

## ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

### Zmluvné strany:

#### **Prenajímateľ:** Obec Nálepkovo

sídlo: Stredný riadok 384/1, 053 33 Nálepkovo  
zastúpený: Dušanom Slivkom, starostom obce  
bankové spojenie: VÚB a.s., pob. Spišská Nová Ves  
číslo účtu: 24024-592/0200  
IČO: 00329398

#### **Nájomca:** Göllner Valter, narodený a manželka

Göllnerová Margite, r. narodená: .....  
obaja bytom: Školská 684, 053 33 Nálepkovo

u z a v r e l i t ú t o

## ZMLUVU O NÁJME BYTU

### I.

#### PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového domu súp. č. 755 na Hlavnej ul. č. 133 v Nálepkove, ktorý je na Správe katastra v Gelnici zapísaný na liste vlastníctva č. 1 pre katastrálne územie Nálepkovo.
2. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania 3 izbový byt č. 2, nachádzajúci sa na prízemí bytového domu súp. č. 755 na Hlavnej ul. č. 133 v Nálepkove (ďalej len „byt“).

### II.

#### OPIS BYTU

1. Byt je vykurovaný elektrický priamo výhrevnými telesami (konvektormi) a pozostáva z 3 obytných miestnosti a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, kúpeľňa a špajza. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 66,67 m<sup>2</sup>, z toho podlahová plocha obytných miestnosti je 40,96 m<sup>2</sup> a plocha vedľajších miestnosti bytu je 28,57 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.

3. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu a jeho príslušenstva sa oboznámil v 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. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu troch rokov.
2. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok tejto zmluvy o nájme bytu a § 711 Občianskeho zákonníka.
3. O predĺženie nájomnej zmluvy je nájomca povinný písomne požiadať prenajímateľa najmenej 1 mesiac pred uplynutím doby nájmu.

### **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 je celkom v sume 107,81 € mesačne, vrátane 1,66 € za užívanie spoločnej televíznej antény.
3. Úhradu plnení poskytovaných s užívaním bytu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nasledovne:
  - za užívanie spoločnej televíznej antény 1,66 € mesačne (je už zahrnuté v nájomnom),
  - 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. Nájomné a preddavky za plnenia je nájomca povinný platiť vždy do 30. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
5. Nájomné bude nájomca uhrádzať v hotovosti do pokladne prenajímateľa, bezhotovostnou platbou na účet prenajímateľa alebo formou stáleho príkazu z účtu číslo:
6. Ak nájomca neuhradí nájomné a preddavky za plnenia riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom.

7. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného, ak sa zmenia cenové predpisy alebo ak prenajímateľ vybaví byt novými predmetmi, ktoré tvoria zariadenie a vybavenie bytu.
8. Prenajímateľ je v priebehu kalendárneho roka oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov na plnenia, ak sa zmenia cenové podmienky (napr. zmena cenových predpisov) alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných plnení, alebo ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie ich výšky.
9. Ak nastanú skutočnosti uvedené v ods. 7 a ods. 8 tohto článku, je prenajímateľ oprávnený meniť výšku nájomného alebo výšku mesačných preddavkov na plnenia od 1. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
10. 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.
11. 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.
12. Pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu nájomca v deň podpisu tejto nájomnej zmluvy zaplatil prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške 2 mesačných splátok nájomného, t.j. sumu 215,62 €.

## V.

### PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU

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 spíšu o odovzdaní a prevzatí 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. Pri výkone svojich práv je nájomca povinný dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
4. Nájomca je povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradíť náklady s tým spojené.
5. 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.

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.
7. 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.
8. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte alebo v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
9. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
10. Nájomca nesmie dať byt do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
11. Nájomca je povinný do jedného mesiaca oznámiť prenajímateľovi zmenu skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu.
12. Počas trvania lehoty na zachovanie nájomného charakteru bytu postaveného s podporou získaných dotácií na rozvoj bývania prenajímateľ aj nájomca umožnia vstup do bytu zamestnancom Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov za účelom výkonu kontroly technického stavu bytu.

## **VI. ZÁNİK NÁJMU BYTU**

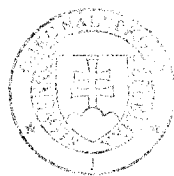
1. Nájom bytu zanikne uplynutím doby uvedenej v článku III. ods.1, ak nenastanú skutočností uvedené v článku III. ods. 2 tejto zmluvy.
2. Nájom bytu môže zaniknúť aj písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.
3. Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať len za podmienok ustanovených podľa § 711 Občianskeho zákonníka.
4. 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 nájomcovi doručená výpoveď.
5. 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.
6. 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. Táto zmluva o nájme bytu nadobúda právoplatnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom 10.12.2012.
4. Zmluva o nájme bytu bola schválená uznesením Obecného zastupiteľstva v Nálepkove č. 228/2012- OZ zo dňa 4.12.2012.
5. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ aj nájomca dostali po dvoch vyhotoveniach.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli po vzájomnej dohode dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne, a na znak súhlasu zmluvu podpísali.

V Nálepkove, dňa 10.12.2012



Prenajímateľ: .....  
Dušan Slivka  
starosta obce

Nájomca: .....  
Göllner Valter

.....  
Göllnerová Margita