

# ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 2/2023/NŠ

**Prenajímateľ:** Obec Zámutov  
Sídlo: Zámutov 434, 094 15  
IČO: 00332968  
DIČ: 2020631943  
zastúpený : Jozefína Tomášová, starostka obce

**Nájomca:** Meno a priezvisko : Dominik Feri  
Dátum narodenia :  
Rodné číslo:  
Bydlisko:

a manželka

Meno a priezvisko: Júlia Feriová  
Dátum narodenia:  
Rodné číslo:  
Bydlisko:

uzavreli zmluvu o nájme bytu podľa § 685 a nasl. Obč. zákonníka v tomto znení:

## Čl. I.

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom obecného nájomného bytu nižšieho štandardu, a to bytu č. 2 na 1NP, nachádzajúceho sa v obytnom dome súpis. č. 699, postavenom na parcelách : parcela C-KN č. 1640/52 - zastavaná plocha a nádvorie, parcela C-KN č. 1640/35 - zastavaná plocha a nádvorie , parcela C-KN č. 1640/36 – ostatná plocha, všetky nehnuteľnosti zapísané na LV č. 1592 kat. územie Zámutov (ďalej len byt).

Tento byt pozostáva z 1 izby s kuchynským kútom, kúpeľňou s WC a predsieňou. Celková podlahová plocha prenajímaného bytu spolu s jeho príslušenstvom je 43,75 m<sup>2</sup>. K bytu patrí aj podiel na spoločných priestoroch a spoločných zariadeniach domu v podiele 1/12.

2. Prenajímateľ spolu s bytom odovzdáva nájomcovi do užívania aj nasledujúce zariadenie bytu: kuchynská linka a sporák na tuhé palivo, vaňa, , umývadlo, WC kombi.

## Čl. II.

1. Prenajímateľ byt uvedený v čl. I. tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom a zariadením, vrátane podielu na spoločných priestoroch prenecháva do dočasného užívania nájomcovi.

2. Popri práve užívať byt má nájomca aj právo užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

## Čl. III.

1. Nájomný vzťah sa uzatvára **na dobu určitú 1 rok** : od 01.07.2023 do 30.06.2024

2. Nájomný vzťah je možné opätovne predĺžovať písomnou dohodou zmluvných strán uzavretou najneskôr v posledný deň doby nájmu. Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu, ale iba pri dodržaní podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve a v zákone č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov. Podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy sa spravujú aktuálnymi ustanoveniami tejto nájomnej zmluvy, ako aj zákonom č. 443/2010 Z.z. v znení neskorších predpisov.

#### Čl. IV.

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačné nájomné vo výške 28,28 EUR, ktoré je splatné vždy k 25. dňu mesiaca.

2. V nájomnom nie sú zahrnuté platby za elektrinu, dodávku vody a stočné, teda iné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu. Po skončení nájomného vzťahu je prenajímateľ povinný vykonať vyúčtovanie celkových nákladov za spotrebované energie počas trvania nájmu. Podľa výsledku vyúčtovania sa určí preplatok alebo nedoplatok na spotrebovaných energiách. Prípadný preplatok sa prenajímateľ zaväzuje zaplatiť nájomcovi a prípadný nedoplatok sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi, a to do 7 dní od vyúčtovania.

3. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi bežné nájomné a takisto platby za elektrinu, dodávku vody a stočné, teda iné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu v dojednaných termínoch do pokladne OcÚ Zámutov. Náklady za služby spojené s užívaním bytu sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačne spolu s bežnými splátkami nájomného, teda vždy do 25. dňa bežného kalendárneho mesiaca. Mesačná splátka týchto nákladov je určená pomerne na mesiace v kalendárnom roku a predstavuje sumu :

