

## ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

### Zmluvné strany:

**Prenajíateľ:** Obec Nálepkovo

sídlo: Stredný riadok č. 1, 053 33 Nálepkovo

zastúpená: Dušanom Slivkom, starostom obce

bankové spojenie: VÚB a.s., pob. Spišská Nová Ves

číslo účtu: 24024-592/0200

IČO: 00 329 398

**Nájomca:** Bc. Andrea Smoradová,

narodená. 11.03.1978, r.č.:

bytom: Stredný riadok č. 492/3, 053 33 Nálepkovo

uzavreli túto

## ZMLUVU O NÁJME BYTU

### I.

#### PREDMET NÁJMU

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom bytového domu súp. č. 585 na Zimnej ul. č. 25 v Nálepkove, ktorý je na Správe katastra v Gelnici zapísaný na liste vlastníctva č. 1 pre katastrálne územie Nálepkovo.
2. Prenajíateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania 2 - izbový byt č. 3, nachádzajúci sa na prízemí bytového domu súp. č. 585 na Zimnej ul. č. 25 v Nálepkove (ďalej len byt).

### II.

#### OPIS BYTU

1. Byt je vykurovaný elektrický priamo výhrevnými telesami (konvektormi) a pozostáva z 2 obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, kúpeľňa, šatník a špajza. Celková výmiera podlahovej plochy bytu je 65,98 m<sup>2</sup>.

2. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a užívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu. Spoločný podschodišťový nebytový priestor slúži pre potreby nájomcom bytu č. 3, č. 4, č. 5 a č. 6.
3. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu a jeho príslušenstva sa oboznámil za prítomnosti zástupcu prenajímateľa.
4. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave, o čom vyhotovil a nájomca podpísal Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý je prílohou tejto zmluvy.

### **III. DOBA NÁJMU**

1. Nájom bytu sa uzatvára na dobu troch rokov a začína dňom 15.11.2013.
2. Nájomca má právo na ďalšie opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok tejto zmluvy o nájme bytu a § 711 Občianskeho zákonníka.

### **IV. NÁJOMNÉ A ÚHRADA ZA PLNENIA POSKYTOVANÉ S UŽÍVANÍM BYTU**

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné za užívanie bytu vrátane 1,66 € za užívanie spoločnej antény je celkom v sume 104,89 € mesačne.
3. Úhradu plnení poskytovaných s užívaním bytu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nasledovne:
  - za osvetlenie spoločných priestorov v dome vždy k 1.4. a 1.8. príslušného roka na základe vyúčtovania podľa fakturácie dodávateľa elektrickej energie,
  - za odvoz a likvidáciu domového odpadu podľa Všeobecne záväzného nariadenia Obecného zastupiteľstva v Nálepkove,
  - za vodné a stočné na základe vyúčtovania priamo prevádzkovateľovi Obci Nálepkovo.
4. Pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu nájomca uhradil prenajímateľovi dvojnásobok mesačného nájomného vopred, t.j. sumu 209,78 € . Doklad o zaplatení predloží nájomca prenajímateľovi pri podpise tejto zmluvy o nájme bytu.
5. Nájomné a preddavky za plnenia poskytované s užívaním bytu je nájomca povinný platiť vždy do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.

6. Nájomné bude nájomca uhrádzať v hotovosti do pokladne prenajímateľa alebo formou stáleho príkazu z účtu číslo: .....
7. Ak nájomca neuhradí nájomné a preddavky za plnenia riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom.
8. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného, ak sa zmenia cenové predpisy alebo ak prenajímateľ vybaví byt novými predmetmi, ktoré tvoria zariadenie a vybavenie bytu.
9. 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 alebo kvalita poskytovaných plnení, alebo ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie ich výšky.
10. Ak nastanú skutočnosti uvedené v odseku 8 a 9 je prenajímateľ oprávnený meniť výšku nájomného alebo výšku mesačných preddavkov na plnenia od 1. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
11. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu do 30 dní od zistenia skutočných nákladov vynaložených na poskytnuté plnenia v predchádzajúcom kalendárnom roku.
12. 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 zmluvnej strane poplatok z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom.

## V.

### PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU

1. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a je povinný zabezpečiť nájomcovi bytu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní bytu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania nájomcovi.
2. Nájomca má právo popri práve užívať byt aj právo užívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
4. Pri výkone svojich práv je nájomca povinný dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredia zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
5. Nájomca je povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené.

6. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a o bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
7. 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.
8. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon práva nájomcu užívať byt ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.
9. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte alebo v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak stane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
10. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
11. Nájomca nesmie dať byt do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
12. Nájomca je povinný do jedného mesiaca oznámiť prenajímateľovi zmenu skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu.
13. Nájomca má v súlade s Výnosom MVaRR SR č. V-1/2006 zo dňa 7.12.2006 právo na ďalšie opakované uzatvorenie nájmu bytu, ak dodrží podmienky uvedené v tejto zmluve, a byt bude užívať tak, že nenastanú skutočností pre výpoveď nájmu bytu z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka. O opakované uzatvorenie nájmu bytu nájomca požiada prenajímateľa najmenej tri mesiace pred ukončením nájmu podľa tejto zmluvy.
14. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu zamestnancom ministerstva, krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
15. V prípade zmeny alebo iného zásahu do inštalácie kúrenia nájomníkom je potrebný predchádzajúci súhlas prenajímateľa.

## VI. ZÁNİK NÁJMU BYTU

1. Nájom bytu zanikne uplynutím času uvedeného v článku III., ak nenastanú skutočností uvedené v článku V. ods. 13 tejto zmluvy.

2. Nájom bytu môže zaniknúť aj písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.
3. Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať len za podmienok ustanovených podľa § 711 Občianskeho zákonníka.
4. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt 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 uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
5. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

## VII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Túto zmluvu možno meniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán. Ustanovenia článku IV. ods. 7, 8 a 9 tým nie sú dotknuté.
2. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
3. Zmluva o nájme bytu nadobúda právoplatnosť dňom jej podpísania a účinnosť dňom 15.11.2013.
4. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ aj nájomca dostanú po dvoch vyhotoveniach.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli po vzájomnej dohode dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne, a na znak súhlasu zmluvu podpísali.

V Nálepkove, dňa 13.11.2013

Prenajímateľ: .....  
Dušan Slivka  
starosta obce



Nájomca: .....  
Bc. Andrea Smoradová

Príloha: Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu