

# Zmluva o nájme bytu

(podľa § 685 a násl. Občianskeho zákonníka)

Prenajíateľ: Obec Šarišské Jastrabie  
065 48 Šarišské Jastrabie  
IČO: 00330213  
Číslo účtu: 2002596353/0200 VÚB Stará Ľubovňa  
Zastúpený: PaedDr. Ľubomír Rešetár, starosta obce

a

Nájomca: Meno a priezvisko: **Andrea Nemcová**  
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 predpisanej forme, pričom ich zmluvná voľnosť nie je žiadnym spôsobom obmedzená, uzatvárajú dnešného dňa, t. j. 30.09.2020, túto

## zmluvu o nájme bytu

### Článok I. Predmet zmluvy

(1) Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k. ú. Šarišské Jastrabie par. č. 689 C-KN a to: budova MŠ – nadstavba „Bytový dom 5 b. j. Šarišské Jastrabie“, súpisné číslo 271, v obci a k. ú Šarišské Jastrabie.

(2) Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania **3-izbový byt č. 5**, v uvedenom obytnom dome, vrátane užívania spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva bytu za nižšie dohodnutých podmienok nájmu a za predpokladu splnenia podmienok vyplývajúcich z VZN Obce Šarišské Jastrabie č. 3/2011 zo dňa 9.12.2011 o podmienkach pridelenia obecných nájomných bytov a o spôsobe výpočtu nájomného v bytoch obecnej bytovky určených na nájomné bývanie postavených s podporou štátu.

## Článok II. Popis bytu a jeho príslušenstva

(1) Predmetný byt o celkovej rozlohe podlahovej plochy cca **71,89 m<sup>2</sup>** pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva bytu, t. j. kuchyňa, chodba, kúpeľňa s WC, komora.

(2) Predmetný byt sa nachádza v novostavbe obytného domu a nie sú na ňom žiadne závady. Vo všetkých izbách sú plávajúce podlahy a pod oknami sú umiestnené ocelové panelové radiátory. V kúpeľni s WC je keramické umývadlo, dve miešacie batérie (sprchová a umývadlová), keramická dlažba, svietidlo a splachovací kombi záchod, smaltovaná vaňa. V kuchyni sa nachádza kombinovaný sporák, kuchynská linka s umývacím drezom, nad ktorým sa nachádza drezová batéria. 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. Podrobnejší opis bytu a jeho vybavenia je uvedený v Protokole o odovzdaní a prevzatí bytu.

(3) Spoločnými časťami domu pre účely tejto zmluvy sú , pavlač a schodiská.

(4) Spoločnými zariadeniami domu pre účely tejto zmluvy sú bleskozvod, suchovod, 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 . 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 01.10. 2020** a uzatvára sa na dobu určitú, t. j. na dobu **3 (slovom tri) roky (do 30. 09. 2023)**. 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 nájomnej 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 Šarišské Jastrabie č. 3/2011 zo dňa 9.12.2011 o postupe a o podmienkach pridelovania bytov určených na nájomné bývanie postavených s podporou štátu.

(4) V posledný deň doby nájmu má nájomca právo na predĺženie tejto doby nájmu.

## Článok IV.

### Nájomné a úhrada za plnenie spojené s užívaním bytu

(1) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné vo výške **154,58 €** mesačne a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu (fond správy a opráv ) vo výške **26,36 €** formou mesačných zálohových platieb vždy najneskôr do **10.** dňa kalendárneho mesiaca, na účet prenajímateľa, resp. v hotovosti k rukám prenajímateľa, o čom prenajímateľ vyhotoví nájomcovi príjmový doklad.

(2) V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné alebo mesačnú úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu (fond správy a opráv ) do **5** dní po ich splatnosti, má prenajímateľ právo uplatňovať si poplatok z omeškania vo výške **0,25 % z dlžnej sumy** za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia.

(3) Prenajímateľ nezabezpečuje nájomcovi služby spojené s dodaním plynu, tepla, ohrevu TÚV a elektrickej energie. 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 TÚV si zabezpečuje sám nájomca (individuálne).

(4) Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu (dodávku vody) a to za predchádzajúci kalendárny rok, najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka a písomné vyúčtovanie doručiť nájomcovi.

## Článok V.

### Práva a povinnosti nájomcu z nájmu bytu

(1) Nájomca sa zaväzuje vyplatiť prenajímateľovi pred podpisom tejto zmluvy jednorázovo finančnú záruku vo výške 6 mesačných splátok nájomného, ktorá bude nájomcovi vrátená pri ukončení nájmu, po odpočítaní všetkých záväzkov voči prenajímateľovi, ktoré prípadne vzniknú v súvislosti s neplatením nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu (fond správy a opráv ) podľa čl. IV. 1. tejto zmluvy a s nevyplatením poplatkov z omeškania podľa čl. IV. 2 tejto zmluvy.

(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. jeho časť do podnájmu. Uvedený byt môžu užívať len tí členovia spoločnej domácnosti nájomcu, ktorých prenajímateľ eviduje vo svojej evidencii. Prenajímateľ písomne schvaľuje nových členov spoločnej domácnosti nájomcu v tomto byte (t. j. ďalších spoluužívateľov bytu).

(9) 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.

(10) 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 zaniknúť:

a) výpoveďou z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku (§ 711)

b) písomnou dohodou o zániku nájmu medzi prenajímateľom a nájomcom

(2) V prípade zániku 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 od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

Prenajíateľ 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 6 (slovom šesť) mesiacov.

(5) V prípade akéhokolvek spôsobu ukončenia tohto nájmu bytu nájomca nemá nárok na poskytnutie žiadnej bytovej náhrady.

(6) Nájomca je povinný k termínu zániku nájmu byt uvoľniť a odovzdať ho v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody. O tomto odovzdaní a prevzatí sa spíše 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.

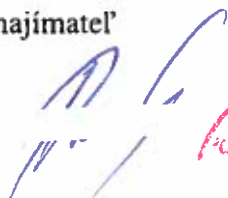
(4) V zmysle § 5 ods. 1, písm. g) Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja zo dňa 7. decembra 2006, č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania, sa obec zaviazala zachovať nájomný charakter predmetných bytov po dobu najmenej tridsať rokov. Pri zmene nájomného charakteru bytov a ich možnom odpredaji má nájomca na predmetný byt predkupné právo.

(5) Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých prenajíateľ 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 Šarišskom Jastrabí dňa 30.09.2020

.....  
prenajímateľ



.....  
nájomca