

# ZMLUVA O NÁJME BYTU

(byť bežného štandardu)

## Zmluvné strany:

### Prenajímateľ: Obec Tužina

so sídlom Tužina č. 76, 972 14

zastúpený: 1.) – Dzina Miroslav – starosta obce

IČO: 00 318 523 DIČ: 2021162858

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **GÉREC Milan** nar.

trvale bytom : Tužina č.

nájomný byt: Tužina č.

tel. kontakt:

(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú podľa ustanovení § 719 a nasl. Obč. zákonníka túto zmluvu o nájme bytu:

## Článok I.

### Úvodné ustanovenia.

- 1.1. Obec Tužina, je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na Okresnom úrade Prievidza, katastrálny odbor, v katastri nehnuteľností pre k.ú. Tužina, na LV č. 1, a to bytového domu č.s. v Tužine, postaveného na CKN parc.č. 380/5, ktorý pozostáva z 9 bytových jednotiek.
- 1.2. Na výstavbu predmetného bytového domu bola podľa Zmluvy č. 0131-PRB/2019 poskytnutá dotácia na obstaranie technickej vybavenosti, ktorá bola uzavretá 03.07.2019 podľa § 16 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov. Uzatváranie nájomných zmlúv na jednotlivé bytové jednotky v tomto bytovom dome sa uplatní v zákone č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a vo všeobecne záväznom nariadení obce Tužina č. 1/2023 zo dňa 26.06.2023 o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Tužina a č. 4/2023 zo dňa 14.12.2023, ktorým sa mení a dopĺňa nariadenie č.1/2023 o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Tužina.
- 1.3. Nájomca má s prenajímateľom uzatvorenú nájomnú zmluvu zo dňa **31.3.2023**, ktorej predmetom je **prenájom bytu číslo** v nájomnom **bytovom dome č.** obec Tužina.
- 1.4. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na základe písomnej žiadosti o pridelenie bytu nájomcu zo dňa 30.06.2021 a na základe rozhodnutia Sociálnej komisie zriadenej pri obecnom zastupiteľstve v Tužine ako žiadateľovi.

## Článok II.

### Predmet zmluvy.

- 2.1. Na základe nájomnej zmluvy prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu **byt č.** v **bytovom dome č.** v obci Tužina, ktorý pozostáva :z chodby, kuchyne, obývacej miestnosti, kúpeľne, WC a balkón.  
Nájomca je taktiež oprávnený užívať spoločné časti bytového domu a spoločné zariadenia, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
- 2.2. Nájomca preberá do nájmu predmetný byt a zaväzuje sa uhrádzať nájomné za podmienok bližšie špecifikovaných v čl. IV. tejto zmluvy a plniť ostatné povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy a príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 2.3. Opis stavu bytu a príslušenstva:

- kategória bytu: byt bežného štandardu
- celková výmera podlahovej plochy bytu: **40,67 m<sup>2</sup>**
- vykurovanie bytu: centrálné vykurovanie, plynová pec umiestnená v kotolni bytového domu.

Zmluvné strany sa dohodli, že pri odovzdávaní bytu do užívania nájomcu bude spísaná zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu, v ktorej budú uvedené stavy meračov energií a podrobný popis stavu bytu, jeho príslušenstva a vybavenia, pričom táto zápisnica bude tvoriť prílohu nájomnej zmluvy.

