

# NÁJOMNÁ ZMLUVA OBECNÉHO NÁJOMNÉHO BYTU ĽUTOV č. 38/05 zo dňa 12.12.2022

**Prenajímateľ:** Obec Ľutov, IČO: 00699292  
**Zastúpený:** Ing. Marian Korbela - starosta obce

**Prenajímateľ zastúpený správcom na základe mandátnej zmluvy:**

**Správca:** S.P.I., spol. s r. o., Moyzesova 660/6, 957 01 Bánovce nad Bebravou  
Obchodný Register Okresného súdu Trenčín, Vložka č. 13527/R  
IČO: 36012611,

**Zastúpený:** Ing. Ľubomír Daniš - konateľ spoločnosti  
Štefan Kristian - konateľ spoločnosti

**Nájomca:** Miroslava BLAHA, rod. Špániková, nar. 20.9.1973  
**Bytom:** Ľutov 38/05

**Nájomný byt:** Ľutov 38, 2-izbový, č. 05, 1. poschodie,  
podlahová plocha 40,44 m<sup>2</sup>

## Článok I. Predmet nájmu

### 1. Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu v obci Ľutov, k. ú. Ľutov, súpisné číslo 38.

Bytový dom bol postavený s podporou štátu: z úveru ŠFRB, dotácie MDVaRR SR a rozpočtu obce s tým, že vlastníkom bytového domu rozhodol o celovom využití bytov, ako obecné nájomné byty (ďalej len „byt“), ktorých užívanie nájomcami je viazané na dodržanie podmienok uvedených v osobitných predpisoch (najmä zákon o životnom minime č. 125/1998 Z. z. v znení neskorších predpisov, zákon č. 150/2013 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania SR, zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách a zákona č. 134/2013 Z. z.) Nájomcovia prehlasujú, že spĺňajú podmienky na pridelenie bytu a že spolu so žiadosťou o pridelenie bytu predložili prehlásenie o ich príjme s potvrdeniami od zamestnávateľov s tým, že okrem uvedených príjmov ďalšie príjmy v zmysle uvedených právnych predpisov o životnom minime nemajú. Byty patria do kategórie bytov, na ktoré sa vzťahuje regulácia cien nájomného v zmysle Opatrenia Ministerstva financií SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov, ktorým sa mení a dopĺňa výmer Ministerstva financií SR z 12. marca 1996 č. R-1/1996, ktorým sa určuje rozsah tovaru s regulovanými cenami v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení noviel. Nájomca podpísaním tejto zmluvy bez pripomienok súhlasí s podmienkami stanovenými Všeobecne záväzným nariadením obce Ľutov č. 2/2019.

2. Prenajímateľ prenecháva vo vyššie uvedenom bytovom dome nájomcovi do užívania **2-izbový byt č. 05, na 1. poschodí bytového domu, s. č. 38 s ústredným kúrením, ktorý pozostáva z 2 izieb a príslušenstva o podlahovej ploche 40,44 m<sup>2</sup> a pivničnú kobku o podlahovej ploche 2,54 m<sup>2</sup>.**

<b>Popis bytu:</b>	<b>predsieň</b>	<b>2,97 m<sup>2</sup></b>
	<b>obývací izba + kuchyňa</b>	<b>20,44 m<sup>2</sup></b>
	<b>izba</b>	<b>12,28 m<sup>2</sup></b>
	<b>kúpeľňa + WC</b>	<b>4,75 m<sup>2</sup></b>
<b>Celková výmera podlahovej plochy bytu:</b>		<b>40,44 m<sup>2</sup></b>

3. Správu bytového domu zabezpečuje správca: **S. P. I. spol. s r. o., Moyzesova 660/6, Bánovce nad Bebravou**, na základe **Osvedčenia o zápise do zoznamu správcov bytových domov**, podľa § 10 ods. 5 zákona č. 246/2015 Z. z. a zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov pod evidenčným číslom 0551.

