

# Nájomná zmluva č. 4/2013 o nájme bytu

ktorú uzavreli podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

prenajímateľ: **Obec Blesovce**

a

nájomca: **Peter Krajčík**

za nasledovných podmienok:

## Čl. I Predmet zmluvy

- 1) Predmetom tejto nájomnej zmluvy o nájme bytu je byt I. kategórie **č. 4**, nachádzajúci sa na **1. poschodí** bytového domu súpisné číslo 161, na parc. č. 64/24 v katastrálnom území Blesovce, výlučným vlastníkom ktorého je prenajímateľ.
- 2) Byt pozostáva z **dvoch izieb** a príslušenstva o celkovej podlahovej ploche **55,45 m<sup>2</sup>**. K príslušenstvu bytu patrí kuchyňa, kúpeľňa s WC a chodba.
- 3) Byt je okrem pevne zabudovaných súčastí vybavený kuchynskou linkou, elektrickým sporákom, digestorom, 4 ks svietidiel, 1 ks plynový kotel Protherm-Tiger.
- 4) S právom užívať byt je spojené právo užívať spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu a spoločné príslušenstvo domu, ktoré nie je stavebnou súčasťou domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
- 5) S užívaním bytu sú spojené nasledovné plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu: studenej vody z vlastnej studne, odvod splaškových a dažďových vôd, dodávka elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu a vybavenie bytu spoločnou televíznou anténou. Medzi plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu nepatria: dodávka tepla, teplej úžitkovej vody, dodávka elektrickej energie do bytu, vybavenie bytu anténou pre rozhlasový prijímač, upratovanie spoločných častí a zariadení domu, čistenie chodníkov a odpratávanie snehu.

## Čl. II Nájom bytu

- 1) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné predmetný byt do užívania na dobu určitú **od 01. marca 2013 do 31. decembra 2013**.
- 2) Predmetný byt prenajímateľ získal výstavbou v rámci programu rozvoja bývania v zmysle § 5 ods. 1 písm. f) a § 10 ods. 2 písm. b) zák. NR SR č. 607/2003 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania. Podmienky jeho nájmu upravujú Smernica Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. 2/2004, ktorou sa určujú pravidlá pre poskytovanie dotácií na obstarávanie nájomných bytov (ďalej len „smernica“) a Všeobecné záväzné nariadenie obce Blesovce.
- 3) Nájomca má v zmysle § 4 ods. 1, 2 VZN č. 2/2011 O nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov nárok na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy o nájme predmetného bytu pri

dodržaní všetkých podmienok stanovených v tejto zmluve a v § 711 Občianskeho zákonníka.

- 4) Nájomca nie je oprávnený dať prenajatý byt do podnájmu.
- 5) Na nájom predmetného bytu sa nepoužije ustanovenie § 706 Občianskeho zákonníka.
- 6) U predmetného bytu nemožno realizovať výmenu bytu v zmysle § 715 Občianskeho zákonníka.
- 7) Pre účely tejto zmluvy sa pojmom nájom bytu rozumie spoločný nájom bytu manželmi v zmysle § 703 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

### Čl. III

#### Práva a povinnosti prenajímateľa

- 1) Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
- 2) Pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu prenajímateľ požaduje od nájomcu **šesť mesačnú finančnú záruku** vo výške **892,56 €**, (slovom osemstodeväťdesiatdva eur päťdesiatšesť centov).
- 3) Prenajímateľ je povinný do 15 dní odo dňa skončenia nájmu, vypratania bytu, nahlásenia skončenia trvalého pobytu v bytovom dome, v ktorom sa nachádza predmetný byt a nahlásenia začiatku iného trvalého pobytu nájomcom a osobami, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku, uvedenú v odseku 1, po odrátaní nedoplatku na nájomnom a vzniknutých škôd. Čím nie je dotknuté právo prenajímateľa odoprieť vrátenie finančnej záruky až do splnenia všetkých povinností nájomcu bytu, vyplývajúcich z tejto nájomnej zmluvy.
- 4) Ostatné práva a povinnosti prenajímateľa vyplývajúce z nájmu bytu upravujú § 687 až 695 Občianskeho zákonníka.

