

## ZMLUVA O NÁJME BYTU

**Prenajímateľ:** OBEC PAVLOVCE NAD UHOM  
Kostolné námestie č.17/1, 072 14 Pavlovce nad Uhom  
IČO: 00 325 589  
v zastúpení **Antonom Kocelom, starostom obce**

**a**

**Nájomca:** Lucia JURASOVÁ  
nar. ...., ul. ...., 072 14 Pavlovce nad Uhom  
byt: Kapušianska č. 3/10, Pavlovce nad Uhom

sa s účinnosťou od **01.11.2022** dohodli na uzavretí tejto nájomnej zmluvy.

### I.

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt v bytovom dome súpisné číslo **3** orientačné číslo **10** na **ulici Kapušianska** v Pavlovciach nad Uhom na dobu **neurčitú**.
2. Byt, vrátane jeho príslušenstva prenajímateľ odovzdáva nájomcovi v stave, ako je uvedené v zápisnici o odovzdaní bytu, ktorá je súčasťou tejto zmluvy.
3. Popri práve užívať byt a jeho príslušenstva má nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu a právo používať plnenia, ktorých používanie je spojené s užívaním bytu.
4. Nájom bytu bol schválený Obecným zastupiteľstvom uznesením dňa 23.09.2022 číslo 237/2022.

### II.

1. Dňom uzavretia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu /preddavky za služby spojené s užívaním bytu/.
2. Výška nájomného a služieb spojených s užívaním bytu je určená podľa zákona č. 18/1996 Zb. o cenách v znení neskorších zmien a Opatrenia MF SR z 1.12.2011 č. 01/R/2011 v znení Opatrenia MF SR z 25.9.2008 č. 02/R/2008.
3. **Nájomné a preddavky za služby** spojené s užívaním bytu platí nájomca v celkovej mesačnej výške na základe priloženého Platobného výmeru.
4. Nájomné, vrátane preddavkov za služby spojené s užívaním bytu je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi do 15.dňa bežného mesiaca.
5. Ak nájomca nezaplatí nájomné a preddavky za služby do piatich dní po ich splatnosti je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania.
6. Prenajímateľ vykoná **ročné vyúčtovanie** skutočných nákladov služieb spojených s užívaním bytu po uplynutí kalendárneho roka najneskôr do 15.01. nasledujúceho roka.

### III.

1. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného, prenajímateľ má **právo zmeniť výšku nájomného**. Prenajímateľ má právo zmeniť **výšku mesačných preddavkov za služby** spojených s užívaním bytu, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným predpisom alebo z rozhodnutí cenových orgánov. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku mesačných preddavkov aj z iných vážnych dôvodov, najmä ak sa mení rozsah a kvalita poskytovaných plnení.
2. Výšku nájomného a mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v odseku 1. od prvého dňa nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny, pokiaľ právny predpis neustanovuje niečo iné.
3. Nájomca je povinný **do 30 dní** prenajímateľovi oznámiť skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného alebo mesačných preddavkov. Týmito skutočnosťami sú najmä **zmena počtu osôb**, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, trvalé zhoršenie kvality bytu alebo zmeny v ostatných zariadeniach bytu.

### IV.

1. Nájomca je **povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia** domu **riadne** a riadne používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti sú povinní užívať byt a jeho príslušenstvo na bytové účely, so zariadením a vybavením bytu a domu sú povinní zaobchádzať tak, aby nedošlo k ich poškodeniu, znehodnoteniu, alebo neprimeranému opotrebovaniu, to platí aj pokiaľ ide o spoločné priestory domu.
2. Nájomca sa zaväzuje, že umožní pracovníkom prenajímateľa **prístup do bytu** za účelom zistenia stavu bytu a potreby vykonania opráv a udržiavacích prác, ako aj kontroly, či nájomca byt riadne užíva.
3. Nájomca **nesmie vykonávať stavebné úpravy** ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na vlastný náklad. Ak tak urobí, prenajímateľ má právo požadovať od nájomcu, aby byt na vlastný náklad uviedol do pôvodného stavu.
4. Nájomca sa môže dohodnúť s iným nájomcom o výmene bytu len s písomným súhlasom prenajímateľa.

### V.

1. Nájom bytu sa skončí do 1 mesiaca bez náhrady na nový byt, ak nájomca prestane mať trvalý pobyt v Obci Pavlovce nad Uhom.
2. Pred uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný sa nájom bytu môže skončiť písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa alebo písomnou výpoveďou.
3. Nájom bytu môže nájomca vypovedať bez udania dôvodu.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu len s privolením súdu a z dôvodov taxatívne vypočítaných v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

5. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
6. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšilo, a to ani vtedy, ak od nájomcu nebude požadovať, aby byt uviedol do pôvodného stavu.
7. Právne vzťahy z nájomného pomeru neupravené touto nájomnou zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
8. Nájomca zodpovedá za funkčnosť a prevádzkyschopnosť plynových spotrebičov po celú dobu nájmu bytu.
9. Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch exemplároch, pričom každá strana dostane jeden exemplár.

V Pavlovciach nad Uhom, 25.10.2022

.....

prenajímateľ

.....

nájomca

Prílohy: - 1 x Platobný výmer  
- 1 x Zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu