

## ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 3/ŠFRB/2022

uzatvorená v zmysle § 663 a násl. Občianskeho zákonníka  
v znení neskorších predpisov (ďalej ako „Občiansky zákonník“) a v súlade so zákonom č.  
443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších  
predpisov (ďalej ako „Zákon č. 443/2010 Z. z.“)

### Čl. I.

#### Zmluvné strany

**Prenajíateľ:** Obec Janova Lehota

v zastúpení: Ing. Mgr. Božena Kováčová, MHA – starostka obce

so sídlom: Janova Lehota č. 38, 966 24 Janova Lehota

IČO: 00320706

DIČ: 2020529632

bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a. s., pobočka Žiar nad Hronom

č. ú.: SK17 0200 0000 0030 8742 1759

(ďalej len ako „prenajíateľ“)

**Nájomca:** **Zuzana Saková**

nar.

bytom: Janova Lehota č. 252 – JL 307/20

telefonický kontakt:

bankové spojenie:

č. ú.:

(ďalej len ako „nájomca“)

uzatvárajú túto zmluvu o nájme bytu:

### Čl. II.

#### Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Janova Lehota, Obec Janova Lehota, okres Žiar nad Hronom, a to „Novostavba 40 BJ“ – dva bytové domy 2 x 20 b. j., bytový dom A, súp. č. 307, postavený na pozemku na parcele č. CKN 716/16 a bytový dom B, súp. č. 308, postavený na pozemku na parcele č. CKN 716/17, zapísané na liste vlastníctva č. 430.
2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt. č. A 20, nachádzajúci sa na 4 nadzemnom podlaží bytového domu A (ďalej ako „byt“ alebo „predmet nájmu“).
3. Byt pozostáva z 3 obytných miestností a z príslušenstva, ktorým je kuchynská linka, kúpeľňa + WC, chodba. Evidenčný list vybavenia bytu tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
4. Táto nájomná zmluva sa uzatvára v súlade so Všeobecne záväzným nariadením Obce Janova Lehota č. 2/2014 o podmienkach nájmu bytov postavených s podporou štátu na území Obce Janova Lehota v znení Dodatku č. 1 k VZN č. 2/2014.

### Čl. III.

#### Výška nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Výška nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu je účastníkmi zmluvy dohodnutá vo výške mesačného predpisu, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
2. Nájomca je povinný okrem nájomného uhrádzať nájomcovi aj úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a to vo forme zálohových platieb za vodu a elektrickú energiu za spoločné priestory a príslušenstvo bytového domu, (ďalej ako „zálohové platby“). Plnenia poskytované s užívaním bytu ako aj výška zálohových platieb sú uvedené v evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto nájomnej zmluvy  
/Základný nájom + FO = 153,95 + 25,65 = 179,60 € nájom spolu/
3. Mesačný predpis nájomného a služieb spojených s užívaním nájomného bytu môže prenajímateľ jednostranne zmeniť v prípade zmeny všeobecne záväzných predpisov alebo nariadenia orgánov obce. Výška nájomného je stanovená v súlade so Zmluvou o poskytovaní podpory vo forme úveru so Štátnym fondom rozvoja bývania a v súlade s Opatrením Ministerstva financií SR č. 201/R/2008, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov. Zmenu výšky nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu je prenajímateľ povinný oznámiť nájomcom písomne s uvedením dátumu zvýšenia platieb.
4. Zálohové platby sú predmetom ročného vyúčtovania podľa skutočných nákladov. Prenajímateľ je povinný vyúčtovať ich najneskôr do 31. mája za predchádzajúci rok. Nedoplatok z vyúčtovania zálohových platieb je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi v lehote 15 (pätnásť) dní od doručenia vyúčtovania. V rovnakej lehote je povinný nájomca vrátiť vyúčtovaný preplatok nájomcovi.
5. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné spolu so zálohovými platbami mesačne a to vždy do 20-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa, vedený v banke Všeobecná úverová banka, a. s., pobočka Žiar nad Hronom, číslo účtu IBAN: SK17 0200 0000 0030 8742 1759, variabilný symbol 30720.
6. V prípade, ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jeho splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle ustanovenia § 697 Občianskeho zákonníka, a to vo výške 5 € za každý deň omeškania.
7. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške trojmesačného nájomného, t. j. vo výške 461,85 €, slovom štyristošesťdesiatjeden Eur a osemdesiatpäť centov (ďalej len ako „zábezpeka“). Zábezpeku vedie prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účet v banke.
8. Zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu a nepoškodzovania užívaného bytu. V súlade s účelom, na ktorý je zábezpeka určená, je nájomca oprávnený túto použiť v deň (a to aj po skončení nájmu), v ktorý sa nájomca dostal do omeškania so splnením finančného nároku prenajímateľa.
9. V prípade, že výška zábezpeky počas trvania nájmu klesne pod sumu uvedenú v odseku 7. tohto článku z dôvodu jej použitia prenajímateľom v súlade s odsekom 8. tohto článku, je nájomca túto povinný doplniť do výšky uvedenej v odseku 7. tohto článku a to v lehote 15 (pätnásť) dní odo dňa použitia zábezpeky.
10. Porušenie povinnosti nájomcu zložiť zábezpeku vo výške určenej podľa odseku 7. tohto článku, ako aj porušenie povinnosti doplniť zábezpeku podľa odseku 9. tohto článku, zmluvné strany považujú za podstatné porušenie povinností nájomcu, ktoré zakladá výpovedný dôvod podľa §711 odsek 1 písm. d) Občianskeho zákonníka.
11. Po ukončení nájmu bytu prenajímateľ vráti nájomcovi zábezpeku alebo jeho nespotrebovanú časť a to v lehote 15 (pätnásť) pracovných dní od posledného