1,00 € za elektrinu/byt

20,00€ za vodu a stočné

Okrem týchto súm bude nájomca povinný platiť aj príspevky do fondu opráv, a to vo výške 14,33€ mesačne, splátku úveru vo výške 17,61€ mesačne a poisťné vo výške 1,80€ mesačne.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca pri uzavretí tejto zmluvy zaplatí prenajímateľovi finančnú zábezpeku (tzv. „depozit“) vo výške trojnásobku dohodnutého mesačného nájomného a poplatkov za energie a služby spojené s užívaním bytu a tiež príspevku do fondu opráv a splátky úveru. Finančnú zábezpeku bude prenajímateľ držať na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke a nebude ju používať pre svoje potreby ani činnosť. Táto finančná zábezpeka slúži ako zábezpeka pre prípadné nároky prenajímateľa na akékoľvek peňažné záväzky nájomcu voči prenajímateľovi, ktoré môžu vzniknúť počas trvania tohto nájomného vzťahu, najmä však na zabezpečenie úhrady nájomného, sumy mesačných splátok za energie a služby spojené s užívaním bytu, príspevkov do fondu opráv, sumy ročných vyúčtovaní preddavkových platieb od nájomcu, nárokov na náhradu škody, nárokov na preplatenie výdavkov prenajímateľa v súvislosti s núteným vystáňovaním nájomcu z prenajatého bytu (v prípade ak dobrovoľne po ukončení nájomného vzťahu neodovzdá uvoľnený prenajatý byt prenajímateľovi), alebo iných peňažných nárokov prenajímateľa voči nájomcovi, vzniknutých v súvislosti s týmto nájomným vzťahom. O použití akejkoľvek sumy (jej časti) z finančného príspevku samotným prenajímateľom, bude prenajímateľ informovať písomne nájomcu vždy najneskôr v nasledujúci pracovný deň po použití (zaplatení, úhrade) časti finančnej zábezpeky. V prípade použitia akejkoľvek časti finančnej zábezpeky (depozitu) zo strany prenajímateľa, je nájomca povinný doplatiť použitý (spotrebovaný) rozdiel v lehote do 7 dní od oznámenia použitia finančnej zábezpeky (depozitu)

tak, aby výška finančnej zábezpeky (depozitu) bola vždy vo vyššie uvedenej sume dohodnutej finančnej zábezpeky (depozitu). Pri riadnom ukončení nájomného vzťahu a po riadnom splnení všetkých finančných a peňažných záväzkov a povinností nájomcu voči prenajímateľovi, je prenajímateľ povinný predložiť nájomcovi písomné oznámenie o priebehu čerpania a prípadných použitíach finančnej zábezpeky (depozitu) a zároveň vrátiť nájomcovi zostávajúcu sumu finančnej zábezpeky (depozitu) nájomcovi do 3 pracovných dní od ukončenia nájomného vzťahu.

5. Každoročne vykoná prenajímateľ s nájomcom ročné zúčtovanie preddavkových platieb nájomcu za predchádzajúci kalendárny rok podľa skutočne vynaložených nákladov na tieto služby prenajímateľom. Zmluvné strany sa zaväzujú vysporiadať medzi sebou prípadné preplatky alebo nedoplatky na úhradách za tieto služby, v lehote jedného mesiaca od oznámenia výsledku ročného zúčtovania prenajímateľom. Prenajímateľ je oprávnený v priebehu trvania nájomného vzťahu zmeniť výšku preddavkových platieb za služby spojené s prevádzkou pre nájomcu, a to podľa skutočne vynaložených nákladov na tieto služby. Zmena výšky preddavkových platieb bude zmluvnými stranami vykonaná formou písomného oznámenia prenajímateľa pre nájomcu.

## Čl. V.

1. Nájomca sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil, čo potvrdzuje svojim podpisom na tejto zmluve. Nájomca ešte pred uzavretím tejto zmluvy vykonal obhliadku prenajatého bytu, čo takisto potvrdzuje svojim podpisom na tejto zmluve. Nájomca byt preberá bez závad v stave spôsobilom k okamžitému užívaniu a bývaniu.

2. Nájomca je oprávnený užívať byt v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve. Nájomca nie je oprávnený vykonávať žiadne stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

3. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním (v zmysle Nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z.z.) a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou./vid'. príloha č.2 tejto zmluvy/. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je nájomca povinný oznámiť mu bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie.

4. Nájomca je oprávnený na svoje náklady vymeniť zámok na vstupných dverách do bytu za súčinnosti prenajímateľa a používať tento zámok počas trvania nájomného vzťahu. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný tento zámok za súčinnosti prenajímateľa vymeniť za pôvodný zámok na svoje náklady.

5. Prenajímateľ je oprávnený vstupovať do bytu za účelom kontroly spôsobu užívania bytu nájomcom, a to vždy po predchádzajúcej dohode s nájomcom za súčinnosti nájomcu. V prípade neposkytnutia potrebnej súčinnosti zo strany nájomcu je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do bytu svojpomocne na náklady nájomcu. Každé takéto neposkytnutie súčinnosti nájomcom sa považuje za hrubé porušenie zmluvy zo strany nájomcu a prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy s okamžitou účinnosťou. Odstúpenie od zmluvy vykoná prenajímateľ písomnou formou a za doručenie odstúpenia od zmluvy sa považuje okrem jeho doručenia poštou aj jeho uloženie v poštovej schránke náležiacej k prenajatému bytu.

