

## Zmluva o nájme bytu č. 508/4

uzavretá podľa ust. § 663 a nasl. s použitím ust. § 685 a nasl.  
Občianskeho zákonníka  
medzi zmluvnými stranami:

**Prenajímateľ:**           **Obec Podtureň**  
                                  **Hlavná 164, 033 01 Podtureň**  
                                  **IČO: 315 699**  
                                  zastúpenie:    Bc. Ivona Vejová, starostka

**Nájomca:**               **Viera Harichová**  
                                  narodená:  
                                  rodné číslo:  
                                  trvalé bydlisko: Liptovský Mikuláš

### Článok I.

#### Prehlásenie prenajímateľa

- 1.1. Prenajímateľ prehlasuje, že je výlučným vlastníkom bytového domu súpisné číslo 508, nachádzajúce sa parc.č. 648/19 sa v katastrálnom území Obce Podtureň. Vyššie uvedenú nehnuteľnosť prenajímateľ získal investičnou výstavbou a bola skolaudovaná v r. 2006, č. kolaudačného rozhodnutia SOcÚ 1103/2006 MG.

### Článok II.

#### Predmet a účel nájmu

- 2.1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania ako predmet nájmu:  
**byt č. 4 nachádzajúci sa na prvom poschodí bytového domu č. 508.** Byt je zaradený do I. kategórie.  
**Podlahová plocha bytu: 57,14 m<sup>2</sup>.**  
**Byt pozostáva z 2 izieb, príslušenstva, ktoré tvorí kuchyňa, chodba, kúpeľňa + WC.**  
**K bytu patrí pivnica č. 21 nachádzajúca sa na prízemí bytového domu.**
- 2.2. Výmera jednotlivých miestností bytu podľa projektovej dokumentácie:
- |               |                       |
|---------------|-----------------------|
| obývacia izba | 19,490 m <sup>2</sup> |
| izba          | 18,130 m <sup>2</sup> |
| kuchyňa       | 11,020 m <sup>2</sup> |
| chodba        | 4,380 m <sup>2</sup>  |
| kúpeľňa + WC  | 4,120 m <sup>2</sup>  |
| pivnica       | 5,100 m <sup>2</sup>  |
- 2.3. Byt tvoriaci predmet nájmu podľa tejto zmluvy je interiérový vybavený v zmysle Záznamu o prevzatí bytu, ktorý je nedeliteľnou súčasťou zmluvy o nájme bytu, a ktorý bude spísaný najneskôr pri odovzdaní bytu nájomcovi v dvoch vyhotoveniach, po jednom si ponecháva každá zmluvná strana.
- 2.4. Nájomca je oprávnený byt užívať výlučne na svoje bývanie a osôb žijúcich spolu s ním v nájomnom byte.
- 2.5. Nájomcovi s právom užívať prenajatý byt vzniká aj právo užívať spoločné priestory v bytovom dome, v ktorom sa prenajatý byt nachádza.

- 2.6. Prenajíateľ vyhlasuje, že byt prenajatý nájomcovi na základe tejto zmluvy je v stave spôsobilom na riadne užívanie na účel bývania.  
Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil s technickým stavom bytu a tento preberá do nájmu podľa podmienok nájomnej zmluvy.