- vyúčtovania zálohových platieb v zmysle odseku 4. tohto článku, nie však skôr ako budú odstránené všetky škody na predmete nájmu v zmysle odseku 6. článku VIII. tejto zmluvy.
12. Ustanovenia odseku 9. a 11. tohto článku zostávajú účinné aj po uplynutí doby nájmu.

#### Čl. IV.

##### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca má právo využívať predmet nájmu len za účelom bývania.
2. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu (ďalej ako „osoby tvoriace domácnosť nájomcu“): **Ján Sako,**  
**Dominika Saková,**  
**Ján Sako,**
3. Nájomca je povinný bezodkladne najneskôr do 3 (troch) pracovných dní oznámiť nájomcovi zmenu osôb tvoriacich jeho domácnosť. Porušenie tejto povinnosti sa bude považovať za hrubé porušovanie povinností nájomcu, ktoré zakladá výpovedný dôvod podľa §711 odsek 1 písm. d) Občianskeho zákonníka.
4. O odovzdaní a prevzatí bytu bude spísaná zápisnica, ktorej súčasťou je aj opis stavu bytu a jeho príslušenstva v deň odovzdávania bytu nájomcovi. Zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.
5. Nájomca je oprávnený užívať byt v rozsahu dohodnutom v tejto nájomnej zmluve a prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom prenajímaného bytu, ktorý je v stave spôsobilom na riadne užívanie a v takomto stave ho od prenajímateľa preberá.
6. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu, ako aj používať plenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
7. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredia zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
8. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
9. Nájomca sa zaväzuje udržiavať podstatu prenajatého bytu s príslušenstvom v užívateľnom stave na vlastné náklady. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádzajú nájomcovia.
10. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
11. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám, alebo osoby tvoriace domácnosť nájomcu. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcov závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcov náhradu.
12. Nájomca nie je oprávnený prenechať byt do podnájmu inej osobe.
13. Prípadné škody, ktoré vzniknú v súvislosti s predmetom nájmu sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
14. Po skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu je nájomca povinný vypratať a odovzdať prenajatý byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na dojednané užívanie.
15. Nájomca prehlasuje, že prenajímateľ mu pred uzatvorením tejto zmluvy umožnil prehliadku bytu, pričom nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom bytu z obhliadky na mieste samom a vyhlasuje, že byt je v stave spôsobilom na dohovorené užívanie.