4. Byt s príslušenstvom je užívania schopný.
5. Rozsah vybavenia a zariadenia bytu ako i jeho stav je uvedený v **Zápise o prevzatí bytových a nebytových priestorov** novým užívateľom, ktorý tvorí **prílohu č. 1** tejto zmluvy a zároveň tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

## Článok II. Doba nájmu

1. **Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú – 3 roky, od 1.1.2023 do 31.12.2025.**  
Nájom sa končí, uplynutím doby na ktorú bol uzatvorený.
2. **Správca minimálne 3 mesiace pred ukončením platnosti nájomnej zmluvy upozorní nájomcu, že jeho nájomná zmluva končí. Ak bude mať nájomca nájomného bytu záujem o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, je povinný minimálne 2 mesiace pred jej ukončením doručiť na Obecný úrad Lutov žiadosť o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy a potvrdenia o príjme za predchádzajúci kalendárny rok od všetkých posudzovaných osôb.**
3. Žiadosť o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, podanú nájomcom, prerokuje Obecné zastupiteľstvo v Lutove /ďalej len OcZ/ a rozhodne o nej. V prípade schválenia, uzavrú zmluvné strany novú nájomnú zmluvu.
4. Nájom bytu podľa tejto zmluvy možno opakovane uzatvoriť na dobu určitú, najviac však na 3 roky. Podmienkou uzatvorenia zmluvy je, že mesačný príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, podľa osobitného predpisu, nesmie prevýšiť 3,5-násobok životného minima, vypočítaného podľa osobitného predpisu. Ak nájomca nepredloží potvrdenie o príjme, alebo jeho posudzované príjmy presiahnu 3,5- násobok životného minima, môže byť zmluva uzatvorená na jeden rok.
5. Súhlas o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy schvaľuje starosta obce na návrh OcZ.
6. Nájom bytu zanikne:
  - 1.a. písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom
  - 1.b. uplynutím doby, na ktorú bol nájom dohodnutý
  - 1.c. písomnou výpoveďou prenajímateľa najmä ak:
    - a) nájomca, alebo člen jeho domácnosti, hrubo alebo opakovane porušuje domový poriadok, poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome a spoločné príslušenstvo domu, alebo sústavne narúša pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
    - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že neplatí nájomné a zálohy za služby spojené s užívaním bytu (vrátane vyúčtovania) za dlhší čas ako jeden mesiac,
    - c) nájomca opakovane neplatí nájomné a zálohy za služby spojené s užívaním bytu (vrátane vyúčtovania) v zmluvne dohodnutom termíne,
    - d) nájomca používa byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely, ako na bývanie,
    - e) nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov,
    - f) nájomca bez súhlasu obce v prenajatom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené v evidenčnom liste k tomuto bytu (nezarátavajú sa návštevy kratšie ako 15 dní),
    - g) nájomca a všetky osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti si nesplnili povinnosť prihlásiť sa na trvalý pobyt v obci Lutov a to najneskôr v lehote do 30 dní v zmysle čl. III. ods. 15.,
    - h) nájomca prenechal byt alebo jeho časť do podnájmu inej (tretej osobe),
    - i) ak je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom, alebo domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt, alebo dom, vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt, alebo dom užívať.

1.d. písomnou výpoveďou nájomcu.

**Výpovedná lehota je 3 mesiace. Výpoveď začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca, v ktorom bola nájomcovi v zmysle odst. 1.c., resp. správcovi v zmysle odst. 1.d. doručená výpoveď.**

7. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať správcovi v stave primeranorob dobe užívania, resp.v stave zodpovedajúcom úpravám, ktoré vykonal so súhlasom správcu, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody. Nájomca je povinný urobiť v byte hygienický náter.

Ak nájomca po skončení platnosti tejto zmluvy neodovzdá predmet nájmu do 5 dní správcovi, použije správca na výkon a uspokojenie svojich práv dovolenú svojpomoc podľa § 6 Občianskeho zákonníka a predmet nájmu mu bude primeraným spôsobom odňatý. Náklady na túto dovolenú svojpomoc znáša

v celom rozsahu nájomca a pripočíta sa mu k prípadnému dlhu voči správcovi.

