

# ZMLUVA O NÁJME BYTU

## č. NB-7/2023

Uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

### Zmluvné strany:

**Prenajíateľ:** Obec Prakovce  
Sídlo: Prakovce č. s. 333  
Zastúpená: Mgr. Róbertom Weiszom, starostom obce  
Bankové spojenie:  
Účet IBAN: SK19 0900 0000 0001 0139 2015  
IČO: 329 517

**Nájomca:** **Branislav FERENC** nar.  
**Eva FERENCOVÁ** nar. , manželka

bytom Prakovce

uzavreli túto

## ZMLUVU O NÁJME BYTU

### I. PREDMET NÁJMU

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom bytového domu súp. č. 288 v Prakovciach, ktorý je na Okresnom úrade, katastrálnom odbore v Gelnici zapísaný na liste vlastníctva č. 1 pre katastrálne územie Prakovce.
2. Prenajíateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania 3-izbový byt č. 7, nachádzajúci sa na prízemí - **poschodí** obytného domu súp. č. 288 v Prakovciach (ďalej len byt).

### II. POPIS BYTU

1. Byt je vykurovaný samostatným plynovým kotlom – pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, kúpeľňa, WC, špajza a pivnica. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 79,77 m<sup>2</sup>, z toho podlahová plocha obytných miestností je 46,08 m<sup>2</sup> a plocha vedľajších miestností bytu je 33,69 m<sup>2</sup>.
2. V byte je inštalovaný rozvod elektriny, plynu, studenej vody a merača studenej vody, spoločná televízna anténa, domový telefón a zvonček.
3. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia bytového domu a užívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
4. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu a jeho príslušenstva sa oboznámil v prítomnosti zástupcu prenajíateľa.
5. Prenajíateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave, o čom vyhotovil Zápisnicu o prevzatí bytu, ktorú nájomca podpísal a táto sa zároveň stáva prílohou zmluvy.

### **III. DOBA NÁJMU**

1. Prenajíateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú, na 36 mesiacov – od 01.10.2023 do 30.09.2026.
2. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok tejto zmluvy o nájme bytu a § 711 Občianskeho zákonníka. Nájomca má v súlade so zákon č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov právo na opakované uzatvorenie zmluvy nájmu bytu, ak dodrží podmienky uvedené v tejto zmluve a byt bude užívať tak, že nastanú skutočnosti pre výpoveď nájmu bytu z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka. O opakované uzatvorenie zmluvy nájmu bytu bude prenajíateľ nájomcu informovať najmenej tri mesiace pred ukončením nájmu podľa tejto zmluvy.
3. Nájomca berie na vedomie, že po ukončení doby nájmu nevzniká mu nárok na pridelenie náhradného bytu a je povinný sa z bytu vystať a vrátiť najneskôr k poslednému dňu dojednaného nájmu.

### **IV. NÁJOMNÉ A ÚHRADA ZA PLNENIA POSKYTOVANÉ S UŽÍVANÍM BYTU**

1. Nájomca je povinný platiť prenajíateľovi nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné za užívanie bytu je celkom v sume 157,47 € mesačne (nájom za byt, poistenie budovy, príspevok do fondu opráv).
3. Úhradu plnení poskytovaných s užívaním bytu je nájomca povinný platiť prenajíateľovi podľa výpočtového listu.
4. Pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu nájomca uhradí na účet prenajíateľa trojnásobok mesačného nájomného vopred, t.j. sumu 398,32 €. Doklad o zaplatení predloží nájomca prenajíateľovi pri podpise tejto zmluvy o nájme bytu. V prípade opakovaného uzatvorenia zmluvy o nájme, nie je potrebné opakovane uhrádzať zábezpeku ak táto bola uhradená v správnej výške a nebola použitá na úhradu poškodenia bytu prípadne neuhradeného nájmu.
5. Nájomné je nájomca povinný platiť mesačne vopred. Nájomné a preddavky za plnenia sú splatné do 22. dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca.
6. Nájomné bude nájomca uhrádzať formou stáleho príkazu z vlastného účtu príp. priamou platbou do pokladne Obce Prakovce.
7. Ak nájomca neuhradí nájomné a preddavky za plnenia riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajíateľovi poplatok z omeškania vo výške stanovenej právnym predpisom.
8. Prenajíateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného, ak sa zmenia cenové predpisy alebo ak prenajíateľ vybaví byt novými predmetmi, ktoré tvoria zariadenie a vybavenie bytu.
9. Prenajíateľ je v priebehu kalendárneho roka oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov na plnenia, ak sa zmenia cenové podmienky (napr. zmena cenových predpisov), alebo sa zmení rozsah a kvalita poskytovaných plnení, alebo ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky.
10. Ak nastanú skutočnosti uvedené v odseku 8 a 9 je prenajíateľ oprávnený zmeniť výšku nájomného alebo výšku mesačných preddavkov na plnenia od 1. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
11. Prenajíateľ je povinný vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu do 30 dní od zistenia skutočných nákladov vynaložených na poskytnuté plnenia v predchádzajúcom kalendárnom roku.
12. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškani s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane poplatok z omeškania vo výške stanovenej právnym predpisom.

## V. PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní a prevzatí bytu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania nájomcovi.
2. Nájomca popri práve užívať byt má aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia bytového domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca sa zaväzuje predmetný byt, spoločné priestory a zariadenie bytového domu užívať riadne v súlade s domovým poriadkom a Občianskym zákonníkom. Pri výkone svojich práv je nájomca povinný dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
4. Nájomca je povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte súvisiacich s jeho užívaním, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené.
5. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a o bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré znáša prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
7. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, má nájomca právo po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.
8. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte alebo v bytovom dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu odstrániť závady a poškodenia a požadovať od nájomcu náhradu.
9. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
10. Nájomca nesmie prenechať byt tretej osobe ako aj nesmie umožniť užívanie poskytovaného bytu iným osobám bez súhlasu prenajímateľa
11. Nájomca je povinný do jedného mesiaca oznámiť prenajímateľovi zmenu skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu.
12. Nájomca nesmie montovať na steny budovy satelity, antény, stojany na prádlo ani iné zariadenia.
13. Prenajímateľ zakazuje nájomcovi poskytnúť vyrobené duplikáty kľúčov od vchodových dverí osobám, ktoré v tomto bytovom dome nemajú bydlisko.
14. Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať počet osôb užívajúcich byt ako aj dodržiavanie podmienok zmluvy a to aj vstupom do bytu a nájomca mu dáva k takémuto úkonu súhlas.
15. Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinné umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu osobe oprávnenej vykonávať údržbu a opravu, správcovi, nájomcovi, vlastníkovi bytového domu, zamestnancom Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, príslušného stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu ako aj za účelom údržby a opravy, ak opravu alebo údržbu nezabezpečí nájomca, alebo ak ide o opravu alebo údržbu spoločných častí alebo spoločných zariadení bytového domu prístupných z bytu alebo za účelom montáže a údržby zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte alebo za účelom odpočtu nameraných hodnôt.

## VI. ZÁNİK NÁJMU BYTU

1. Nájom bytu zanikne uplynutím času uvedeného v článku III., ak nenastanú skutočnosti uvedené v článku V. ods. 12 tejto zmluvy.

2. Nájom bytu môže zaniknúť aj písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.
3. Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať len za podmienok ustanovených podľa § 711 Občianskeho zákonníka.
4. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
5. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné 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.

## **VII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

1. Túto zmluvu možno meniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán.  
Ustanovenia článku IV. ods. 7,8 a 9 tým sú dotknuté.
2. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
3. Zmluva o nájme bytu nadobúda právoplatnosť dňom jej podpísania a účinnosť deň po zverejnení.
4. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ aj nájomca dostanú po jednom vyhotovení.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli po vzájomnej dohode dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne, a na znak súhlasu zmluvu podpísali.

V Prakovciach, dňa 02.10.2023

Prenajímateľ:.....

Nájomca:.....