16. Nájomca je povinný rešpektovať susedské práva a bezpečnosť, najmä:
- vylúčiť užívanie bytu spôsobom obťažujúcim iných nájomcov (napr. nadmerná hlučnosť, atď.),
  - vylúčiť v byte a v bytovom dome skladovanie horľavých, výbušných, toxických alebo iných nebezpečných látok a nebezpečného odpadu a nakladanie s otvoreným ohňom,
  - v spoločných častiach a zariadeniach bytového domu neskladovať žiadne veci.
  - počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete podnájmu. V prípade, ak hrozí na predmete podnájmu škoda alebo ak už škoda bola na predmete podnájmu spôsobená, nájomca je povinný bez zbytočného odkladu vykonať vhodné opatrenia na odvrátenie nebezpečenstva vzniku škody alebo zmiernenie jeho následkov,
17. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Prenajímateľ sa nezaväzuje uhradiť nájomcovi náklady vynaložené na stavebné úpravy alebo na iné podstatné zmeny bytu a po skončení doby nájmu ani na úhradu protihodnoty toho, o čo sa zvýšila hodnota bytu.
18. Ak nájomca vykonal v byte stavebné alebo konštrukčné úpravy, ktoré podstatne zmenili byt a nie je možné uvedenie bytu do pôvodného stavu, stávajú sa súčasťou bytu bez nároku nájomcu na úhradu nákladov spojených s danými úpravami.
19. Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinné umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu osobe oprávnenej vykonávať údržbu a opravu, správcovi, nájomcovi, vlastníkovi bytového domu, zamestnancom Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, príslušného stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu ako aj za účelom údržby a opravy, ak opravu alebo údržbu nezabezpečí nájomca, alebo ak ide o opravu alebo údržbu spoločných častí alebo spoločných zariadení bytového domu prístupných z bytu alebo za účelom montáže a údržby zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte alebo za účelom odpočtu nameraných hodnôt.
20. Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinné dodržiavať Domový poriadok. Nájomca zároveň prehlasuje, že ku dňu vzniku nájmu bol s Domovým poriadkom riadne oboznámený. Nájomca berie na vedomie, že porušovanie povinností v Domovom poriadku sa bude považovať za hrubé porušovanie povinností podnájomcu, ktoré zakladá výpovedný dôvod podľa §711 odsek 1 písm. d) Občianskeho zákonníka.
21. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za dodržiavanie platných právnych predpisov o požiarnej ochrane a o bezpečnosti a ochrane zdravia.
22. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu nachádzajúci sa v predmete nájmu. Nájomca si preto môže zabezpečiť poistenie vecí vnesených do predmetu nájmu vo vlastnom mene a na vlastné náklady.

## **Čl. V. Doba nájmu**

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od **01.06.2022 do 31.05.2025**. Nájomca môže požiadať o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy za splnenia podmienok v zmysle VZN č. 2/2014 o podmienkach nájmu bytov postavených s podporou štátu na území Obce Janova Lehota v znení Dodatku č. 1 k VZN č. 2/2014. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve a v zákone č. 443/2010 Z. z. Nájomca musí požiadať prenajímateľa o opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu najmenej 60 dní pred ukončením nájmu bytu a to doručením písomnej žiadosti na Obecný úrad v Janovej Lehote

spolu s príslušnými dokladmi potrebnými na prehodnotenie jeho práva na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu, inak sa nájom bytu končí dňom uplynutia dohodnutej doby nájmu. Za opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu sa považuje aj predĺženie doby nájmu formou dodatku k pôvodnej zmluve. Podmienky v novej zmluve o nájme bytu môžu byť dohodnuté aj inak, ako sú ustanovené v tejto zmluve.