### **Článok III.**

#### **Doba nájmu, jeho predĺženie a zánik zmluvy.**

- 3.1. Nájomný pomer vzniká dňom **01.04.2024** a uzatvára sa na dobu určitú a to do **31.03.2027**.
- 3.2. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu môže nájomný pomer skončiť z týchto dôvodov:
  - vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán, v ktorej musí byť uvedený deň skončenia nájomného vzťahu,
  - písomnou výpoveďou zo strany nájomcu, pričom nájomca je oprávnený dať písomnú výpoveď z akéhokoľvek dôvodu a nájomný pomer sa končí uplynutím 3-mesačnej výpovednej lehoty, ktorá začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi,
  - písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa, pričom prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájomný vzťah z dôvodov taxatívne uvedených v ust. § 711 Občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je 3-mesačná a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.
- 3.3. Nájomný pomer sa končí tiež uplynutím doby, na ktorú bol zmluvnými stranami dohodnutý.
- 3.4. Najmenej 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu, prenajímateľ zašle nájomcovi oznámenie o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy, a to spolu s výzvou na predloženie dokladov preukazujúcich splnenie kritérií v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z. V prípade, že nájomca nájomného bytu bude mať záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z., je povinný najneskôr 2 mesiace pred ukončením platnosti zmluvy doručiť prenajímateľovi písomnú žiadosť o predĺženie doby trvania nájmu a zároveň so žiadosťou predložiť písomné doklady preukazujúce splnenie kritérií stanovených v zákone č. 443/2010 Z.z., prípadne v iných všeobecne záväzných právnych predpisoch (Zákon č. 601/2003 Z.z. o životnom minime v znení neskorších predpisov, Výnos MVRR SR č. V-1/2004, Výnos MVRR SR č. V-1/2006).
- 3.5. Žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy prerokuje Sociálna komisia zriadená pri obecnom zastupiteľstve v Tužine, ktorá posúdi splnenie stanovených kritérií a odporučí uzavretie nájomnej zmluvy na ďalšie obdobie. Doba nájmu môže byť v tomto prípade maximálne 3 kalendárne roky.

### **Článok IV.**

#### **Nájomné a úhrada za služby spojené s nájmom.**

- 4.1. Výška nájomného bola stanovená dohodou zmluvných strán a zároveň v zmysle platných právnych predpisov pre tento typ nájomných bytov, pričom nájomné činí **109,04 €/mesačne**.
- 4.2. Dohodnuté mesačné nájomné je splatné mesiac vopred. Úhrada nájomného sa realizuje **vždy do 25. dňa v mesiaci** za nasledujúci mesiac, a to nasledovne:

Nájomné vo výške **109,04 €/mesačne + zálohové platby** za služby spojené s bývaním podľa predpisu mesačných záloh vystaveného prenajímateľom, bude nájomca uhrádzať bezhotovostným bankovým prevodom na číslo účtu správcu bytových domov HOMES s.r.o. , Kalinčiakovo nábrežie 5, 971 01 Prievidza : **IBAN: SK** , pričom splatením sa rozumie pripísanie čiastky na účet správcu bytových domov najneskôr v deň splatnosti. Pre tento účel sa nájomca zaväzuje zadať si trvalý príkaz na úhradu nájomného, ako aj zálohových platieb za služby spojených s nájmom cez SIPO.

Prvé mesačné nájomné, prípadne jeho alikvotná časť, sú splatné do 3 pracovných dní od podpisu

- tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami. Výška nájomného môže byť každoročne upravovaná percentuálne podľa zvýšenia sumy životného minima, ktoré každoročne upravuje zákon.
- 4.3. Zmluvné strany sa dohodli, že dodávky médií a služieb si bude nájomca zabezpečovať vo vlastnom mene a na svoje náklady u príslušných dodávateľov médií (elektrická energia, plyn, odpad, dane a poplatky a podobne).
  - 4.4. Nájomca zároveň berie na vedomie, že dodávky ostatných služieb spojených s užívaním bytu ako dodávku studenej vody, dodávku elektrickej energie do spoločných priestorov bytového domu, revízie, odvod a likvidáciu splaškových vôd (stočné) prostredníctvom spoločnej biologickej čistiarne odpadových vôd, bude zabezpečovať prenajímateľ a nájomca sa zaväzuje uhrádzať mesačné zálohové platby za uvedené služby na základe evidenčného listu vystaveného prenajímateľom, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy. Prenajímateľ je v tejto súvislosti oprávnený po dohode s nájomníkom upraviť výšku stanovených mesačných zálohových platieb v prípade, že počas dohodnutej doby nájmu dôjde k takým zmenám, ktoré majú podstatný vplyv na stanovené zálohové platby (zmena cien energií, zmena počtu osôb bývajúcich v byte a pod.).  
Stanovené zálohové platby na predmetné služby sú splatné v termíne splatnosti nájomného a tieto sa nájomca zaväzuje uhrádzať na účet správcu bytových domov.
  - 4.6. Prenajímateľ zabezpečí vyúčtovanie zálohových platieb spojených s užívaním bytu uvedených v čl. 4.4. tejto zmluvy za príslušné vyúčtovacie obdobie v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi podľa fakturácie obdržanej zo strany dodávateľov jednotlivých médií (elektrina, voda, plyn a pod.) a to najmenej jedenkrát za kalendárny rok.
  - 4.7. V prípade, že nájomca neuhradí dohodnuté nájomné, ako aj úhrady za služby spojené s nájmom do 5 dní po lehote ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle ust. § 697 Obč. zákonníka a nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z..

