

# ZMLUVA O NÁJME BYTU

č. NB-4/2022

Uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

## Zmluvné strany:

**Prenajíateľ:** Obec Prakovce

Sídlo: Prakovce č. s. 333

Zastúpená: Mgr. Pavlom Lukášom – starostom obce

Bankové spojenie:

Účet IBAN: SK19 0900 0000 0001 0139 2015

IČO: 329 517

**Nájomca:** **Beáta HORVÁTHOVÁ** nar.  
bytom Prakovce

**Atila GULÁŠ** nar.  
bytom Seňa

uzavreli túto

## ZMLUVU O NÁJME BYTU

### I.

#### PREDMET NÁJMU

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom bytového domu súp. č. 288 v Prakovciach, ktorý je na Okresnom úrade, katastrálnom odbore v Gelnici zapísaný na liste vlastníctva č. 1 pre katastrálne územie Prakovce.
2. Prenajíateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania 2 -izbový byt č. 4, nachádzajúci sa na **prízemí** - poschodí obytného domu súp. č. 288 v Prakovciach (ďalej len byt).

### II.

#### POPIS BYTU

1. Byt je vykurovaný samostatným plynovým kotlom – pozostáva z obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, kúpeľňa, WC, špajza a pivnica. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 53,37 m<sup>2</sup>, z toho podlahová plocha obytných miestností je 27,56 m<sup>2</sup> a plocha vedľajších miestností bytu je 26,81 m<sup>2</sup>.
2. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia bytového domu a užívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
3. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu a jeho príslušenstva sa oboznámil v prítomnosti zástupcu prenajíateľa.
4. Prenajíateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave, o čom vyhotovil Zápisnicu o prevzatí bytu, ktorú nájomca podpísal a táto sa zároveň stáva prílohou zmluvy.

### III. DOBA NÁJMU

1. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú - 36 mesiacov.
2. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok tejto zmluvy o nájme bytu a § 711 Občianskeho zákonníka.
3. Nájomca berie na vedomie, že po ukončení doby nájmu nevzniká mu nárok na pridelenie náhradného bytu a je povinný sa z bytu vyst'ahovať najneskôr k poslednému dňu dojednaného nájmu.

### IV. NÁJOMNÉ A ÚHRADA ZA PLNENIA POSKYTOVANÉ S UŽÍVANÍM BYTU

1. Nájomca je povinný platiť prenájomat'ovi nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné za užívanie bytu je celkom v sume 93,60 € mesačne (nájom za byt, poistenie budovy, príspevok do fondu opráv ).
3. Úhradu plnení poskytovaných s užívaním bytu je nájomca povinný platiť prenájomat'ovi nasledovne:
  - za spoločnú televíznu anténu - mesačný poplatok 1,66 € na rodinu
  - za osvetlenie spoločných priestorov v dome na základe vyúčtovania podľa fakturácie dodávateľa elektrickej energie – mesačný poplatok vo výške 0,66 € na člena rodiny
  - za vodné a stočné vyúčtovaním vždy k 1.6. na základe vyúčtovania podľa fakturácie dodávateľa Podtatranskej vodárenskej spoločnosti, a.s. Hraničná 662/17, Poprad – mesačný poplatok vo výške 3,65 € na člena rodiny
4. Pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu nájomca uhradí na účet prenájomat'ľa trojnásobok mesačného nájomného vopred, t.j. sumu 298,74 €. Doklad o zaplatení predloží nájomca prenájomat'ovi pri podpise tejto zmluvy o nájme bytu.
5. Nájomné je nájomca povinný platiť mesačne vopred. Nájomné a preddavky za plnenia sú splatné do 22. dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca.
6. Nájomné bude nájomca uhrádzať formou stáleho príkazu z vlastného účtu príp. priamou platbou do pokladne Obce Prakovce.
7. Ak nájomca neuhradí nájomné a preddavky za plnenia riadne a včas, je povinný zaplatiť prenájomat'ovi poplatok z omeškania vo výške stanovenej právnym predpisom.
8. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného, ak sa zmenia cenové predpisy alebo ak prenájomat' vybaví byt novými predmetmi, ktoré tvoria zariadenie a vybavenie bytu.
9. Prenajímateľ je v priebehu kalendárneho roka oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov na plnenia, ak sa zmenia cenové podmienky (napr. zmena cenových predpisov), alebo sa zmení rozsah a kvalita poskytovaných plnení, alebo ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky.
10. Ak nastanú skutočností uvedené v odseku 8 a 9 je prenájomat' oprávnený meniť výšku nájomného alebo výšku mesačných preddavkov na plnenia od 1. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
11. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu do 30 dní od zistenia skutočných nákladov vynaložených na poskytnuté plnenia v predchádzajúcom kalendárnom roku.
12. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné po 30-tich dňoch odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane poplatok z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom.

## V. PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní a prevzatí bytu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania nájomcovi.
2. Nájomca popri práve užívať byt má aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia bytového domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca sa zaväzuje predmetný byt, spoločné priestory a zariadenie bytového domu užívať riadne v súlade s domovým poriadkom a Občianskym zákonníkom. Pri výkone svojich práv je nájomca povinný dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
4. Nájomca je povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte súvisiacich s jeho užívaním, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené.
5. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a o bežnú údržbu bytu, má prenájomca právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomcaovi potrebu tých opráv v byte, ktoré znáša prenájomca, a umožniť ich vykonanie. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
7. Ak prenájomca nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, má nájomca právo po predchádzajúcom písomnom upozornení prenájomca a závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.
8. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte alebo v bytovom dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenájomca právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu odstrániť závady a poškodenia a požadovať od nájomcu náhradu.
9. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenájomca, a to ani na svoje náklady.
10. Nájomca nesmie prenechať byt tretej osobe ako aj nesmie umožniť užívanie poskytovaného bytu iným osobám bez súhlasu prenájomca
11. Nájomca je povinný do jedného mesiaca oznámiť prenájomcaovi zmenu skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu.
12. Nájomca má v súlade so Smernicou MVaRR SR č. 8/2002 právo na opakované uzatvorenie zmluvy nájmu bytu, ak dodrží podmienky uvedené v tejto zmluve a byt bude užívať tak, že nenastanú skutočnosti pre výpoveď nájmu bytu z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka. O opakované uzatvorenie zmluvy nájmu bytu nájomca požiada prenájomca najmenej dva mesiace pred ukončením nájmu podľa tejto zmluvy.
13. Nájomca nesmie montovať na steny budovy satelity, antény, stojany na prádlo ani iné zariadenia.
14. Prenajímateľ zakazuje nájomcovi poskytnúť vyrobené duplikáty kľúčov od vchodových dverí osobám, ktoré v tomto bytovom dome nemajú bydlisko.

## VI. ZÁNİK NÁJMU BYTU

1. Nájom bytu zanikne uplynutím času uvedeného v článku III., ak nenastanú skutočnosti uvedené v článku V. ods. 12 tejto zmluvy.
2. Nájom bytu môže zaniknúť aj písomnou dohodou medzi prenájomcaom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.
3. Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať len za podmienok ustanovených podľa § 711 Občianskeho zákonníka.

4. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt 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.
5. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

## VII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Túto zmluvu možno meniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán. Ustanovenia článku IV. ods. 7,8 a 9 tým nie sú dotknuté.
2. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
3. Zmluva o nájme bytu nadobúda právoplatnosť dňom jej podpísania a účinnosť účinnosť deň po zverejnení.
4. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ aj nájomca dostanú po dvoch vyhotoveniach.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli po vzájomnej dohode dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne, a na znak súhlasu zmluvu podpísali.

V Prakovciach, dňa 01.10.2022

Prenajímateľ:.....

Nájomca:.....

Príloha: Zápisnica o prevzatí bytu