2. Platnosť nájomnej zmluvy sa môže ukončiť kedykoľvek na základe vzájomnej písomnej dohody zmluvných strán alebo výpoveďou.
3. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
4. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu najmä ak:
  - a) nájomca a osoby tvoriace domácnosť nájomcu užívajú byt v rozpore s nájomnou zmluvou,
  - b) nájomca a osoby tvoriace domácnosť nájomcu hrubo porušujú svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatili nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako jeden mesiac,
  - c) nájomca a osoby tvoriace domácnosť nájomcu hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome i napriek písomnému upozorneniu,
  - d) nájomca a osoby tvoriace domácnosť nájomcu využívajú byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
  - e) nájomca a osoby tvoriace domácnosť nájomcu sústavne porušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozujú bezpečnosť alebo porušujú dobré mravy v dome,
  - f) nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov,
  - g) nájomca bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu,
  - h) ak sa zistí, že nájomca uviedol v žiadosti o pridelenie bytu nepravdivé údaje,
  - i) nájomca prestal spĺňať podmienky pre uzatvorenie nájomnej zmluvy v zmysle VZN.

## **Článok VI. Skončenie nájmu**

1. Nájom bytu sa skončí uplynutím dohodnutej doby nájmu.
2. Nájom bytu možno ukončiť aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu:
  - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
  - b) písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka,
  - c) písomnou výpoveďou nájomcu aj bez uvedenia dôvodu.
3. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho kalendárneho mesiaca po jej doručení druhej zmluvnej strane.
4. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný protokolárne odovzdať byt prenajímateľovi, vrátane zariadenia, v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
5. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10,00 € (slovom desať Eur) za každý deň omeškania so splnením povinnosti uvedenej v odseku 4. tohto článku a to bez ohľadu na zavinenie. Uplatnením a/alebo zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody v plnej výške.
6. Ak prenajímateľ odovzdá prenajatý byt v poškodenom stave, je povinný spôsobiť škody v dojednanom termíne odstrániť na vlastné náklady. Ak si túto povinnosť nesplní budú spôsobiť škody odstránené prenajímateľom na náklady nájomcu.
7. Nájomca po ukončení nájmu nemá právo na bytovú náhradu.

## Čl. VII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa zákona č. 564/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.
2. Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
3. Akékoľvek zmeny alebo doplnky k tejto zmluve musia byť urobené písomne formou dodatku k tejto zmluve po vzájomnej dohode oboch zmluvných strán.
4. Ak v tejto zmluve nie je výslovne uvedené niečo iné, vzťahy zmluvných strán sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 443/2010 Z. z.
5. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch s určením dvoch rovnopisov pre prenajímateľa a jedného rovnopisu pre nájomcu.
6. Písomnosti podľa tejto zmluvy sa doručujú na adresy zmluvných strán, uvedené v záhlaví tejto zmluvy alebo na takú inú adresu, ktorú daná zmluvná strana písomne oznámila druhej zmluvnej strane v súlade s týmto bodom zmluvy. Písomnosti sa považujú za doručené dňom ich prevzatia druhou zmluvnou stranou (príjemcom). Písomnosti sa považujú za doručené aj dňom odmietnutia prevzatia písomnosti alebo dňom vrátenia písomnosti odosielateľovi z dôvodu neprítomnosti adresáta alebo inak zmareného doručenia (napr. adresát neznámy, adresát si zásielku nevyzdvihol v odbernej lehote) sa zásielka považuje za doručenú momentom jej vrátenia späť k odosielateľovi.
7. Zmeny a doplnky k tejto zmluve môžu byť urobené iba formou písomných dodatkov k tejto zmluve.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, s jej obsahom sa riadne a podrobne oboznámili, pričom všetky ustanovenia zmluvy sú im zrozumiteľné, a že všetky ustanovenia zmluvy dostatočne určitým spôsobom vyjadrujú slobodnú a vážnu vôľu zmluvných strán, ktorá nebola prejavená ani v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, čo zmluvné strany svojimi podpismi potvrdzujú.

V Janovej Lehote, dňa: 01.06.2022

V Janovej Lehote, dňa 01.06.2022

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....

.....