto zmluvu je možné meniť alebo zrušovať len písomne so súhlasom oboch zmluvných strán.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu riadne prečítali, porozumeli jej obsahu a jednotlivým pojmom, vysvetlili si význam jednotlivých pojmov a ustanovení zmluvy, porozumeli im a na znak súhlasu s touto zmluvou ju podpisujú.

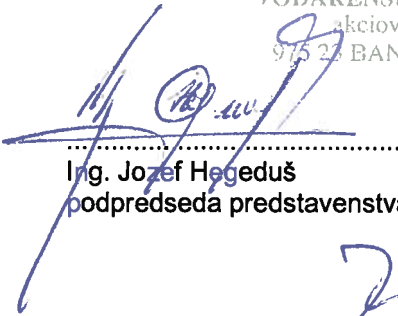
V Banskej Bystrici, dňa 23.6.2014

V Kozelníku, dňa 15/7/2014

**Za Prenajímateľa:**

**Nájomca:**

STREDOSLOVENSKÁ  
VODÁRENSKÁ SPOLOČNOSŤ  
akciová spoločnosť  
975 23 BANSKÁ BYSTRICA  
- 21 -

  
.....  
Ing. Jozef Hegeduš  
podpredseda predstavenstva a.s.

  
.....  
Peter Fajnor

.....  
Ing. Marek Žabka  
člen predstavenstva a.s.