

# ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzavretá podľa ust. § 663 a nasl. a § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník  
v platnom znení  
č. 5/2023 NB

## ČI. I

### Zmluvné strany

#### 1. Prenajímateľ:

1.1. **Obchodné meno:** Obec Družstevná pri Hornáde  
**Sídlo:** Hlavná 38, 044 31 Družstevná pri Hornáde  
**IČO:** 00324116  
**DIČ:** 2021235920  
**Konajúci prostredníctvom:** Ing. Ján Juhás – starosta obce  
**č. účtu:** 4030352451, IBAN: SK55 7500 0000 0040 3035 2451

(ďalej len „prenajímateľ“)

#### 2. Nájomca:

2.1. **Meno a priezvisko:** Miroslav Karab  
**Rodné meno:** Karab  
**Dátum narodenia:**  
**Rodné číslo:**  
**Bytom:**  
(ďalej len „nájomca“)

## ČI II.

### Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu nachádzajúceho sa v katastrálnom území Malá Vieska, súpisné č. 381/5, vedený na Okresnom úrade Košice – okolie, katastrálny odbor, na LV č. 1000, pozostávajúci z 54 bytových jednotiek na štyroch nadzemných podlažiach.
2. Prenajímateľ týmto prenecháva nájomcovi do nájmu byt č. B 110.g, nachádzajúci sa na prízemí bytového domu o výmere 32,11 m<sup>2</sup>, ktorý pozostáva z jednej obytnej miestnosti a príslušenstva (kuchyňa, kúpeľňa s WC).
3. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave, o čom dňa ..... vyhotovil protokol o prevzatí bytu, ktorý nájomca podpísal a tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

## ČI. III

### Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu uvedený v článku II bod 2 tejto zmluvy vrátane príslušenstva do nájmu na dobu určitú, a to od 01.10.2023 do 30.09.2024.
2. V prípade, že je nájomný pomer uzatvorený na dobu určitú, jeho zánikom nevzniká prenajímateľovi povinnosť zabezpečiť náhradné ubytovanie a nájomcovi nevzniká nárok na poskytnutie náhradného ubytovania.

## Článok IV

### Vybavenie a zariadenie bytu

1. Rozsah vybavenia a zariadenia bytu a jeho stav odsúhlasujú zmluvné strany nasledovne:  
a) vybavenie bytu: vodovodné a elektrické prípojky, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie

- b) zariadenie bytu: kuchynská linka s drezom, digestorom, radiátory, sanita a armatúry v kúpeľni a na WC
  - c) technický stav vybavenia bytu: bez technických závad
  - d) odovzdané príslušenstvo: podľa preberacieho protokolu
2. Podrobný popis a špecifikácia vybavenia a zariadenia bytu sa nachádza v protokole o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý po podpise oboma zmluvnými stranami tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

## **Článok V**

### **Cena nájmu a poplatok z omeškania**

1. Nájomcovi vzniká povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu plnenia služieb poskytovaných s užívaním bytu, a to dňom zápisničného prevzatia bytu. Zároveň sa zaväzuje zaplatiť jednorazový preddavok na nájomné vo výške 483,24 EUR, a to v súlade so Všeobecným záväzným nariadením č. 4/2016.
2. Nájomné v sume 80,54 EUR mesačne je určené podľa Smernice MVaRR SR č. 8/1999. Preddavky na úhradu za plnenie služieb poskytovaných s užívaním bytu v sume 66,46 EUR mesačne sú určené podľa predpokladaných nákladov. Mesačné nájomné vrátane preddavkov na plnenia služieb poskytovaných s užívaním bytu sú stanovené v úhrnnej výške 147,00 EUR.
3. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia mesačne vždy do 20. dňa bežného mesiaca.
4. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného a 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 platnosťou.
5. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 4 od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
6. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
7. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 30. júna 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.

