

# ZMLUVA O NÁJME OBECNÉHO BYTU

Uzatvorená podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka medzi:

Prenajímateľ : **Obec Oreské**  
908 63 Oreské 7  
IČO : 00309753  
Zastúpená starostom : Ondrej Mikuš

a

Nájomca : **Adéla Štepanovská**

## I. PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ- vlastník bytu, dáva nájomcovi do užívania 2 - izbový byt č. 8 na poschodí o výmere 45,98 m<sup>2</sup> v bytovom dome, súpisné číslo 111 v obci Oreské.
2. Byt podľa prílohy k opatreniu MF SR č. R – 1/1999, ktorým sa mení a dopĺňa výmer MF SR č. R – 1/1996, ktorým sa určuje rozsah tovaru s regulovanými cenami v znení neskorších predpisov patrí do I. kategórie.
3. Byt pozostáva z 2 izieb, 1 kuchyne, 1 predsieni, 1 kúpeľne s WC, 1 balkón. K bytu prislúcha pivnica o výmere 1,20 m<sup>2</sup> a pomerná časť spoločných priestorov.
4. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a zariadenia bytového domu a užívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
5. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámil dňa 31.1.2023 v prítomnosti zástupcu prenajímateľa.
6. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane príslušenstva v užívania schopnom stave, o čom dňa 31.1.2023 vyhotovil a nájomca podpísal „Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu“, ktorý je prílohou tejto zmluvy.

## II.. DOBA NÁJMU

Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú a to do 31.01. 2024.

### III. CENA NÁJMU, POPLATOK Z OMEŠKANIA

1. Dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu plnenia – služby poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné v sume 107,60 EUR mesačne je určené podľa smernice MVaRR SR č. 8/1999 v znení neskorších predpisov.

Za plnenia poskytované s užívaním bytu nájomca platí mesačné preddavky v celkovej výške 16,43 EUR . V tejto cene sú zahrnuté platby a preddavky za:

- základné prevádzkové zariadenie	:	3,33 €
- pivnica	:	2,10 €
- vodné (preddavok)	:	2,00 €
- za vývoz žumpy (preddavok)	:	8,00 €
- elektrina – spoločné priestory (preddavok)	:	1,00 €

3. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v celkovej **sume 124,03 EUR** sa platia pozadu, a to v termíne do 15.dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca na účet obce : IBAN SK88 5600 0000 0026 9419 3001.
4. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámil prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať.
5. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
6. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zmeny rozsahu plnení – služieb poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich platnosťou.
7. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 6 od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
8. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 EUR za každý i začatý mesiac omeškania.
9. Nájomca uhradil pri podpise tejto zmluvy čiastku vo výške **678,- Eur**, (nájomné vopred „zábezpeka“), ktorá bude nájomcovi vrátená pri ukončení nájomnej zmluvy za podmienok, že nájomca nebude voči prenajímateľovi dlžníkom.

### IV. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach §§ 687 – 695 Občianskeho zákonníka. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené zmluvou, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať „Domový poriadok“ vydaný Obcou Oreské.
3. Nájomca je povinný vykonávať bežnú údržbu prenajatých priestorov a hradí si náklady spojené s drobnými opravami a úpravami prenajatej nehnuteľnosti. Za drobné opravy a úpravy sa považuje výška nákladov spojených s opravami do 200 € na bežný rok trvania nájmu.

## V. SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom bytu sa skončí písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa alebo písomnou výpoveďou, ktorá musí obsahovať lehotu, kedy sa má nájom skončiť. Lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po podaní výpovede.
2. Nájomca môže vypovedať nájom bez udania dôvodu.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu len s privolením súdu a z dôvodov výslovne vymenovaných v § 711 odst. 1 Občianskeho zákonníka.
4. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. Byt bude vypratáný, steny vyspravené a vymaľované na bielo, umytá kuchynská linka, umytý plynový sporák, umytá sanitárna technika. Podlahy pozametané a umyté. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými uvedie byt do pôvodného stavu.
5. Prenajímateľ po skončení nájmu nehradí nájomcovi náklady na stanovené 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.

## VI. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda účinnosť dňa :
2. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v 2 vyhotoveniach – po jednom vyhotovení pre prenajímateľa a nájomcu.
3. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne.
4. Uzatvorením tejto zmluvy sa rušia všetky predchádzajúce zmluvy a ich dodatky súvisiace s bytom.

V Oreskom, dňa 1.2. 2023



.....  
podpis a odtlačok pečiatky  
prenajímateľa

.....  
podpis nájomcu

Prílohy : Evidenčný list nájomného a preddavkov na úhradu za plnenie spojené s užívaním bytu  
Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu