

## **Zmluva o nájme bytu**

(podľa § 663 a násl. Občianskeho zákonníka)

**Prenajímateľ:** Obec Kamienka, Kamienka 123  
IČO: 00 329 941  
Číslo účtu: 3233892453/0200,  
IBAN: SK97 0200 0000 0032 3389 2453  
Zastúpená: Ing. Juraj Jedinák, starosta obce

**a**

**Nájomca:** Meno a priezvisko: Martin Nestorík  
Rodné číslo: [REDACTED]  
Trvalý pobyt: Kamienka 175  
Rodinný stav: slobodný  
Manžel/-ka:  
Rodné číslo:  
Trvalý pobyt:  
Rodinný stav:

po vyhlásení, že sú plne spôsobilí na právne úkony a že tento právny úkon robia slobodne, dobrovoľne, určito, v predpísanej forme, pričom ich zmluvná voľnosť nie je žiadnym spôsobom obmedzená, uzatvárajú túto

### **zmluvu o nájme bytu**

#### **Článok I.**

##### **Predmet zmluvy**

(1) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – 18 - bytového obytného domu v Kamienke, súpisné číslo 239, postaveného na pozemku parc. KN-C 1367/10, zapísaného na LV č. 2688, katastrálne územie Kamienka.

(2) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania **1-izbový byt č. 13, I. NP** v uvedenom obytnom dome **vo vchode B**, vrátane užívania spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva bytu za nižšie dohodnutých podmienok nájmu a za splnenia podmienok vyplývajúcich zo VZN Obce Kamienka č. 4/2013 zo dňa 27.12.2013 o postupe a o podmienkach pridelovania bytov určených na nájomné bývanie postavených s podporou štátu.

#### **Článok II.**

##### **Popis bytu a jeho príslušenstva**

(1) Predmetný byt o celkovej rozlohe podlahovej plochy cca **45,50 m<sup>2</sup>** pozostáva z jednej

obytných miestností a príslušenstva bytu, t. j. kuchyňa, chodba, kúpeľňa a WC.

(2) Predmetný byt sa nachádza v novostavbe obytného domu a nie sú na ňom žiadne vady. Vo všetkých izbách sú plávajúce podlahy a pod oknami sú umiestnené oceľové panelové radiátory. V kúpeľni je nové, keramické umývadlo, dve miešacie batérie (sprchová a umývadlová). V kuchyni sa nachádza kombinovaný sporák, digestor, kuchynská linka s umývacím drezom, nad ktorým sa nachádza drezová batéria. V kúpeľni a WC je keramická dlažba, svietidlo a splachovací kombi záchod. V predsieni je umiestnený zvonček. Vstupné dvere do bytu sú protipožiarne, preto sa nesmú vymeniť ani inak upravovať (čalúniť, tepelne alebo zvukovo izolovať a pod.) Predmetný byt má samostatné vykurovanie (v byte je umiestnený plynový kotol) a má samostatné merače plynu, vody a elektrickej energie. Súčasťou bytu je komora. Podrobnejší opis bytu a jeho vybavenia je uvedený v Protokole o odovzdaní a prevzatí bytu.

(3) Spoločnými časťami domu pre účely tejto zmluvy sú chodby, vstupné vestibuly a schodiská a technický priestor, tzv. kočíkareň.

(4) Spoločnými zariadeniami domu pre účely tejto zmluvy sú bleskozvod, práškový hasiaci prístroj, vodný hydrant, vodovodné, plynové, elektrické a kanalizačné prípojky.

(5) Nájomca prehlasuje, že sa so stavom uvedeného bytu, spoločných častí a zariadení domu osobne oboznámil ich obhliadkou a v deň podpisu Protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu predmetný byt preberá do svojho užívania spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti (viď evidenčný list). Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať predmetný byt, aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu.

### **Článok III. Doba nájmu**

(1) Nájomný vzťah vzniká **od 01.05.2016.** a uzatvára sa na dobu určitú – **na dobu 1 rok, t.j. do 30.12.2017**

Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné tento nájom bytu predčasne ukončiť v zmysle článku VII. tejto zmluvy.

(2) Nájomca nájomného bytu môže požiadať o predĺženie doby nájmovej zmluvy o ďalšie 3 roky a to aj opakovane za predpokladu, že počas celej doby doterajšieho nájmu nájomca a ostatní užívatelia tohto bytu dodržiavali podmienky tohto nájmu a povinnosti nájomcu vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zákona.

(3) Nájomca je povinný bez vyzvania dva mesiace pred ukončením nájomného pomeru požiadať o predĺženie doby nájmu a predložiť doklady o tom, že spĺňa podmienky určené VZN Obce Kamienka č. 4/2013 zo dňa 27.12.2013.

### **Článok IV. Nájomné a úhrada za plnenie spojené s užívaním bytu**

(1) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné vo výške **70,80 €** mesačne a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu - dodávku pitnej a úžitkovej vody vo výške **3,- €** /1 osoba/1 mesiac a príspevok do fondu správy, prevádzky a údržby vo výške **17,34 €**, elektrickú energiu za spoločné priestory vo výške **3,- €**/ mesačne, formou mesačných

zálohových platieb vždy najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, na účet prenajímateľa.

(2) V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné alebo mesačnú úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu (dodávku pitnej a úžitkovej vody, fond správy, prevádzky a údržby) do 5 dní po ich splatnosti, má prenajímateľ právo uplatňovať si poplatok z omeškania vo výške **0,5 promile** dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však **0,83 €** za každý i začatý mesiac omeškania, až do úplného zaplatenia.

(3) Prenajímateľ nezabezpečuje nájomcovi služby spojené s dodaním plynu, tepla, ohrevu TUV, elektrickej energie a stočného. Nájomca je povinný splniť si oznamovaciu (ohlasovaciu) povinnosť voči dodávateľom týchto služieb a sám uhrádzať cenu za tieto dodané (poskytnuté) služby v prospech týchto dodávateľov. Výrobu tepla a ohrev TUV si zabezpečuje sám nájomca (individuálne).

(4) Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu (dodávku vody) za predchádzajúci kalendárny rok najneskôr do 30. mája nasledujúceho roka a písomné vyúčtovanie doručiť nájomcovi.

#### Článok V.

#### Práva a povinnosti nájomcu z nájmu bytu

(1) Nájomca na zabezpečenie riadneho a včasného splnenia svojich záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy zložil na účet prenajímateľa pred podpisom tejto zmluvy jednorázovo finančnú záruku vo výške 6-mesačného nájomného. Prenajímateľ má právo použiť túto finančnú záruku na úhradu splatných a neuhradených nedoplatkov nájomcu ktoré prípadne vzniknú v súvislosti s neplatením nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu (dodávku pitnej a úžitkovej vody, fond správy, prevádzky a údržby) podľa čl. IV, bodu 1 tejto zmluvy, s nezaplatením poplatku z omeškania podľa čl. IV, bodu 2 tejto zmluvy, resp. na úhradu ďalších záväzkov nájomcu vzniknutých z tohto nájomného vzťahu, ktoré sú upravené v občianskom zákonníku. Prenajímateľ vráti nájomcovi finančnú záruku do 30 dní po odovzdaní predmetu nájmu pri skončení nájmu v plnej výške, resp. zníženú o sumy, ktoré použil na úhradu nedoplatkov nájomcu.

(2) Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a bežné udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady.

(3) Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú popri právu užívať byt, aj právo užívať spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.

(4) Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby bolo v dome vytvorené prostredie, zaisťujúce ostatným užívateľom bytov v dome nerušený výkon ich práv.

(5) Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v predmetnom byte alebo bytovom dome nehnuteľnosti spôsobí sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov.

