

# ZMLUVA O NÁJME OBECNÉHO BYTU

Uzatvorená podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka medzi:

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

a

Nájomca : **Zuzana Haraksimová**  
  
a  
**Martin Junek**

## **I. PREDMET NÁJMU**

1. Prenajímateľ- vlastník bytu, dáva nájomcovi do užívania 3 - izbový byt č. 4 na poschodí o výmere 73,36 m<sup>2</sup> v bytovom dome, súpisné číslo 111 v obci Oreské.
2. Byt podľa prílohy k opatreniu MF SR č. R – 11/1999, 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 3 izieb, 1 kuchyne, 1 predsiene, 1 kúpeľne, 1 WC, 2 balkóny. 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 1.8. 2020 v prítomnosti zástupcu prenajímateľa.
6. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane príslušenstva v užívania schopnom stave, o čom dňa 1.8. 2020 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 na obdobie 3 rokov.

### III. CENA NÁJMU, POPLATOK Z OMEŠKANIA

1. Dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenájimateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu plnenia – služby poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné v sume 171,67 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 33,11 EUR . V tejto cene sú zahrnuté preddavky za:

- základné prevádzkové zariadenie	:	3,33 €
- pivnica	:	2,10 €
- vodné ( preddavok )	:	5,00€
- elektrina – spoločné priestory/preddavok	:	1,00 €
- vývoz žumpy (preddavok)	:	25,00 €

3. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v celkovej **sume 208,10 EUR** sa platia pozadu, a to v termíne do 15.dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
4. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámil prenájimateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať.
5. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenájimateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
6. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenájimateľ 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 prenájimateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 6 od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenájimateľa na vykonanie zmeny.
8. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenájimateľovi 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.

### IV. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Práva a povinnosti prenájimateľa 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 dňa 1.9.2009.
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 vypratý, 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 : 1.8.2023
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Evidenčný list pre výpočet nájomného a preddavkov na úhradu plnenia spojené s užívaním bytu“ a „Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu“
3. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v 2 vyhotoveniach – po jednom vyhotovení pre prenajímateľa a nájomcu.
4. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne.
5. Uzatvorením tejto zmluvy sa rušia všetky predchádzajúce zmluvy.

V Oreskom, dňa 1.8. 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

