

# Zmluva o nájme bytu

č. 6/2014

**Prenajímateľ:** Obec Dvorníky, Obecný úrad, 920 56 Dvorníky  
v zastúpení: Mgr. Ľuboš Gubáň, starosta obce  
bankové spojenie: VÚB Hlohovec, č. účtu: 1621314859/0200  
IČO: 312 495  
ďalej ako prenajímateľ

a

**Nájomca:** Igor Kubišta,

ďalej ako nájomca

## uzavreli túto nájomnú zmluvu

### I.

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom 9 bytového nájomného domu blok A súpisné číslo 779 nachádzajúci sa na pozemku v k. ú. Dvorníky, parcelné číslo 358/1 a 1818/1. Prenajímateľ dňom podpisu tejto zmluvy prenecháva nájomcovi:

*Igorovi Kubištovi do užívania 2 – izbový byt*

v 9 bytovom nájomnom dome súpisné číslo 779 blok A vchod I na *poschodí*, číslo bytu 5, celková úžitková plocha 57,2 m<sup>2</sup>.

Byt je pripojený na verejný rozvod vody, verejnú kanalizáciu, verejný plynovod a na elektrickú sieť.

Predmetný byt pozostáva z: predsieň, kúpeľňa, WC, izba, obývačka, terasa.

Nájomca má právo užívať úložný priestor, spoločné priestory a spoločné zariadenie domu.

Doklad o zriadení bytu tvorí prílohu tejto zmluvy a je nedeliteľnou súčasťou. Zmluvné strany si stav zariadenia bytu odsúhlasili svojim podpisom v protokole o odovzdaní a prevzatí bytu a zariadenia s uvedením závad, ktorý je samostatnou prílohou tejto zmluvy. Byt je v užívania schopnom stave.

### II.

2.1. Zmluvné strany si dohodli výšku nájomného, ktorá je stanovená vo výške 95,95 €/mesačne. Z uvedenej výšky nájmu je čiastka vo výške 11,44 €/mes. vyčlenená do fondu opráv a čiastka vo výške 13,28 €/mes. na pokrytie režijných nákladov. Obe čiastky budú počas celej dĺžky nájmu každoročne upravované v zmysle miery inflácie vyhlásenej ŠU SR za predchádzajúci kalendárny rok. Zvyšná časť nájmu vo výške 71,23 €/mes. zostáva konštantná a je splatná po 30-tich rokoch nájmu.

2.2. Zmluvné strany si dohodli, že nájomca zloží prenajímateľovi jednorazový vklad vo výške 1327,76 €. V prípade ukončenia nájmu v zmysle bodu 6.1. a 6.2. tejto zmluvy prenajímateľ do 30-tich dní od skončenia nájmu vráti uvedený finančný vklad bývalému nájomcovi, po odrátaní neuhradených nákladov vzniknutých počas doby nájmu resp. nákladov podľa bodu 4. 1. odst. 10. V prípade, že nájomca bude užívať byt po dobu 30-tich rokov, skráti sa mu splatnosť konštantnej časti nájmu uvedená v bode 2.1. o jednorazový vklad pomerným spôsobom.

### III.

3.1. Zmluvné strany si zároveň dohodli preddavky na úhradu za plnenia – služby spojené s užívaním bytu a to vo výške 6,64 € (200,- Sk)/mes. (vodné, stočné, EN – spol. priestory – pomerne podľa počtu osôb v domácnosti uvedených v evidenčnom liste). S ich výškou a spôsobom bol nájomca oboznámený a nemá voči nim žiadne výhrady.

3.2. Nájomné spolu s preddavkami je splatné v termíne najneskôr k 25-temu dňu predchádzajúceho kalendárneho mesiaca a bude uhrádzané k tomuto termínu do pokladnice nájomcu resp. na jeho účet vedený vo VÚB v Hlohovci, č. ú. 1621314859/0200. Prvé nájomné spolu s preddavkami je splatné najneskôr do - .

3.3. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné, resp. mesačnú zálohu na úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu v dohodnutom termíne, zaväzuje sa uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % za každý deň omeškania z dlžnej sumy do zaplatenia.

3.4. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov vždy k 31. 1. a 31. 7. za predchádzajúci polrok roka a doporučené ho odoslať do rúk nájomcu.

3.5. Výšku nájomného, ako aj výšku mesačných preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu má prenajímateľ právo zvýšiť iba, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným predpisom, alebo z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných vážnych odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nájomného a to v súlade s týmto.

3.6. Zmenu výšky nájomného a výšky mesačných preddavkov môže prenajímateľ realizovať do 1. dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Nájomca musí byť na takúto zmenu písomne upozornený.

### IV.

4.1. Nájomca je povinný:

- udržiavať byt v stave v akom mu bol odovzdaný
- riadne a včas informovať prenajímateľa o závažných skutočnostiach k predmetnému bytu sa vzťahujúcich, najmä uvádzať riadne a včas všetky skutočnosti do evidenčného listu
- drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním hradiť sám na vlastné náklady

- väčšie opravy v byte je nájomca povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktoré nespĺnením tejto povinnosti vznikli
- nerušiť ostatných nájomcov pri výkone ich užívacích práv, najmä znečisťovaním spoločných priestorov resp. hlukom
- nevykonávať v byte stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu, ich realizácie je hrubým porušením povinností vyplývajúcich z nájmu bytu a je dôvodom výpovede prenajímateľom
- upovedomiť nájomcu o všetkých poškodeniach a závadách bez zbytočného odkladu
- nie je oprávnený prenechať resp. inak disponovať s predmetom nájmu a nesmie ho zaťažovať žiadnou právnou skutočnosťou. Pre tento prípad sú tieto zmluvy od počiatku neplatné.
- je povinný umožniť prenajímateľovi prístup za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok
- v prípade skončenia nájmu, odovzdať predmet nájmu v stave obvyklom bežnému užívaniu najmä však vypratáním a vymaľovaním. V opačnom prípade je nájomca povinný hradiť prenajímateľovi náklady za opravy a práce súvisiace s uvedením bytu do pôvodného stavu. S prihliadnutím na bežné opotrebenia. Nedostatky a poškodenie v byte, v spoločných priestoroch a zariadeniach bytu, ktoré spôsobil sám alebo tí, ktorí s ním bývajú bezodkladne odstrániť a uhradiť v plnej výške. Ak by sa tak nestalo má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upovedomení nájomcu, poškodenia odstrániť na vlastné náklady a tieto následne požadovať od nájomcu
- predložiť notársku zápisnicu ak titul pre výkon rozhodnutia
- prenajímateľovi bezodkladne oznámiť príslušníkov domácnosti, ktorí s ním budú bývať v predmetnom byte
- v prípade ubytovania osôb, ktoré nie sú zapísané v bytovej karte, dlhšie ako 14 dní nahlásiť túto skutočnosť prenajímateľovi

#### 4.2. Prenajímateľ je povinný:

- umožniť nájomcovi nerušený a neobmedzený výkon práv s užívaním predmetu nájmu spojených a zabezpečiť pre nájomcu riadne plnenie služieb s ktorým je predmet nájmu spojený
- všetky opravy realizovať najskôr po predchádzajúcom upovedomení nájomcom a dohode s ním bezodkladne. Úpravy v byte, ktoré podstatným spôsobom nemenia vzhľad a charakter bytu je možné nájomcovi odmietnuť, pričom tieto je možné, aby nájomca realizoval iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, v čo najkratšom čase a v najmenšom možnom rušení ostatných nájomcov. Pokiaľ sa prenajímateľ dohodne s nájomcom písomne na takýchto stavebných úpravách tak, že tieto bude realizovať nájomca, tieto môžu byť započítané s nájomným.

## V.

**5.1. Táto zmluva je uzatvorená na dobu určitú do 30. novembra 2017, pričom nájomcovi vzniká právo prednostného nájmu bytu v ďalšom období, pokiaľ si riadne plní povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy a spĺňa podmienky stanovené Výnosom MVR SR č. V-1/2004 v znení neskorších predpisov. Nájomca minimálne 60 dní pred skončením**

nájmu musí písomne požiadať prenajímateľa o uzavretie novej nájomnej zmluvy. Podmienky novej nájomnej zmluvy môžu byť dohodnuté inak ako sú ustanovené v tejto zmluve.