- (6) Nájomca sa zaväzuje, že nebude v predmetnej nehnuteľnosti vykonávať žiadne stavebné úpravy a zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na vlastné náklady.
- (7) Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
- (8) Nájomca nesmie dať predmetný byt, resp. jej časť do podnájmu alebo iného užívania iným osobám ako uvedeným v článku II bod 5 tejto zmluvy, resp. iným osobám umožniť užívanie tohto bytu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Uvedený byt môžu užívať len tí členovia spoločnej domácnosti nájomcu, ktorým prenajímateľ udelil písomný súhlas a zároveň ktorých prenajímateľ eviduje vo svojej evidencii, a ktorí sú uvedení v evidenčnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. Prenajímateľ písomne schvaľuje nových členov spoločnej domácnosti nájomcu v tomto byte (t.j. ďalších spoluužívateľov bytu).
- (9) Nájomca je povinný v prípade, že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného alebo úhrad za služby spojené s užívaním tohto bytu (napr. počet členov domácnosti), tieto zmeny bezodkladne oznámiť prenajímateľovi.
- (10) Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do predmetného bytu za účelom kontroly jeho technického stavu, spôsobu jeho užívania a dodržiavania zmluvných a zákonných podmienok tohto nájmu.
- (11) Nájomca je zodpovedný za to, že počas doby nájmu nedôjde k poškodeniu uvedeného bytu, jeho príslušenstva, spoločných priestorov a zariadení domu. Rovnako je nájomca zodpovedný za to, že nebude ním ani osobami s ním užívajúcimi tento byt ani inými osobami, ktorým umožní vstup do tohto domu, narušované pokojné bývanie ostatných nájomcov v dome alebo ohrozovaná bezpečnosť alebo porušované dobré mravy v dome.

## **Článok VI.**

### **Práva a povinnosti prenajímateľa vyplývajúce z nájmu bytu**

- (1) Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu.
- (2) Ak je prenajímateľ povinný vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v byte, je nájomca povinný ich strpieť a ich vykonanie bezodkladne umožniť.
- (3) Prenajímateľ uzná nájomcovi primeranú zľavu na nájomnom, prípadne z úhrady za plnenie (služby) poskytované s užívaním bytu, ak nájomca preukáže skutočnosť odôvodňujúcu právo na primeranú zľavu, a toto právo si nájomca uplatní v zákonnej lehote u prenajímateľa.
- (4) Prenajímateľ je oprávnený vykonávať v ním určených časových intervaloch kontrolu stavu prenajatého bytu a spôsobu jeho užívania počas doby nájmu. Vykonanie kontroly sa nájomcovi podľa okolností prípadu vopred oznámi primeraným spôsobom.

## Článok VII. Zánik nájmu bytu

(1) Nájom tohto bytu zanikne uplynutím doby nájmu, ak nedôjde k predĺženiu doby nájmu v zmysle článku III. odsek 2 a 3 tejto zmluvy.

Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné nájom bytu predčasne ukončiť:

- a) výpoveďou z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku (§ 711)
- b) písomnou dohodou o skončení nájmu medzi prenajímateľom a nájomcom

(2) V prípade skončenia nájmu dohodou oboch zmluvných strán musí mať takáto dohoda písomnú formu, inak je neplatná a zároveň sa v nej musí uviesť presný dátum ukončenia nájmu.

(3) Túto zmluvu možno tiež písomne vypovedať z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1. Občianskeho zákonníka. Výpoveď musí byť písomná, dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je neplatná. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť. Výpovedná lehota je 3 (slovom tri) mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

Prenajímateľ môže nájomcovi písomne určiť dlhšiu výpovednú lehotu.

(4) Ak bola daná výpoveď z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d), že nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, a preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehotu, ktorá trvá šesť mesiacov.

(5) Nájomca prehlasuje, že pred podpisom tejto zmluvy bol prenajímateľom výslovne upozornený na to, že v prípade akéhokoľvek spôsobu ukončenia tohto nájmu bytu **nemá nárok na poskytnutie žiadnej bytovej náhrady** a túto skutočnosť berie na vedomie v plnom rozsahu.

(6) Nájomca je povinný byt vypratať do 3 kalendárnych dní odo dňa skončenia tohto nájmu bytu.

(7) V prípade skončenia tohto nájomného vzťahu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O tomto odovzdaní a prevzatí sa spíše písomná protokol.

## Článok VIII. Spoločné a záverečné ustanovenia

(1) Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.

(2) Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.

- (3) Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- (4) Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je evidenčný list a protokol o prevzatí bytu.
- (5) Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ i nájomca obdržia po dve vyhotovenia tejto zmluvy.
- (6) Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, že táto zmluva bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle, a na znak súhlasu s celým jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Kamienke, dňa 02.05.2016

Obec KAMIENKA  
okr. Stará Ľubovňa  
- 2 -

.....  
prenajímateľ

.....  
nájomca

.....  
manžel/-ka nájomcu