## **Článok V.**

### **Práva a povinnosti zmluvných strán.**

- 5.1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu a spoločných priestorov obytného domu.
- 5.2. Nájomca sa zaväzuje počas nájomnej doby hradiť si drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním, ako aj hradiť si náklady spojené s bežnou údržbou, pričom pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou je stanovený nariadením vlády č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia občianskeho zákonníka.
- 5.3. V záujme zabezpečovania riadneho výkonu užívacích práv ostatných nájomníkov bytov sa nájomca zaväzuje predmetný byt, spoločné priestory a zariadenia domu užívať riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu, rešpektovať platný domový poriadok, ako aj rozpis služieb vo vchode a podieľať sa na upratovaní spoločných priestorov a okolia. Nájomca je povinný si zabezpečiť pravidelnú revíziu elektrických spotrebičov na vlastné náklady.
- 5.4. Nájomca je oprávnený byt užívať pre vlastné potreby a potreby svojej rodiny, pričom k trvalému pobytu v byte je oprávnený prihlásiť sa iba nájomca, jeho deti, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, manžel, druh a prípadne rodič na základe súhlasu prenajímateľa. Iné osoby môžu byť prihlásené k trvalému pobytu v tomto byte len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
- 5.5. Stavebné úpravy v byte je nájomca oprávnený vykonať len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa s tým, že bude zachovaný pôvodný stav a vybavenie bytu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s úpravami v byte.
- 5.6. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmetný byt spolu s vnútorným vybavením a zariadením prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Vzniknuté škody, ktoré počas nájmu vzniknú na byte alebo jeho zariadení sa zaväzuje v plnej výške prenajímateľovi uhradiť pri odovzdaní bytu, prípadne prenajímateľ je oprávnený vzniknuté škody započítať voči uhradenej kaucii zo strany nájomcu a finančne vysporiadať s obcou Tužina, ktorému bola kaucia uhradená v zmysle čl. 6.1. tejto zmluvy.

- 5.7. Nájomca sa zaväzuje, že počas nájomnej doby umožní vstup do bytu oprávneným zamestnancom a zástupcom prenajímateľa a Správcomi bytových domov HOMES s.r.o., Kalinčiakovo nábrežie 5, 971 01 Prievidza ako aj zamestnancom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, zamestnancom príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov, s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
- 5.8. Byt je nájomcovi odovzdaný za účelom bývania a nájomca nebude v byte uskutočňovať živnosť, podnikat' alebo robiť činnosti, ktoré priamo nesúvisia s užívaním bytu. Prenajímateľ je oprávnený za týmto účelom robiť kontroly.
- 5.9. Nájomca sa zaväzuje najneskôr do 30 kalendárnych dní od nadobudnutia účinnosti zmluvy prihlásiť seba, ako aj ďalšie osoby žijúce s ňou v spoločnej domácnosti k trvalému pobytu v tomto byte na základe súhlasu prenajímateľa.
- 5.10. Nájomca je povinný do 30 kalendárnych dní nahlásiť prenajímateľovi všetky zmeny údajov, ktoré vyplývajú z VZN č. 1/2023, ako aj z ustanovení tejto zmluvy, ktoré môžu mať vplyv na výpočet výšky záloh na služby spojené s užívaním bytu (napr. zmena počtu osôb, zmena zárobkových pomerov, uzavretie manželstva a pod.).
- 5.11. Nájomca bytu je povinný na svoje náklady byt a príslušenstvo bytu udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní a pri inom nakladaní s bytom v dome nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich užívateľských práv. Nájomca je zároveň povinný zabezpečiť najmä v zimnom období pravidelné vetranie bytu tak, aby zabránil vzniku nadmernej vlhkosti a plesní. Prenajímateľ je oprávnený za týmto účelom robiť kontroly.
- 5.12. Nájomca bytu v dome je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome alebo na spoločných častiach domu alebo spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve spôsobil sám alebo osoby, ktoré prenajatý byt spoločne s ním užívajú.
- 5.13. Nájomca bytu v dome je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu zástupcovi prenajímateľa, zástupcovi HOMES s.r.o., Kalinčiakovo nábrežie 5, 971 01 Prievidza - správa bytových domov, ako aj osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám, alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z prenajatého bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby vody v byte, odpočet nameraných hodnôt, ako aj revízie plynových a elektrických zariadení v byte. Ak nájomca bytu neumožní na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním.

## Článok VI.

### Osobitné ustanovenia.

- 6.1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca ešte pred podpisom nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa, uhradil bezhotovostne bankovým prevodom na účet obce Tužina **IBAN:**   
sumu vo výške 6-násobku dohodnutého mesačného nájomného (ďalej len „kaucia“) **vo výške 565,02 Eur** ako finančnú zábezpeku na krytie škôd vzniknutých pri užívaní bytu alebo na zaplatenie nedoplatku na nájomnom a služieb spojených s nájmom. Pri ukončení nájomného vzťahu sa prenajímateľ zaväzuje zabezpečiť v súčinnosti s HOMES s.r.o., Kalinčiakovo nábrežie 5, 971 01 Prievidza - správca bytových domov vrátenie zloženej kaucie nájomcovi buď v plnej výške alebo zníženú o započítané nedoplatky prenajímateľa alebo vzniknuté škody, a to najneskôr do 15 kalendárnych dní odo dňa odovzdania bytu prenajímateľovi zo strany nájomcu, prípadne navrhnúť obci Tužina zadržať časť zloženej kaucie najviac do výšky 10% na úhradu prípadných nedoplatkov vzniknutých z titulu dodatočného vyúčtovania zálohových platieb za služby poskytované prenajímateľom.
- 6.2. Zmluvné strany berú na vedomie, že nájomca po uzavretí prvej nájomnej zmluvy dal vyhotoviť **na Notárskom úrade u notársku zápisnicu č. NZ 11052/2023 zo dňa 25.04.2023**, v ktorej vyhlásil, že súhlasí s exekúciou podľa ust. § 45 ods. 2 písm. c) Exekučného poriadku pre prípad, že nájomný pomer medzi zmluvnými stranami bude ukončený

z akéhokolvek dôvodu upraveného v nájomnej zmluve a nájomca dobrovoľne neuvolní a neodovzdá užívaný byt prenajímateľovi. V predmetnej notárskej zápisnici zároveň nájomca určil aj miesto, na ktoré budú vypratane všetky hnutel'ne veci patriace nájomcovi a iným osobám žijúcim s ním v spoločnej domácnosti, nachádzajúce sa v užívanom byte.

Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že predmetná notárska zápisnica sa stáva neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.