### **Článok III. Doba nájmu a zánik nájmu**

- 3.1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi byt tvoriaci predmet nájmu podľa tejto zmluvy  
**od 1.6.2024 na dobu určitú do 31.5.2025**
- 3.2. S nájomcom budú byt užívať:  
-
- 3.3. **Nájomca nie je oprávnený prenajímať byt tretej osobe a umožniť užívanie bytu iným osobám, než osobám výslovne uvedeným v bode 2 tohto článku zmluvy. Porušenie tejto podmienky sa považuje za závažné porušenie Zmluvy o nájme a prenajíateľ v tomto prípade má právo dať nájomcovi výpoveď.**
- 3.4. V prípade dodržania stanovených podmienok podľa VZN č. 1/2024 o podmienkach a kritériách pridelenia a správy nájomných bytov v bytových domoch vo vlastníctve Obce Podtureň, má právo nájomca na predĺženie zmluvy o nájme bytu. O možnosti predĺženia nájomnej zmluvy bude prenajíateľ písomne informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Pri predĺžení nájomnej zmluvy sa Finančná zábezpeka nevysporiadava a považuje sa za opakovane uhradenú.
- 3.5. Na predĺženie zmluvy o nájme bytu má nájomca právo za predpokladu, že počas doby nájmu si riadne plnil zmluvné podmienky.
- 3.6. Uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa účastníci tejto zmluvy nedohodnú inak, nájomný vzťah skončí a nájomca **je povinný byt vypratať a odovzdať ho v pôvodnom stave s prihliadnutím na primerané opotrebovanie prenajíateľovi v posledný deň trvania nájmu (do 12:00 hodiny) bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.** Prípadné ďalšie užívanie bytu po skončení doby nájmu bez písomnej úpravy nájomného vzťahu sa bude kvalifikovať ako užívanie bez právneho titulu, pričom takýto stav zakladá prenajíateľovi právo podať žalobu o vypratanie bytu.
- 3.7. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu môže nájomný vzťah skončiť len dohodou zmluvných strán, výpoveďou danou prenajíateľom podľa ustanovenia § 711 Občianskeho zákonníka alebo výpoveďou danou nájomcom. Výpoveď musí byť vždy písomná, doručená druhej zmluvnej strane. **Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.**
- 3.8. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať tento prenajíateľovi v stave, v akom tento do nájmu prevzal s ohľadom na primerané opotrebovanie. Prípadné vzniknuté škody neúmerným užívaním bytu a jeho zariadenia musí nájomca odstrániť na vlastné náklady. V prípade neodstránenia vzniknutých škôd budú tieto odstránené prenajíateľom - vlastníkom bytu (Obcou Podtureň) na náklady nájomcu a to s ich vyčíslením a vyplatením z Finančnej zábezpeky, ktorá bude o túto čiastku ponížená v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu. Finančnú zábezpeku zúčtuje a vyplatí obec nájomcovi po skončení nájmu najneskoršie do 30 dní od ukončenia nájmu. V prípade, že z finančnej zábezpeky bude nutné odrátať úhradu za poškodenie spoločných priestorov, spoločných zariadení bytového domu alebo úhradu za opravy a práce poškodeného bytu a zariadenia, bude finančná

zábezpeka nájomcovi vrátená najneskoršie do 30 dní od obdržania faktúry za vyššie uvedené opravy.

#### **Článok IV. Správa bytového domu**

- 4.1. Správu bytového domu, v ktorom sa nachádza prenajatý byt, vykonáva spoločnosť na tento účel prenajímateľom zriadená:  
**NBD – Podtureň, s.r.o.**  
 sídlo: Hlavná č. 164, 033 01 Podtureň  
 IČO: 36 612 537  
 štatutárny zástupca: Milan Réti, konateľ  
 bankové spojenie: 8123287001/5600  
 registrácia: Obchodný register Okresného súdu Žilina, oddiel: Sro, vložka číslo: 17734/L
- 4.2. O rozsahu práv a povinností správcu bytového domu budú nájomníci oboznámení prenajímateľom v Domovom poriadku.

#### **Článok V. Nájomné a úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu**

- 5.1. Nájomné za užívanie bytu pri uzatváraní tejto nájomnej zmluvy je stanovené v evidenčnom liste, ktorý tvorí nedeliteľnú prílohu k tejto nájomnej zmluve. Prenajímateľ môže výšku mesačného nájomného upraviť v súlade so všeobecne záväznými predpismi. Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomcovi zmenu výšky nájomného najneskôr 30 dní pred jej účinnosťou formou zaslania nového evidenčného listu a evidenčný list musí byť nájomcovi preukázateľne doručený.
- 5.2. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že Finančnú zábezpeku vo výške **1 598,88 €**, zloží nájomca pri podpise zmluvy, najneskôr 31.7.2024 na číslo účtu: **SK55 5600 0000 0016 0093 2009, VS 50804**, ktorú bude prenajímateľ viesť na osobitnom účte. Jej použitie a vyúčtovanie bude prenajímateľ vykonávať v súlade so schváleným VZN č. 1/2024.
- 5.3. Okrem nájomného je nájomca povinný prenajímateľovi platiť aj úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, a to úhrady za vodné, stočné, elektrickú energiu použitú v spoločných priestoroch. Nájomné je splatné mesačne dopredu a nájomca je povinný ho **zaplatiť najneskôr do 5. dňa mesiaca** na bežný mesiac prevodom na bankový účet správcu bytového domu NBD – Podtureň, s.r.o. **číslo účtu SK49 5600 0000 0081 2328 7001, variabilný symbol: 50804** Úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, t.j. vodné a stočné a elektrická energia spoločných priestorov je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi do konca mesiaca, v ktorom mu bola spotreba vody, prípadne spotreba elektrickej energie vyúčtovaná a to prevodom na bankový účet správcu bytového domu NBD – Podtureň, s.r.o. **číslo účtu SK49 5600 0000 0081 2328 7001, variabilný symbol: 50804** prípadne do pokladne správcu bytového domu.
- 5.4. V prípade, že nájomca nezaplatí dohodnuté nájomné a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu v dohodnutej lehote splatnosti, prenajímateľ si môže uplatniť poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- 5.5. Ak nájomca bytu nezaplatí nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu za viac ako tri po sebe nasledujúce mesiace napriek výzve s dohodnutou náhradnou lehotou, prípadne s uzatvoreným splátkovým kalendárom na úhradu nájomného a úhrad spojených

s užívaním bytu, je to dôvod na ukončenie nájomného vzťahu výpoveďou bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady . Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po dni doručenia.

- 5.6. Vyúčtovanie úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu vyúčtuje správca bytového domu do 30 dní od doručenia dodávateľských faktúr. Pohľadávka z titulu vyúčtovania je splatná do 14 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.

## **Článok VI.**

### **Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu**

6.1. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať ďalej tieto zmluvné podmienky:

- a) užívaním prenajatých priestorov bytu žiadnym spôsobom neobmedzovať vlastnícke a užívateľské práva ostatných obyvateľov bytového domu ani práva prenajímateľa,
- b) riadne sa starať o predmet nájmu, chrániť ho pred poškodením, stratou a zničením,
- c) zodpovedať za škody spôsobené na predmete nájmu samotným nájomcom a osobami žijúcimi spolu s nájomcom v byte ako aj osobami, ktoré sa v prenajatých priestoroch s vedomím nájomcu budú zdržovať,
- d) zabezpečovať na vlastné náklady drobné opravy, bežnú údržbu a revízie predmetu nájmu v zmysle prílohy k nariadeniu vlády SR č. 87/1995 Z. z.,
- e) potrebu vykonať na predmete nájmu opravu väčšieho rozsahu (nad rámec drobných opráv a bežnej údržby v zmysle prílohy k nariadeniu vlády SR č. 87/1995 Z. z.) bezodkladne prenajímateľovi, resp. správcovi bytového domu nahlásiť a umožniť mu jej vykonanie,
- f) nedovoliť užívať predmet nájmu ani jeho časť inej osobe a nevykonávať žiadne stavebné úpravy alebo zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- g) umožniť prenajímateľovi a zamestnancom príslušných úradov a kontrolných orgánov vstup do nájomného bytu za účelom výkonu kontroly jeho technického stavu. To platí pre nájomcu a osoby žijúce spolu s nájomcom v byte, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy, pričom nájomca vždy zabezpečí svoju účasť,
- h) dodržiavať domový poriadok pre bytový dom, v ktorom sa prenajatý byt nachádza,
- i) v prípade, že dôjde k zmene počtu osôb v byte pri narodení, alebo úmrtí osoby podľa čl. III bod 2 zmluvy túto zmenu bezodkladne oznámiť prenajímateľovi., a to do jedného mesiaca od vzniku rozhodujúcej skutočnosti.
- j) zabezpečiť v predmete nájmu BOZP a ochranu pred požiarmi v zmysle platných právnych predpisov v plnom rozsahu.

6.2. Prenajímateľ je po dobu trvania nájmu povinný najmä:

- a) umožniť nájomcovi nerušene užívať predmet nájmu na dohodnutý účel za podmienok dohodnutých nájomnou zmluvou,
- b) bezodkladne zabezpečiť na predmete nájmu opravu väčšieho rozsahu, ktorej nutnosť nájomca prenajímateľovi nahlási (ide o opravy nad rozsah drobných opráv a bežnej údržby v zmysle prílohy k nariadeniu vlády SR č. 87/1995 Z. z.), a ktorá výrazným spôsobom obmedzuje užívanie nájomného bytu.

6.3 Prenajímateľ má právo:

- a) vykonávať za účasti nájomcu kontrolu prenajatého majetku,
- b) v prípade živelnnej pohromy (únik plynu, vody, porucha na elektrickom zariadení , požiar) alebo v prípade ,že sú ohrozené životy nájomníkov a majetok, má prenajímateľ (vlastník nehnuteľnosti) právo vniknúť do bytu aj bez povolenia nájomcu. Pri vniknutí do bytu musí prenajímateľa , alebo jeho zástupcu sprevádzať domový dôverník alebo

kompetentná osoba, ktorej sa porúch týka (plynári, vodári, elektrikári) a niektoré zložky ako sú polícia, hasiči a rýchlá zdravotnícka služba.

