

# Zmluva o nájme obecného bytu

## OL – 659/2024

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka a zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

### Zmluvné strany

**Prenajímateľom:** Obec Liesek, Michalská časť 442, 027 12 Liesek, IČO 00314617, zastúpená starostom obce Milanom Wolfom

a

**Nájomcom:** Michal Koleják,  
Martina Kolejáková,

### I.

#### Predmet nájmu

1. Prenajímateľ – vlastník bytového domu Liesek súp.č. 700, prenecháva nájomcovi do užívania 2 izbový byt na 3 poschodí, označený ako byt číslo 11 (ďalej len byt).
2. Byt pozostáva z 2 obytných miestností, kuchyne, predsiene, komory, kúpeľne a WC. Celková plocha bytu je 65,30 m<sup>2</sup>. Súčasťou bytu je pivnica. Príslušenstvo bytu: vybavenie kuchyne – kuchynská linka, plynový sporák s elektrickou rúrou, odsávač pár, kuchynský dres, vodovodná kuchynská batéria; vybavenie kúpeľne - vaňa, umývadlo, vodovodná batéria vaňová a umývadlová, chodba - elektrický bojler.
3. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu je súčasťou tejto zmluvy ako príloha ( Evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytu).
4. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámil dňa **30.09.2024** za prítomnosti pracovníka OcÚ zodpovedného za odovzdanie bytu.
5. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva užívania schopnom stave, o čom **30.09.2024** vyhotovil a nájomca podpísal Zápisnicu o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý je prílohou tejto zmluvy.

### II.

#### Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, na obdobie jedného roka od **01.10.2024 do 30.09.2025**
2. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu (nová zmluva) v prípade, ak si bude riadne a včas plniť všetky svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy o nájme, najmä riadne a včas platiť nájomné a poplatky za služby s nájmom spojené a zároveň bude spĺňať podmienky na užívanie tohto bytu stanovené osobitnými predpismi (zákonom č. 443/2010 Z.z. v znení neskorších predpisov, najmä § 11 a podmienky stanovené VZN obce Liesek o obecných nájomných bytoch)
3. Nájomná zmluva bude uzatvorená na krátkodobý nájom prvý krát na 1 rok a po uplynutí doby nájmu možno nájom predĺžiť najviac na ďalšie 2 roky, a to dvakrát (zákon Z. z. 98/2014 zákon o krátkodobom nájme bytu).
4. Prenajímateľ je povinný informovať nájomcu o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. O opakované uzavretie nájmu je nájomca povinný požiadať písomne prenajímateľa minimálne 2 mesiace pred uplynutím doby nájmu s tým, že k žiadosti je povinný predložiť doklady o tom, že spĺňa podmienky na užívanie bytu.
5. Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu.

### III.

#### Cena nájmu, poplatok z omeškania

1. Dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť zaplatiť finančnú zábezpeku vo výške päťmesačného nájomného **496,55 EUR** (99,31x5). Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke **SK43 0200 0000 0030 8650 7454**.
2. Zábezpeku bude možné vrátiť nájomcovi iba po ukončení nájomného vzťahu a po vyrovnaní všetkých pohľadávok a záväzkov medzi prenajímateľom a nájomcom, ktoré budú zrejmé až po poslednom vyúčtovaní za byt.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné vo výške 99,31 EUR mesačne. Výška nájomného je schválená uznesením Obecného zastupiteľstva v Liesku č. 95/2015 – OZ zo dňa 6.11.2015, ktorým bolo schválené VZN Obce Liesek č. 2/2015 o obecných nájomných bytoch.
4. Preddavky na úhradu za plnenia - služby poskytované s užívaním bytu sú určené podľa predpokladaných nákladov vo výške 24,50 EUR mesačne, splatné spolu s nájomným.
5. Mesačné nájomné vrátane preddavkov na plnenia – služby poskytované s užívaním bytu sú uvedené v „Evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu“, ktorý je prílohou tejto zmluvy.
6. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia mesačne a to najneskôr do 25 dňa v mesiaci v peňažnej hotovosti do pokladne prenajímateľa alebo prevodným príkazom na účet prenajímateľa vedený vo VÚB, a.s., číslo účtu: **SK53 0200 0000 0036 0452 0254, VS 70011**
7. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámi prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať.
8. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť je povinný oznámiť prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
9. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu plnení – služieb poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou formou dodatku.
10. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 8 od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
11. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 Eur za každý začatý mesiac omeškania.
12. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 30. apríla za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:
  - a) preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
  - b) nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania.

#### IV.

### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu ktoré nie sú upravené zákonom č. 443/2010 Z.z. sa spravujú príslušnými ustanoveniami najmä § 687 - § 695 Občianskeho zákonníka a ustanoveniami aktuálne platného všeobecne záväzného nariadenia Obce Liesek, ktoré upravuje nájom bytov.
2. Nájomca nesmie vykonávať akékoľvek stavebné úpravy a podstatné zmeny v byte, vrátane zásahov do elektroinštalácie a vodoinštalácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

#### V.

### Skončenie nájmu

1. Nájom bytu zaniká:
  - a) uplynutím doby nájmu,
  - b) písomnou dohodou o skončení nájmu,
  - c) písomnou výpoveďou nájomcu,
  - d) písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka
2. Nájom bytu podľa ods. 1 písm. c) a d) sa končí uplynutím výpovednej lehoty, pričom výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede nájomcovi.
3. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal. O odovzdaní bytu sa vyhotoví písomný záznam s uvedením popisu technického stavu bytu, prípadne závad.
4. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani bytovej náhrady pri skončení nájmu uplynutím doby nájmu, ani po skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

#### VI.

### Záverečné ustanovenia

1. Závazkový vzťah založený touto zmluvou sa spravuje právnym poriadkom Slovenskej republiky najmä ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacimi predpismi.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvu na odber elektrickej energie a plynu v byte si uzatvorí Nájomca so SSE a SPP vo vlastnom mene a na vlastný účet. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky náklady spojené s pripojením zmluvy a platiť dohodnuté preddavky a vyúčtovania v lehote splatnosti určenej dodávateľom.
3. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach – jedno vyhotovenie pre prenajímateľa a jedno vyhotovenie pre nájomcu.
4. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne.
5. Zmluvné strany berú na vedomie, že s poukazom na ustanovenie § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka, v spojení s ustanovením § 5a ods. 1 zák. č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov, je zmluva účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

V Liesku 30.09.2024

.....  
Milan Wolf  
starosta obce

.....  
Michal Koleják, Martina Kolejáková