6. Nájomca nie je oprávnený prenechať nájomný byt alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe, ani svojej blízkej osobe. Nedodržanie tejto povinnosti nájomcu sa považuje za hrubé porušenie zmluvných podmienok zo strany nájomcu a zakladá právo prenajímateľa na odstúpenie od nájomnej zmluvy.

7. Nájomca vyhlasuje, že prenajatý byt bude užívať osobne, spolu tými fyzickými osobami, ktoré sú uvedené v písomnom zozname osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom. Tento zoznam osôb tvorí neoddeliteľnú Prílohu č. 1 tejto zmluvy. Nájomca je povinný vždy do 14 kalendárnych dní od vzniku zmeny v počte a identifikácii osôb bývajúcich v prenajatom byte, oproti ich zápisu v zozname osôb, oznámiť písomne prenajímateľovi každú vzniknutú zmenu v tomto ohľade. Nedodržanie tejto povinnosti nájomcu sa považuje za hrubé porušenie zmluvných podmienok zo strany nájomcu a zakladá

právo prenajímateľa na odstúpenie od nájomnej zmluvy.

8. Zmluvné strany si dohodli podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu, podľa ktorých nájomca je povinný užívať prenajatý byt a jeho vybavenie tak, aby nedošlo k žiadnemu poškodeniu alebo zničeniu samotného bytu, ani k žiadnemu poškodeniu, strate alebo zničeniu (ani len čiastočnému) vybavenia bytu, pričom zohľadní sa bežné opotrebenie bytu aj jeho vybavenie po riadnom uplynutí dohodnutej doby nájomného vzťahu. Nájomca je povinný udržiavať byt a jeho vybavenie v dobrom stave, a používať ho opatrne a s riadnou starostlivosťou.

## Čl. VI.

1. Po skončení nájmu odovzdá nájomca byt prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu na prenajatom byte alebo zariadení tohto bytu v plnom rozsahu podľa zásad stanovených v Občianskom zákonníku, pričom rovnako nájomca zodpovedá aj za všetky škody spôsobené ďalšími osobami, ktoré užívajú prenajatý byt spolu s nájomcom alebo s jeho súhlasom.

2. V prípade, že nájomca po skončení nájmu na výzvu prenajímateľa dobrovoľne neodovzdá prenajatý byt, môže prenajímateľ tento byt prevziať na riziko nájomcu a byt v neprospech nájomcu vypratať na náklady nájomcu s tým, že prenajímateľ má právo na náhradu takto spôsobenej škody.

## Čl. VII.

1. Nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý. Nájom je možné skončiť aj písomnou dohodou prenajímateľa s nájomcom, alebo písomnou výpoveďou niektorej zo zmluvných strán. Nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.

2. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka, pričom prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájom bytu nájomcovi aj v prípade, že neplatí včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nemá právo na zabezpečovanie bytovej náhrady a prenajímateľ nemá tomuto zodpovedajúcu povinnosť, a to pri akomkoľvek spôsobe skončenia nájomného vzťahu rovnako ani v prípade jeho predčasného ukončenia.

4. V prípade zmeny v osobe nájomcu je vždy potrebné uzavrieť písomný dodatok k tejto zmluve, s tým, že Obecné zastupiteľstvo Obce Zámutov musí vždy udeliť predchádzajúci súhlas so zmenou v osobe nájomcu podľa tejto zmluvy. Práva a povinnosti záujemcu z tejto zmluvy prechádzajú aj na prípadného dediča nájomcu, ktorý bude označený ako dedič v právoplatnom rozhodnutí príslušného orgánu, ktorým sa skončí dedičské konanie po nájomcovi ako poručiteľovi.

## Čl. VIII.

1. Táto zmluva sa ohľadne ostatných podmienok nájomného vzťahu spravuje príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, najmä § 663 a nasl. upravujúcimi nájomnú zmluvu a § 685 a nasl. upravujúcimi nájom bytu.

2. Táto zmluva môže byť zmenená alebo doplnená iba vo forme písomných dodatkov k zmluve podpísaných oboma zmluvnými stranami.

3. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých si prenajímateľ ponechá jeden

rovnopis a nájomca si ponechá jeden rovnopis.

4. Táto zmluva bola účastníkmi prečítaná, porozumená a na znak súhlasu s jej obsahom účastníkmi slobodne, vážne, bez nátlaku a nie v tiesni podpísaná.

V Zámutove, dňa 29.06.2023

Prenajímateľ: **Obec Zámutov**  
Jozefína Tomášová, starostka obce

Nájomca : .....

.....