5.2. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byť uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu v akom ho nájomca prevzal.

5.3. Nájomca prehlasuje, že pri skončení nájmu nemá nárok na pridelenie bytu alebo inej bytovej náhrady a tohto sa vyslovene vzdáva.

## VI.

6.1. Nájom bytu môže zaniknúť:

a./ písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom

b./ uplynutím doby nájmu

c./ písomnou výpoveďou nájomcu, pričom sa nájom bytu končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi

d./ výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v zákone, VZN obce Dvorníky č. 25/2001 najmä ak:

- nespĺňa podmienky VZN obce Dvorníky č. 25/2001
- hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako jeden mesiac
- ak nájomca alebo ten kto sním býva napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt alebo jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome
- využíva predmetný byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie
- ak nájomca alebo ten kto s ním býva sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome
- neužíva byt bez vážnych dôvodov
- bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste bytu (do tohto sa nezarátajú krátkodobé návštevy do 14 dní).

Pre tento prípad sa nájom bytu končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom výpoveď bola doručená nájomcovi.

## VII.

7.1. Súčasťou nájomnej zmluvy je notárska zápisnica, v ktorej nájomca vyjadruje súhlas s podmienkami VZN obce Dvorníky č. 25/2001, v súlade s ktorými bola uzatvorená táto zmluva a s ktorými je nájomca riadne oboznámený. V notárskej zápisnici bude určené miesto, na ktoré bude nájomca vyst'ahovaný pri skončení nájmu, ak sa neodst'ahuje dobrovoľne, na náklady nájomcu.

7.2. Notárska zápisnica slúži ako podklad pre výkon rozhodnutia, vypratáním bytu a tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

### VIII.

8.1. Predmetná zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade so zákonom č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony, po predchádzajúcom podpise tejto zmluvy obidvomi zmluvnými stranami.

8.2. Meniť a dopĺňať ju je možné výlučne písomnými dodatkami podpísanými obidvomi zmluvnými stranami. Pre prípad zmeny výšky nájomného resp. poplatkov spojených s bytom v súlade s č. 3.5. sa nájomca zaväzuje uzavrieť takýto dodatok v lehote touto zmluvou stanovennej.

8.3. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami zákona resp. príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami ako aj platným všeobecne záväzným nariadením.

8.4. Do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy sú účastníci zmluvy viazaní svojim prejavom vôle.

8.5. Táto zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, pričom jednu zmluvu dostane nájomca, jednu prenajímateľ a jednu notársky úrad.

8.6. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzavretá podľa ich slobodnej vôle, zmluve porozumeli, súhlasia s jej obsahom, čo potvrdzujú svojim podpisom.

V Dvorníkoch, dňa 28. 11. 2014

.....  
prenajímateľ

.....  
nájomca

# PROTOKOL

## O ODOVZDANÍ ZARIADENIA BYTU

1. Odovzdávajúci: Obec Dvorníky, IČO: 00 312 495  
v zastúpení starostu Mgr. Ľuboša Gubáňa  
Obecný úrad 428, 920 56 Dvorníky

2. Preberajúci: **Igor Kubišta,**

Obec Dvorníky, zastúpená starostom obce Mgr. Ľubošom Gubáňom, odovzdal  
menovanému zariadenie 2 – izbového bytu v 9 – bytovom nájomnom dome  
blok A, vchod I., č. bytu 5:

- kuchynská linka s drezom – 1 ks
- kombinovaný sporák – 1 ks
- plynový kotol s prietokovým ohrievačom VISMANN VITOPEND 100,  
WHE – 1 ks
- termostat VISMANN – 1 ks
- odsávač pár FABER – 1 ks
- páková vodovodná batéria umývadlová – 3 ks
- páková vodovodná batéria sprchová – 1 ks
- ventil na automatickú práčku – 1 ks
- WC kombi – 1 ks
- Vaňa smaltovaná – 1 ks
- Kľúče – vchod – 2 ks
- Byt – 1 ks
- Pivnica – 0ks
- Kočíkareň – 1ks
- Kotolňa – 1 ks
- Pošt. schránka – 1 ks
- Smetné nádoby - 1ks

.....  
odovzdávajúci

.....  
preberajúci