

## ZMLUVA O NÁJME BYTOV č. 01/2020

Uzatvorená podľa ustanovenia § 658 Občianskeho zákonníka upravujúceho nájom nájomných bytov pre obec Kamenné Kosihy, ktorú uzatvorili zmluvné strany

**Prenajímateľ:**      **Názov:**                    **BVT – STAV s.r.o.**  
                                 **Sídlo:**                        991 27 Kamenné Kosihy 129  
                                 **Zastúpený:**            Ing. Vincent Bojtos a Ing. Tomáš Bojtoš  
                                 **IČO:**                         44404506  
                                 **DIČ:**                         2022688261  
                                 **Bankové spojenie:** ČSOB, a.s.  
**IBAN:**                        SK39 7500 0000 0040 2484 0520  
**Číslo telefónu:**        0915 495 317  
**e-mail:**                      bojtos@bvt-stav.sk

**Nájomca:**            **Názov:**                    **Obec Kamenné Kosihy**  
                                 **Sídlo:**                        Obecný úrad č. 3, 991 27 Kamenné Kosihy  
                                 **Zastúpený:**            Ing. Ladislav Pixiades  
                                 **IČO:**                         00319368  
                                 **DIČ:**                         2021171383  
                                 **Bankové spojenie:**  
**IBAN:**                        SK29 5600 0000 0009 3117 9002  
**Číslo telefónu:**        0907 651 571  
**e-mail:**                      obec@kamennekosihy.sk

### Článok I.

#### Predmet zmluvy

- 1.1. Predmetom tejto zmluvy je prenájom bytového domu zapísaného na Okresnom úrade Veľký Krtíš, katastrálny odbor, pre k. ú. a obec Kamenné Kosihy na LV č. 23, na parcele č. 330, súpisné číslo 130 .
- 1.2. **Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytov**, špecifikovaných v kolaudačnom rozhodnutí obce Kamenné Kosihy, č. s. 24/2020 zo dňa 25.02.2020, ktoré nadobudlo právoplatnosť a vykonateľnosť 26.02.2020. Kolaudačné rozhodnutie je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
- 1.3. Predmetom tejto zmluvy je prenájom celého bytového domu.
- 1.4. Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom prenájaných bytov oboznámil a preberá ich do svojho užívania.

## Článok II.

### Doba platnosti a zánik nájmu

2.1. Prenajímateľ prenajíma bytový dom nájomcovi na dobu určitú – 1 rok.

**Začiatok nájmu: 01.06.2020**

**Koniec nájmu: 31.12.2020**

2.2. Nájom bytov zanikne:

a.) uplynutím dojednanej doby nájmu, ak nebol nájom obnovený

b.) písomnou dohodou zmluvných strán

c.) písomnou výpoveďou jednou zo zmluvných strán

2.3. Dohodou zmluvných strán nájom zaniká k dohodnutému dňu.

2.4. Nájom môžu vypovedať obidve zmluvné strany.

2.5. Prenajímateľ môže nájom bytov vypovedať len spôsobom ustanoveným v zákone a len z dôvodov v ňom uvedených, najmä ak:

a.) nájomca hrubo poškodzuje prenajaté byty, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť a porušuje dobré mravy v dome

b.) nájomca hrubo porušuje v dome povinnosti, vyplývajúce z nájmu bytov najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako dva mesiace

c.) nájomca využíva byty na iné účely ako na bývanie

2.6. **Výpovedná lehota je tri mesiace.** Ak nájom bytového domu vypovie nájomca, výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede prenajímateľovi. Ak nájom bytového domu vypovie prenajímateľ, výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po splnení stanovených zákonných podmienok.

2.8. Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi uvoľnený bytový dom v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne.

2.9. O odovzdaní bytového domu zmluvné strany spíšu zápisnicu, v ktorej sa opíše stav bytového domu v čase jeho odovzdania prenajímateľovi.

2.10. Po skončení nájmu, uplynutím dojednanej doby nájmu nájomca nemá právo na bytovú náhradu (náhradný byt, náhradné ubytovanie).

2.11. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

2.12. Nájomca bytového domu v prípade záujmu o predĺženie nájomnej zmluvy na ďalšie obdobie je povinný predložiť žiadosť s prílohami a to minimálne 2 mesiace pred uplynutím platnosti nájomnej zmluvy.



2.13. Opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy môže byť kratšie v prípadoch, keď si nájomca pravidelne neplnil svoje povinnosti nájomcu (napr. meškal minimálne s dvojmesačným nájomným).

### Článok III.

#### Práva a povinnosti zmluvných strán

3.1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byty v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytov.

3.2. Nájomca je povinný užívať byty, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytov. Je povinný hradiť opravy v bytoch súvisiace s ich užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou.

3.3. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytov, má prenajímateľ právo tak urobiť na vlastné náklady a od nájomcu požadovať náhradu.

3.4. Nájomca je povinný odstrániť nedostatky a poškodenia, ktoré v dome sám spôsobil. Ak tak neurobí, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu nedostatky a poškodenia odstrániť a od nájomcu požadovať náhradu.

3.5. Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v bytoch, ktoré prislúchajú prenajímateľovi. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú.

3.6. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytmi bez predchádzajúcej písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nemôže užívať byty na iné účely než na bývanie.

3.7. Nájomca sa zaväzuje, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nebude v bytoch vykonávať žiadne zmeny a stavebné úpravy a to ani na svoje náklady.

3.8. Nájomca sa zaväzuje vypratať predmet nájmu ku dňu skončenia nájmu.

3.9. Nájomca bytového domu je povinný počas celej doby nájmu umožniť po predchádzajúcom oznámení na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu prenajímateľovi s cieľom kontroly technického stavu bytu.

### Článok IV.

#### Výška a splatnosť nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

4.1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi mesačné nájomné a úhrady za všetky plnenia spojené s užívaním bytu/bytov.

4.2. Výška nájomného a služieb za užívanie bytu sa určuje v zmysle Opatrenia MF SR o regulácii cien nájmu bytov, podľa ktorého sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi za celý bytový dom mesačné nájomné s príslušenstvom vo výške **1931,96 € bez DPH**. Evidenčný list pre výpočet úhrady za používanie bytového domu je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

4.3. **Nájomné v zmysle výpočtu platieb nájomného a služieb spojených s užívaním bytu je nájomca povinný zaplatiť najneskôr v 15. deň bežného kalendárneho mesiaca na základe vystavenej faktúry prenajímateľa na účet prenajímateľa. Rozhodujúci je dátum pripísania celej čiastky na účet prenajímateľa. V prípade omeškania platby nájomného môže prenajímateľ požadovať penále vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Včasné neuhradenie nájomného sa môže považovať za porušenie podmienok tejto nájomnej zmluvy.**



4.4. V prípade, že nájomca nezaplatil nájomné a úhradu za služby s nájmom spojené ani do 3 mesiacov od upomenutia, je prenajímateľ oprávnený nájom bytového domu vypovedať aj pred uplynutím tejto doby.

4.5. Prenajímateľ bude nájomcovi mesačne fakturovať odobraté množstvo plynu, vody a elektrickú energiu za spoločné priestory.

#### Článok V.

##### Osobitné ustanovenia

5.1. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných osobitných podmienkach:

- v byte/bytoch nesmie nájomca vykonávať žiadnu podnikateľskú činnosť,
- maľovanie bytov, tapetovanie, obkladanie stien nemôže nájomca vykonávať
- žalúzie a rolety nesmú byť umiestnené z vonkajšej strany okien,
- montovanie individuálnych antén nie je možné
- drobné opravy a údržby si nájomca vykonáva v bytoch sám a na vlastné náklady,
- nájomca je povinný dodržiavať v bytoch hygienu, čistotu a poriadok,
- nájomca je oprávnený dať prenajaté byty do podnájmu tretej osobe.

#### Článok VI.

##### Záverečné ustanovenia

6.1. Prenajímateľ má právo vypovedať túto Zmluvu okamžite, a to v prípade hrubého porušenia domového poriadku alebo nedodržania zmluvných podmienok.

6.2. Túto Zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným oboma zmluvnými stranami.

6.3. Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu zmluvnými stranami. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je uznesenie obecného zastupiteľstva č. 4/2020 zo dňa 24.2.2020.

6.4. Zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží dve vyhotovenia a nájomca obdrží jedno vyhotovenie.

6.5. Zmluvné strany vyhlasujú, že Zmluvu si prečítali, obsahu Zmluvy porozumeli, že Zmluva vyjadruje ich slobodnú vôľu a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Kamenných Kosihách, 01.06.2020

Prenajímateľ:

Nájomca:



.....  
Ing. Vincent Bojtos – konateľ spoločnosti  
BVT-STAV s.r.o., Kamenné Kosihy č. 129, 991 27

.....  
Ing. Ladislav Pixiades – starosta obce

**BVT** IČO: 44 404 506  
DIČ: 202 268 8261, IČ DPH: SK2022688261  
Okresný súd Banská Bystrica, Oddiel: Sro, Vložka č.: 15446/S

.....  
Ing. Tomáš Bojtoš – konateľ spoločnosti