V prípade zániku nájmu bytu podľa čl. II. ods. 6 písmena 1c/ bude vyst'ahovaný na vlastné náklady na adresu, ktorú uvedie pri vyst'ahovaní, resp. na adresu priestorov, ktoré určí správca. Vyst'ahovanie, preprava, uskladnenie a iné súvisiace náklady idú tiež na ťarchu nájomcu.

8. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

### Článok III. Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje, že bude byt, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome užívať riadnym a obvyklým spôsobom. Pri výkone svojich práv bude dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie, ktoré zabezpečí ostatným nájomcom výkon ich práv.

2. Nájomca sa zaväzuje, že on sám ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať Domový poriadok prenajímateľa.

3. **Nájomca sa zaväzuje vykonávať a hradiť v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a hradiť náklady spojené s bežnou údržbou.**

4. Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt, aj právo užívať spoločné priestory, zariadenia a príslušenstvo domu /§ 688 Občianskeho zákonníka/.

5. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.

6. Nájomca nie je oprávnený vykonávať v byte stavebné úpravy a ani iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu správcu, a to ani na svoje náklady. Správca neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu správcu, ani protihodnotou toho o čo sa kvalita, prípadne vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak od nájomcu nepožaduje, aby byt uviedol do pôvodného stavu.

7. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu správcovi potrebu takých opráv a havárií v byte, ktoré má odstrániť správca a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

8. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu sám, urobí tak správca po predchádzajúcom upozornení nájomcu, na svoje náklady a bude od nájomcu požadovať náhradu.

9. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte sám, alebo ich spôsobili osoby, ktoré s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má správca právo, po predchádzajúcom upozornení nájomcu, závady a poškodenia odstrániť na svoje náklady a požadovať od nájomcu náhradu.

10. Zmluvné strany berú na vedomie, že oprávnenie správcu na výkon stavebných prác, resp. iných podstatných zmien v byte, je viazané na súhlas nájomcu, ktorý ho môže odmietnuť len z vážnych dôvodov. Ak však správca bude vykonávať také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, resp. na základe zmeny súvisiacich právnych alebo technických noriem alebo na základe zistenia skutočností v zmysle článku III. bod. 8 a bod 9 zmluvy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla /§ 695 Občianskeho zákonníka/.

11. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu správcovi, prenajímateľovi, zamestnancom ministerstva (MDVaRR), príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu a dodržiavania zmluvných podmienok nájmu.

12. V obecnom nájomnom byte nesmie nájomca vykonávať žiadnu podnikateľskú činnosť.

13. Pri týchto bytoch nemožno uplatňovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.

14. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu, alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom.

15. **Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v nájomnom byte v spoločnej domácnosti, t. j. manžel, manželka, druh, družka, ich deti a rodičia, sa zaväzujú prihlásiť na trvalý pobyt v obci Lutov najneskôr v lehote 30 dní od začiatku nájmu.**

16. **Nájomca je povinný, najneskôr do 15 dní, písomne alebo telefonicky, oznámiť zmenu počtu osôb v byte prenajímateľovi, OÚ Lutov a správcovi, S.P.I. spol. s r. o. Bánovce nad Bebravou.**

17. Nájomca, najneskôr v deň podpisu zmluvy, oznámi správcovi všetky osoby, ktoré budú v byte bývať. Tieto osoby budú zapísané na **Evidenčnom liste bytu**, ktorý tvorí **prílohu č. 2** nájomnej zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

18. Nájomca nemôže bez súhlasu obce v prenajatom byte ubytovať osoby, ktoré nie sú uvedené

v evidenčnom liste k tomuto bytu (do tohto sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní). O súhlas na ubytovanie takýchto osôb musí požiadať nájomca obec písomne.

**19. Nájomca sa zaväzuje uzavrieť poistenie bytu a domácnosti na vlastné náklady.** Ak tak nespraví, týmto sa zaväzuje spôsobenú škodu v plnej výške odstrániť na vlastné náklady.