## **Článok VII. Záverečné ustanovenia**

- 7.1. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je evidenčný list a Záznam o prevzatí bytu.
- 7.2. Pri podpise tejto zmluvy bol nájomca oboznámený s obsahom Domového poriadku a Požiarnymi poplachovými smernicami a zásadami požiarnej bezpečnosti, čo potvrdzuje podpisom tejto zmluvy. Domový poriadok a Požiarné poplachové smernice a zásady požiarnej bezpečnosti sú umiestnené na nástenke v príslušnom bytovom dome.
- 7.3 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že najneskôr do 30 dní od podpísania zmluvy o nájme bytu sa nájomca a osoby žijúce v byte spolu s ním na trvalý pobyt v obci Podtureň v príslušnom nájomnom byte obce,
- 7.4. V ostatnom, čo nie je v tejto zmluve dohodnuté, sa nájomný vzťah spravuje ustanoveniami Občianskeho zákonníka upravujúcimi nájom, príslušnými vykonávacími predpismi k Občianskemu zákonníku, platným všeobecne záväzným nariadením Obce Podtureň upravujúcim nájmy obecných bytov a ostatnými všeobecne platnými právnymi predpismi.
- 7.5. Zmeny a doplnky tejto zmluvy môžu byť vykonané len po vzájomnej dohode účastníkov tejto zmluvy vo forme písomného dodatku k nej.
- 7.6. Zmluvné strany prehlasujú, že obsahu tejto zmluvy porozumeli a nájomnú zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, bez tiesne a nevýhodnosti podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpisujú.
- 7.7. Zmluva sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch, z ktorých po jednom si ponecháva každá zmluvná strana.
- 7.8. Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že v zmysle zák. č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v platnom znení dáva prenajímateľovi súhlas na spracovanie jeho osobných údajov po dobu uzavretia Zmluvy o nájme bytu.
- 7.9. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť najskôr dňom nasledujúcim po dni zverejnenia.

V Podturni dňa: 27.5.2024

V Podturni dňa: 27.5.2024

Za prenajímateľa:

Nájomca:

.....  
Bc. Ivona Vejová  
starostka

.....  
Viera Harichová  
nájomca

**EVIDENČNÝ LIST - Byt číslo 508/4**

---

**Bytový dom s.č.508**  
obec a katastrálne územie: **PODTUREŇ**

---

**Nájomca:** Viera Harichová

**Dispozičné riešenie:/ podľa projektovej dokumentácie/**

<b>Celková podlahová plocha vr.pivnice</b>	<b>62,240 m<sup>2</sup></b>
z toho:	
<b>a) obytné miestnosti</b>	<b>37,620 m<sup>2</sup></b>
z toho:obývacia izba	19,490 m <sup>2</sup>
izba	18,130 m <sup>2</sup>
<b>b) príslušenstvo</b>	<b>19,520 m<sup>2</sup></b>
z toho: vstupná chodba	4,380 m <sup>2</sup>
kúpeľňa + WC	4,120 m <sup>2</sup>
kuchyňa	11,020 m <sup>2</sup>
<b>c)pivnica</b>	<b>5,100 m<sup>2</sup></b>

<b>Byt č. 508/4</b>	<b>nájomné</b>
---------------------	----------------

**Mesačné nájomné** **161,93 €**

**Finančná zábezpeka** **1 598,88 €**

V Podturni, 27.5.2024

Bc. Ivona Vejová  
starostka

## Záznam o prevzatí bytu

Byt č. /508/4

Nájomca: Viera Harichová

Poradové číslo	Materiál	kusy súpravy	poznámky
1.	klúče od vchodu	2	
2.	klúče od bytu	2	
3.	klúče od dverí izieb a miestn.	4	
4.	klúče od vchodu k pivniciam	1	
5.	klúče od pivnice	1	
6.	kuchynská linka+skrinky závesné k linke + drez	1 +4+1	kuchyňa
7.	digestor	1	kuchyňa
8.	sporák MORA	1	kuchyňa
9.	svietidlo na kuchynskej linke	1	kuchyňa
10.	batéria drezová	1	kuchyňa
11.	batéria sprchová	1	kúpeľňa + WC
12.	batéria na umývadlo	1	kúpeľňa + WC
13.	vývod na práčku	1	kúpeľňa + WC
14.	ventil na práčku	1	kúpeľňa + WC
15.	ventilátor	1	kúpeľňa + WC
16.	plynový kotol	1	kúpeľňa + WC
17.	domáci telefón	1	chodba
18.	poistková skriňa	1	chodba
19.	osvetlenie	2	kúpeľňa + WC, chodba
20.	priestorový termostat digitálny	1	chodba
21.	zvonček	1	chodba
22.	zásuvka na verejný telefón	1	izba
23.	zásuvka spoločnej antény	1	izba
24.	klúče od schránky	2	

V Podturni dňa: 27.5.2024

Odovzdal:

Prevzal: