

## Zmluva o nájme bytu

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka, za použitia zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

### Čl. I.

#### Zmluvné strany

**Prenajímateľ:** **Obec Bobrovec**  
**032 21 Bobrovec č. 90**  
 Zastúpený: Ing. Ladislav Sedlák, PhD., starosta obce  
 IČO: 00315117  
 DIČ: 2020581288  
 Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s. pobočka Liptovský Mikuláš  
 Č. účtu: 1691287008/5600, VS 732012  
 (ďalej ako prenájomca)

a

**Nájomcovia:** **Mgr. Renata Petrušková**  
 Dátum narodenia:  
 Rodné číslo:  
 Trvale bytom:  
 (ďalej ako nájomca)

podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení uzatvárajú túto zmluvu o nájme bytu, za tohto obsahu a nasledovných podmienok:

### Čl. II.

#### Úvodné ustanovenia

1. Bytový dom súp. č. 732 v Bobrovci, v ktorom sa nachádza **byt č. 12**, ktorý je predmetom nájmu, je evidovaný v katastri nehnuteľností Okresného úradu, katastrálneho odboru v Liptovskom Mikuláši, k. ú. Bobrovec na pozemku parc. č. KN C 2260/7 na LV č. 1035 v prospech vlastníka Obec Bobrovec.
2. Právo prenájomcu nakladať s predmetom nájmu preukazuje list vlastníctva č. 1035.

### Čl. III.

#### Predmet a rozsah nájmu

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do nájmu **byt č. 12** na 4.NP v bytovom dome súp. č. 732 v obci Bobrovec. Byt pozostáva z troch izieb, z toho jedna je s kuchynským kútom, kúpeľne, WC, predsieň a balkóna.  
 Celková plocha bytu činí **72,15 m<sup>2</sup>**.  
 K bytu č. 12 patrí pivnica č. 12 nachádzajúca sa na 1.NP bytového domu. Podrobný popis bytu a jeho vybavenie obsahuje evidenčný list bytu, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.

2. Nájomca sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil a bez závad ho preberá do svojho užívania. Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú popri práve užívať byt, aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia bytového domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Ďalšie osoby tvoriace domácnosť nájomcu:  
Lukáš Petruška, syn
4. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt v užívaniashopnom stave o čom vyhotovil Protokol o prevzatí bytu podpísaný oboma zmluvnými stranami.

#### **Čl. IV. Doba nájmu**

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, počnúc dňom **01.01.2016 a končí 31.12.2018**.
2. S nájomcom možno opakovane uzatvoriť zmluvu o nájme bytu len v prípade, že si bude riadne a včas plniť svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy o nájme, najmä riadne a včas platiť nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a bude zároveň spĺňať podmienky na užívanie tohto bytu stanovené zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní. V prípade, že nájomca bude mať nedoplatky na nájmomnom, resp. na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu, s nájomcom nebude opakovane uzatvorená zmluva o nájme bytu.
3. O možnosti opakovaného uzatvorenia zmluvy o nájme bytu bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájmomného bytu. O uzatvorenie nájmomnej zmluvy, resp. predĺženie nájmomnej zmluvy musí nájomca požiadať písomne obec doručením žiadosti na obecný úrad, minimálne tri mesiace pred uplynutím doby nájmu a doručiť doklady k prehodnoteniu nájmu v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z., inak ich právo na opakované uzatvorenie nájmu zanikne a nájom končí dňom uplynutia dohodnutej doby nájmu. Pri opakovanom uzatvorení zmluvy o nájme bytu musí nájomca spĺňať podmienky ustanovené v § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z.
4. Ku dňu zániku nájmu je nájomca povinný byt vypratáť a vypratáný byt odovzdať prenajímateľovi so všetkým vybavením, ktoré pri odovzdaní nájmu od prenajímateľa prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie pri riadnom užívaní a údržbe.
5. Po skončení nájmu nemá nájomca právo na bytovú náhradu.

#### **Čl. V. Nájomné a úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu**

1. Dňom uzatvorenia tejto zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu.
2. Nájomné je určené podľa opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov z 23. apríla 2008 v znení opatrenia č. 02/R/2008 z 25. septembra 2008 a opatrenia č. 01/R/2011 z 1. decembra 2011.

3. Nájomca sa zaväzuje platiť mesačne:
- |  |             |
|--|-------------|
| a) nájomné vo výške                                      | 203,46 eur, |
| b) preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu vo výške | 11,40 eur.  |
- Mesačné nájomné vrátane preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu činí **214,86 eur.**
4. Nájomné a preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu je nájomca povinný zaplatiť do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca bankovým prevodom na účet číslo **1691287008/5600, VS 732012.**
5. Podrobný rozpis nájomného a preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu obsahuje Evidenčný list vystavený pre príslušný kalendárny rok. Výška preddavkov bude závisieť od zálohového predpisu určeného na príslušné zúčtovacie obdobie. Po každom zúčtovanom období budú preddavky upravené v závislosti od skutočnej spotreby zistenej po vyúčtovaní.
6. Plneniami spojenými s užívaním bytu sú plnenia poskytnuté za účelom riadneho užívania bytu, a to dodávka vody, stočné, dodávka elektrickej energie v spoločných priestoroch bytového domu.
7. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodné pre výpočet nájomného alebo preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu, prenajímateľ má právo jednostranne zmeniť výšku nájomného ako aj preddavkov za plnenia spojených s užívaním bytu. Rozhodné skutočnosti vyplývajú najmä zo zmeny právnych alebo cenových predpisov, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb zo strany prenajímateľa, resp. zo zmeny počtu bývajúcich osôb, miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien oproti predchádzajúcemu roku. Prenajímateľ sa zaväzuje, že bezodkladne písomne oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu, a to formou vyhotovenia nového Evidenčného listu.
8. Zmena výšky nájomného, ako aj preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu je účinná od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
9. Preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31. 5. za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:
- preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania,
  - nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
10. V prípade, ak je nájomca v omeškaní s úhradou platieb podľa tohto článku viac ako 5 kalendárnych dní, nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške určenej v ustanovení § 4 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
11. Nájomca sa zaväzuje, že ku dňu vzniku nájmu oznámi prenajímateľovi všetkých príslušníkov domácnosti, ktorí s ním budú v predmetnom byte bývať.
12. Nájomca je povinný pred podpisom zmluvy o nájme bytu v zmysle § 12, ods. 7 zákona č. 443/2010 Z. z. **zaplatiť finančnú zábezpeku vo výške trojmesačného nájomného**, a to v lehote do 30 kalendárnych dní pred podpisom zmluvy o nájme bytu na účet Obce Bobrovec č. účtu **1691282004/5600, VS 732012.** V prípade, že nedôjde k uzatvoreniu

súhlasu prenajímateľa. V opačnom prípade zodpovedá za vzniknutú škodu. V prípade súhlasu prenajímateľa, náklady na realizáciu navrhnutých zmien znáša v plnom rozsahu nájomca, bez nároku na ich náhradu po skončení nájmu.

5. Nájomca svojím podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že bol oboznámený s povinnosťami vzťahujúcimi sa na nájomcov bytu, v súvislosti so správou a prevádzkou bytového domu, v ktorom sa predmetný byt nachádza. Zároveň sa zaväzuje tieto povinnosti plniť a dodržiavať.
6. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom bytov výkon ich práv.
7. Zmenu počtu členov domácnosti (narodenie dieťaťa, odst'ahovanie člena rodiny) je nájomca povinný oznámiť do jedného mesiaca správcovi bytového domu, ktorý túto zmenu vyznačí na Evidenčnom liste.
8. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať domový poriadok, udržiavať čistotu v prenajatom byte, v spoločných priestoroch a zariadeniach domu.

#### **Práva a povinnosti prenajímateľa:**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte počas trvania nájmu vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Nájomca môže tento súhlas odoprieť iba z vážnych dôvodov. Pokiaľ prenajímateľ bude takéto úpravy vykonávať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje ich vykonanie bez obmedzenia umožniť.
2. Prenajímateľ je povinný včas odstrániť závady a poškodenia brániace riadnemu užívaniu bytu alebo ohrozujúce výkon nájomcovho práva, inak má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa prekážky v nevyhnutnej miere odstrániť a požadovať od neho náhradu vynaložených nákladov. Právo na náhradu škody musí u prenajímateľa uplatniť bez zbytočného odkladu. Ak si právo neuplatní do šiestich mesiacov od odstránenia závad, právo zanikne.

### **Článok VII. Skončenie nájmu**

1. Nájom končí uplynutím dohodnutej doby nájmu, alebo pred uplynutím tejto doby dohodou zmluvných strán, alebo výpoveďou. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez uvedenia dôvodu, prenajímateľ len z dôvodov uvedených v ust. § 711 Občianskeho zákonníka.
2. Jedným z dôvodov na výpoveď nájmu bytu zo strany prenajímateľa aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu je aj to, že nájomca nebude platiť nájomné a preddavky za plnenia s nájmom spojené, riadne a včas.
3. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

## Čl. VIII.

### Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, spravujú sa právne vzťahy jej účastníkov ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení, zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a súvisiacimi predpismi.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:
  - a) Evidenčný list pre výpočet nájomného a preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu
  - b) Protokol o prevzatí bytu
3. Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach. Každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie.
4. Všetky zmeny a doplnky k tejto zmluve musia byť v písomnej forme a podpísané oboma zmluvnými stranami, inak sú neplatné.
5. Táto zmluva bola uzatvorená slobodne a vážne, zrozumiteľne a určito, zmluvné strany ju neuzatvorili v tiesni, ani za obzvlášť nevýhodných podmienok.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť jej podpísaním a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke obce.

V Bobrovci, dňa 18.12.2015

prenajíateľ:



.....  
Ing. Ladislav Sedlák, PhD., starosta



nájomca:

.....  
Mgr. Renata Petrušková