### Čl. IV

#### Práva a povinnosti nájomcu

- 1) Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu a spoločné príslušenstvo domu, ktoré nie je stavebnou súčasťou domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
- 2) Nájomca bytu je povinný užívať byt, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu a spoločné príslušenstvo domu, ktoré nie je stavebnou súčasťou domu a riadne používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
- 3) Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi pravdivé údaje slúžiace k zostaveniu poradovníka a výberu nájomcov. Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté uvedením nepravdivých alebo chybných údajov.
- 4) Nájomca je povinný najneskôr súčasne s odovzdaním bytu podľa čl. III ods. 1 zaplatiť prenajímateľovi finančnú záruku, uvedenú v čl. III ods. 2 tejto zmluvy.
- 5) Nájomca je povinný najneskôr do 30 dní nahlásiť prenajímateľovi skutočnosť rozhodujúcu pre určenie výšky záloh na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, najmä zmenu osôb žijúcich v predmetnom byte.
- 6) Nájomca je povinný zabezpečiť prijatie písomných zásielok súvisiacich s nájmom bytu, tiež je povinný poskytnúť prenajímateľovi potrebnú súčinnosť pri ich osobnom doručení.
- 7) Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie.

- 8) Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z..
- 9) Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Rovnako je povinný zdržať sa všetkých zásahov, ktoré by mohli mať vplyv na záruku za akosť domu. Prenajímateľ nie je pri skončení nájmu povinný uhradiť nájomcovi náklady na stavebné úpravy, ktoré nájomca v byte vykonal.
- 10) Ostatné práva a povinnosti nájomcu vyplývajúce z nájmu bytu upravujú § 687 až 695 Občianskeho zákonníka.
- 11) Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti sú poplatníkmi miestneho poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady.

## Čl. V Nájomné

- 1) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi **mesačné nájomné spolu s fondom opráv** vo výške **157,68 €** (stopäťdesiatšesť eur šesťdesiatosem centov) /nájomné 148,76 € (stoštyridsaťosem eur sedemdesiatšesť centov), fond opráv 8,92 € (osem eur deväťdesiatdva centov)/ splatných mesačne dopredu vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca za mesiac nasledujúci a to hotovosťou do pokladne OcÚ, bezhotovostným platobným stykom alebo poštovou poukážkou na účet prenajímateľa č. **10820-192/0200** , vedený vo VÚB Topoľčany, **konštantný symbol 0308, variabilný symbol (rodné číslo), špecifický symbol - mesiac/rok, za ktoré sa platí nájomné.** Na požiadanie prenajímateľa je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi doklady o uskutočnených platobných operáciách. Pred prvým odovzdaním bytu nájomca zaplatí pri podpise zmluvy dve mesačné splátky.
- 2) Ak nájomca nezaplatí nájomné v lehote **5 dní** odo dňa ich splatnosti, je povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške **2,5 promile** z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- 3) V prípade zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo zmeniť výšku nájomného. Rovnako je prenajímateľ oprávnený zmeniť spôsob platby nájomného. Zmenu je prenajímateľ povinný oznámiť nájomcovi najmenej 60 dní vopred.

## Čl. VI Úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

- 1) Výška úhrady za dodávku pitnej vody do bytu z vlastného zdroja a odvod splaškových a dažďových vôd bude zahrnutá v spotrebe elektrickej energie spoločných priestorov, spoločne s užívaním všetkých spoločných súčastí nájomného domu.
- 2) Výška úhrady za dodávku elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu sa rozpočíta podľa počtu osôb žijúcich v byte vzhľadom k celkovému počtu osôb žijúcich v dome.

- 3) Preddavok na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu je nájomca povinný zaplatiť mesačne dopredu spolu s nájomným. Pred prvým odovzdaním bytu nájomca zaplatí pri podpise zmluvy jednu mesačnú splátku.
- 4) Preddavky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov a nameraných hodnôt a ku dňu skončenia nájmu.
- 5) Nájomca je povinný najneskôr do 30 dní od doručenia vyúčtovania uhradiť prenajímateľovi nedoplatok z ročného vyúčtovania úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu. V prípade zániku nájmu bytu najneskôr posledný deň nájmu bytu. Preplatok vráti prenajímateľ do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
- 6) Ak nájomca nezaplatí preddavok alebo nedoplatok na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu v lehote 5 dní odo dňa ich splatnosti, je povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- 7) V prípade zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky preddavku alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu má prenajímateľ právo zmeniť výšku preddavku alebo úhrady. Rovnako je prenajímateľ oprávnený zmeniť spôsob ich platby. Zmenu je prenajímateľ povinný oznámiť nájomcovi najmenej 60 dní vopred.

## Čl. VII Zánik nájmu bytu

- 1) Nájom bytu skončí uplynutím doby uvedenej v čl. II ods. 1 tejto zmluvy.
- 2) Nájom bytu zanikne tiež písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.
- 3) Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu pred skončením dojednanej doby nájmu len s privolením súdu z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
- 4) Pri zániku nájmu bytu, nájomca ani osoby prihlásené u nájomcu na trvalý alebo prechodný pobyt nemajú právo na bytovú náhradu. Pri odovzdaní nájomného bytu nájomca aj osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti, sú povinné zrušiť trvalý alebo prechodný pobyt.
- 5) Nájomca sa najneskôr v posledný deň doby nájmu zaväzuje písomne odovzdať predmetný byt prenajímateľovi 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. Pre prípad porušenia povinnosti včasného vypratania bytu a jeho odovzdania prenajímateľovi si účastníci zmluvy dojednali podľa § 544 a nasl., s použitím § 2 ods. 3 Občianskeho zákonníka zmluvnú pokutu vo výške **200,- €** za každý aj začatý mesiac omeškania. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody spôsobenej ušlým nájomným. Ak sa účastníci zmluvy nedohodnú inak, nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu, aj ak porušenie povinnosti nezavinil.

## Čl. VIII Odobzkanie bytu

- 1) Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy potvrdzuje odobzkanie predmetného bytu nájomcovi v stave opísanom v čl. I ods. 4 a spôsobilom na riadne užívanie. Spolu s bytom prenajímateľ odobzdáva nájomcovi aj vybavenie bytu podľa čl. I ods. 3 tejto zmluvy, kľúče od bytu, vchodu a spoločných zariadení bytového domu.
- 2) Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje prevzatie predmetného bytu od prenajímateľa v stave a v rozsahu podľa odseku 1.
- 3) Pre účely tejto zmluvy a nájmu predmetného bytu sa odseky 1 a 2 považujú za protokol o odobzdaní a prevzatí bytu.

## Čl. IX Záverečné ustanovenia

- 1) Spôsob a subjekt správy domu a poskytovania plnení spojených s užívaním bytu určuje prenajímateľ. Ich zmenu je povinný oznámiť nájomcovi minimálne 60 dni vopred. V čase uzavretia tejto zmluvy zabezpečuje správu domu a poskytovanie plnení spojených s užívaním bytu prenajímateľ ako vlastník domu.
- 2) Pre účely tejto zmluvy sa dňom zaplatenia nájomného, preddavku, nedoplatku na úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo iného plnenia rozumie deň, v ktorý banka pripíše dlžnú sumu na účet prenajímateľa.
- 3) Nahlásiť trvalý pobyt v bytovom dome je oprávnený len nájomca bytu a jeho deti, ktoré s nim žijú v spoločnej domácnosti. V prípade spoločného nájmu bytu manželmi v zmysle § 703 ods. 1 Občianskeho zákonníka obaja manželia a ich deti, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti. V prípade spoločného nájmu bytu v zmysle § 700 ods. 1 Občianskeho zákonníka každý zo spoločných nájomcov a ich deti, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti. V ostatných prípadoch je k nahláseniu trvalého pobytu potrebný písomný súhlas prenajímateľa.
- 4) U predmetného bytu nemožno realizovať prevod vlastníckeho práva.
- 5) Pokiaľ táto zmluva neupravuje niektoré vzťahy vyplývajúce z nájmu predmetného bytu, použijú sa príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- 6) Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu možno len písomne na základe súhlasných prejavov účastníkov zmluvy.
- 7) Zmluva bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach. Jedno vyhotovenie zmluvy obdržal prenajímateľ a jedno vyhotovenie zmluvy obdržal nájomca.
- 8) Zmluva bola účastníkmi prečítaná, vzájomne vysvetlená, účastníci jej obsahu porozumeli. Účastníci zmluvy zároveň prehlasujú, že zmluva vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.

V Blesovciach, dňa 14. 01. 2013

### **Za prenajímateľa:**

Ing. Zdeňek Michalec, starosta obce .....

**Nájomca:** .....