## **Čl. VI**

### **Údržba a opravy predmetu nájmu**

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať všetky drobné opravy v byte a obvyklé udržiavacie práce súvisiace s jeho užívaním na vlastné náklady. V prípade potreby vykonania iných opráv a udržiavacích prác je nájomca povinný túto skutočnosť oznámiť prenajímateľovi. Špecifikácia drobných opráv a obvyklých udržiavacích prác, ktoré znáša nájomca, je uvedená v nariadení vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
2. Nájomca sa zaväzuje plne odstrániť, prípadne uhradiť závady a poškodenia v byte zapríčinené jeho zavinením.
3. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Ak takéto úpravy, zmeny bude prenajímateľ povinný vykonať na

príkaz príslušného orgánu verejnej správy, alebo na odstránenie havarijného stavu, prípadne ohrozenia majetku a zdravia tretích osôb, nájomca sa zaväzuje ich vykonanie umožniť.

## Čl. VII

### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti budú dodržiavať Domový poriadok vydaný obcou Družstevná pri Hornáde.
2. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
3. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámil dňa 18.08.2023.
4. Počas doby trvania nájmu sú nájomcom oprávnení užívať byt aj títo rodinní príslušníci:-
5. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jeho vzniku.
6. Nájomca nie je oprávnený vykonať žiadnu dispozíciu s bytom (výmena, podnájom, prenechanie bytu, prijatie podnájomníkov a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
7. Nájomca je povinný po predchádzajúcom oznámení (minimálne deň vopred) umožniť prístup do bytu prenajímateľovi s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavanie zmluvných podmienok.
8. V prípade výmeny kľúčov od bytu, je nájomca povinný bezodkladne odovzdať jeden kľúč prenajímateľovi, ktorý ho uloží do depozitu v zapečatenej obálke. Tento kľúč smie prenajímateľ použiť len v prípade odvrátenia nebezpečenstva vzniku požiaru, záchranu života, alebo pre prípad zabráneniu vzniku inej značnej škody na majetku (únik plynu, vytopenie susedov a pod.)
9. Prenajímateľ sa zaväzuje, že byt odovzdá do užívania nájomcovi najneskôr dňa 02.10.2023.
10. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu spolu s jeho príslušenstvom a vybavením v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu.
11. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratany v riadnom stave s prihliadnutím na bežné opotrebenie. Táto skutočnosť sa posúdi podľa odovzdávajúceho protokolu.
12. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv podľa zmluvy, spojených s užívaním bytu.

## Čl. VIII

### Skončenie nájmu

1. Nájomný pomer zaniká:
  - a) uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý, ak je nájomný pomer dohodnutý na dobu určitú, t.j. troch rokov po podpise zmluvy o nájme
  - b) písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa
  - c) písomnou výpoveďou pričom sa v súlade s § 678 Občianskeho zákonníka skončí nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená písomná výpoveď
2. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
3. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať zmluvu v súlade s ustanovením § 711 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
4. Pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve má nájomca právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu, ak je nájomný pomer uzatvorený na dobu určitú.

5. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu, najneskôr do 15 dní od zániku nájmu prenajatý byt odovzdať prenajímateľovi. Zároveň sa zaväzuje odovzdať byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do pôvodného stavu, v akom ho nájomca prevzal.
6. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte so súhlasom, resp. bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ nebude od nájomcu požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

## **Čl. IX Záverečné ustanovenia**

1. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne a na znak toho ju vlastnoručne podpisujú.
2. Túto Zmluvu je možné meniť a/alebo dopĺňať výlučne písomnými postupne očíslovanými dodatkami podpísanými obidvoma zmluvnými stranami.
3. Táto Zmluva a zmluvné vzťahy sa spravujú právnym poriadkom Slovenskej republiky, a to najmä zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov. Ostatné vzťahy touto zmluvou neupravené sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, príp. inými súvisiacimi právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
4. Obecné zastupiteľstvo schválilo uzavretie tejto zmluvy uznesením č. 93/2023 dňa 06.09.2023.
5. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť dňom uvedeným v článku III bode 1, ako dátum začiatku nájmu za predpokladu, že táto zmluva bola predtým zverejnená spôsobom uvedeným v § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov, inak nasledujúci deň po takomto zverejnení.
6. Zmluva je uzatvorená v troch vyhotoveniach, z ktorých dva obdrží prenajímateľ a jeden nájomca.

V Družstevnej pri Hornáde dňa 29.09.2023

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....  
**Ing. Ján Juhás**  
starosta obce