**20. Nájomca sa zaväzuje upratovať spoločné priestory domu v zmysle Domového poriadku.**

## Článok IV. Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Správca je povinný umožniť nájomcovi pred podpisom zmluvy prehliadku bytu.
2. Správca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu s výnimkou ustanovenia článku III. bod 10 zmluvy.
3. Správca má právo požadovať od nájomcu pri ukončení nájmu bytu zálohu, vo výške maximálne 100,00 €, na vyúčtovanie služieb spojených s užívaním bytu. Výška zálohy bude určená podľa vyúčtovania za predchádzajúci kalendárny rok.

## Článok V. Nájomné a zálohy za služby spojené s bývaním

1. Dňom uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy, vzniká nájomcovi povinnosť platiť správcovi nájomné za byt a zálohy za služby spojené s bývaním. Ich výška je stanovená v zmysle platných cenových predpisov pre tento typ nájomných bytov.

### Výška nájomného pre tento byt je 100,73 €.

Ostatné zálohové platby sú uvedené v **Predpise mesačných záloh**, ktorý tvorí **prílohu č. 3** tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, správca má právo zmeniť jeho výšku i výšku mesačných záloh za služby spojené s bývaním.

Súčasťou nájomnej zmluvy je **Evidenčný list bytu**, ktorý obsahuje: údaje o nájomcovi a spolubývajúcich osobách, popis bytu a výpočet platieb nájomného a služieb spojených s užívaním bytu. Evidenčný list bytu tvorí **prílohu č. 2** nájomnej zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. Vyhotovuje ho správca a to v súlade s platnou právnou úpravou.

2. **Nájomca sa zaväzuje platiť správcovi mesačné nájomné a zálohy za služby spojené s bývaním** vo výške uvedenej v Predpise mesačných záloh a to do 20-teho dňa mesiac vopred. **Zálohy za služby spojené s bývaním** budú vyúčtované po uplynutí zúčtovacieho obdobia (kalendárneho roka) do 31. mája, podľa príslušných platných právnych noriem.

3. V mesiaci, v ktorom začína nájom bytu, je nájomca povinný zaplatiť správcovi dve platby **mesačných záloh: jednu platbu za bežný mesiac a druhú platbu za mesiac vopred**. V prípade nezaplatenia platby vopred do tejto lehoty, bude sa uvedené posudzovať v zmysle čl. II. ods. 1.c. písm. b) a c) a zároveň bude platiť inštitút čl. V. ods. 4.

4. Ak nezplatí nájomca nájomné a zálohy za služby spojené s bývaním (vrátane vyúčtovania) do 5 dní po uplynutí doby splatnosti, je povinný zaplatiť správcovi **poplatok 5,00 Eur za vystavenie upomienky** a poplatok z omeškania vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, **najmenej však 0,83 Eura** za každý i začatý mesiac omeškania /Nariadenie vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov/.

5. V predpise mesačných záloh nie je zahrnutá úhrada STA, zber, preprava a zneškodnenie odpadu. Na dodávku vody a elektriny do spoločných častí domu uzatvoril správca zmluvy s dodávateľmi týchto komodít.

6. Nájomca nájomného bytu zložil do pokladne, alebo na účet OÚ Ľutov, jednorazovú finančnú zábezpeku (ďalej len „FZ“) vo výške podľa **Dohody o poskytnutí finančnej zábezpeky v zmysle VZN č. 2/2019**. FZ bude použitá v zmysle VZN č. 2/2019, najmä ako finančná záruka na zabezpečenie splácania nájomného, záloh za služby spojené s užívaním bytu a úhrad za prípadné poškodenie bytu, alebo spoločných priestorov. Po ukončení nájmu bytu Obecný úrad Ľutov vysporiada FZ do 30-ich dní. Pri vysporiadaní FZ môže uplatniť pohľadávky správcu, ako sú nedoplatky na nájomnom podľa **predpísaných a uhradených záloh** ku dňu ukončenia nájmu a spôsobenú škodu na bytových a nebytových priestoroch, alebo zariadení bytu podľa vyčíslenia jej výšky správcom.