- 6.3. Nájomca berie na vedomie, že predmetný byt nie je možné previesť do vlastníctva fyzickej osoby (nájomcovi) po dobu 30 rokov od kolaudácie bytového domu, ďalej nie je možné realizovať výmeny bytov medzi nájomcami a v prípade skončenia nájomného vzťahu z akéhokolvek dôvodu, mu nevzniká nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady.
- 6.4. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajatý byt, ani jeho časť do podnájmu tretej osobe, a nie je oprávnený si naň zriadiť záložné právo, ani ho inak zaťažiť či scudziť. Ak nájomca prenechá byt do podnájmu tretej osobe, je takýto úkon neplatný a takéto konanie je dôvodom pre vypovedanie zmluvného vzťahu zo strany prenajímateľa.
- 6.5. Nájomca sa zaväzuje najneskôr do 30 kalendárnych dní od ukončenia nájomnej zmluvy ukončiť trvalý pobyt v nájomnom byte. Ak tak neurobí, odhlási ho prenajímateľ v čo najkratšom čase.
- 6.6. Prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku nájomného len v súvislosti legislatívnych zmien vzťahujúcich sa na tento typ nájomných bytov (napr. platenie dane z prenájmu a pod.).

#### **Článok VII.**

##### **Zmluvné pokuty.**

- 7.1. Zmluvné strany sa v súlade s ust. § 544 Občianskeho zákonníka dohodli na zmluvných pokutách v nasledovných prípadoch:
  - Ak nájomca bude v omeškaní s platením nájomného a zálohových platieb za služby spojené s nájmom, je prenajímateľ oprávnený vyúčtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
  - Ak nájomca nesplní záväzok prijatý v čl. 5.10. tejto nájomnej zmluvy, bude prenajímateľ oprávnený vyúčtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 100,-€.

#### **Článok VIII.**

##### **Záverečné ustanovenia.**

- 8.1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť v zmysle ust. § 47a Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke prenajímateľa spôsobom stanoveným v ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
- 8.2. Zmeny a doplnky k nájomnej zmluve môžu byť vykonané len po vzájomnej dohode zmluvných strán, a to písomnou formou.
- 8.3. Zmluva bola zmluvnými stranami prečítaná, je im jasná a zrozumiteľná jej obsah a na znak súhlasu s jeho znením ho vlastnoručne podpísali.
- 8.4. Zmluva bola vyhotovená v 3 rovnopisoch, z ktorých nájomca obdržal jedno vyhotovenie a prenajímateľ dve vyhotovenia.
- 8.5. Neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy je zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu nájomcom a popisu bytu a jeho vybavenia a zariadenia, ako aj s uvedením stavov príslušných meračov jednotlivých médií, ďalej predpis zálohových platieb za služby spojené s nájmom a notárska zápisnica.
- 8.6. Jednotlivé časti a ustanovenia nájomnej zmluvy a jej dodatkov, ktoré by boli v rozpore s Ústavou SR, ústavnými zákonmi, zákonmi a medzinárodnými zmluvami a všeobecne záväznými predpismi sú neplatné; v takomto prípade sa postupuje podľa platnej právnej normy.
- 8.7. Právne vzťahy výslovne neupravené v nájomnej zmluve a v jej prípadných dodatkoch sa spravujú príslušnými ustanoveniami občianskeho zákonníka, inými všeobecne záväznými právnymi predpismi, osobitnými predpismi vydanými Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja SR a Ministerstvom financií SR, ako aj všeobecne záväznými nariadeniami obce


Tužina, ktoré upravujú podmienky uzatvárania nájomných zmlúv s nájomcami nájomných bytov.



- 8.8. Nájomca týmto vyslovene súhlasí so spracovaním svojich osobných údajov v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov spoločnosťou HOMES s.r.o., Kalinčiakovo nábrežie 5, 971 01 Prievidza pre účely evidencie v informačnom systéme spoločnosti, na evidenciu a vymáhanie pohľadávok. Súhlas je daný na dobu neurčitú. Po ukončení platnosti tejto zmluvy a vysporiadaní všetkých záväzkov a pohľadávok súvisiacich s touto zmluvou, môže nájomca súhlas kedykoľvek písomne odvolať.

**20 MAR. 2024**

V Tužine dňa :.....

**C. TUŽINA**

  
\_\_\_\_\_  
za prenajímateľa

  
  
\_\_\_\_\_  
nájomca