

# Zmluva o nájme bytu

uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb.  
v znení neskorších predpisov

## Čl. I.

### Zmluvné strany

**Prenajíateľ:** Obec Domaňovce,  
zastúpená starostkou obce Ing. Martinou Bednárovou  
IČO: 00329037  
DIČ: 2020717622  
Bankové spojenie: PRIMA banka Spišská Nová Ves  
Číslo účtu: 3442422001/5600  
IBAN: SK07 5600 0000 0034 4242 2001

ďalej len „prenajíateľ“

**Nájomca:** **Dušan Orlovský**  
trvalé bytom Domaňovce

ďalej len „nájomca“

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy o nájme bytu

## Čl. II.

### Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajíateľa prenechať nájomcovi do užívania byt špecifikovaný v čl. II bod 2. tejto zmluvy a záväzok nájomcu uhrádzať prenajíateľovi nájomné podľa článku V. tejto zmluvy, to všetko za podmienok stanovených v tejto zmluve.
2. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – nájomného bytového domu v Domaňovciach, lokalita Karpeliska, súpisné číslo 273, postaveného na pozemku parcelné číslo 565/22, zapísaná v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva číslo 1020, katastrálne územie: Domaňovce, na Katastrálnom úrade v Prešove, Správa katastra Levoča, vchod 1, prízemie, byt č. 1.
3. Celková podlahová plocha bytu je 60,79 m<sup>2</sup>.
4. Byt pozostáva z jednej obytnej miestnosti, kuchyne, kúpeľňa, WC, chodba.

5. Prenajíateľ predmetný byt odovzdáva nájomcovi dňa 28. augusta 2022 bez závad a v stave spôsobilom na riadne užívanie.
6. Nájomca sa zaväzuje prevziať predmetný byt do svojho užívania dňa 28. augusta 2022 spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti a to:
7. Nájomcovia majú popri práve užívať byt, aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

### Čl. III.

#### Vybavenie a zariadenie bytu

Rozsah vybavenia a zariadenia bytu, ako i jeho stav odsúhlasujú zmluvné strany nasledovne:

1. Zariadenie bytu: kuchynská linka, plynový sporák, kompletne sociálne zariadenie a kompletne zariadenie kúpeľne.
2. Technický stav: byt napojený na elektrickú energiu, vodovod, kanalizáciu, vykurovanie a ohrev teplej vody zabezpečený plynovým kotlom turbo.

### Čl. IV.

#### Spoločné priestory

Spoločnými priestormi sú všetky priestory v bytovom dome, okrem prenajatého bytu a pivničného boxu.

### Čl. V.

#### Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Výška nájomného je stanovená podľa platných cenových predpisov. Podklady pre výpočet nájomného sú obsiahnuté v Evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu, t.j. 1,53€/m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajíateľovi mesačné nájomné vo výške **92,84 €** (slovom: deväťdesiatdva eur 31/100 centov), a to vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca (t.j. mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktorý sa platí nájomné).
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajíateľovi nájomné priamo do pokladne obce, alebo na účet obce vedený v PRIMA banke Spišská Nová Ves, číslo účtu 3442422001/5600, IBAN SK075600000003442422001.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný okrem nájomného uhrádzať aj platby za plnenia poskytované s užívaním bytu (elektrickú

- energiu, vodojem) vo výške **2,00 €** na osobu a mesiac. Skutočnú spotrebu elektrickej energie prenajímateľ zúčtuje ročne na základe faktúry VSE.
5. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné do 5 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov. Zároveň sa nájomca vystavuje nebezpečenstvu výpovede z nájmu v zmysle § 711 Občianskeho zákonníka, pokiaľ by nezaplatil nájomné za dlhší čas ako 3 mesiace aj napriek výzve s dohodnutou náhradnou lehotou na úhradu nájomného.
  6. Výška poplatku za spotrebu elektrickej energie a vodojem je stanovená uznesením OZ v Domaňovciach.
  7. Sadzba miestneho poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady je stanovená na osobu a kalendárny deň podľa VZN Obce Domaňovce o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady.
  8. Prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku nájomného v prípade zmeny výšky úrokov za úver, ktorý bol použitý na výstavbu nájomného bytového domu.
  9. Zmluvné strany prehlasujú, že pri podpise tejto zmluvy bola do pokladne prenajímateľa zložená aj finančná kaucia vo výške 7 (sedem) – násobku pôvodného mesačného nájmu, t.j. **649,90 €**, ktorej budú uhradené nepredvídané škody zapríčinené nájomcom. Pokiaľ zo strany nájomcu ku škode nedôjde, kaucia mu bude vrátená po uplynutí doby nájmu.
  10. V zmysle dodatku č. 1 k VZN č. 3/2006 § 8 bodu 2 je nájomca povinný tvoriť fond opráv. Výška tvorby sa určuje v €/m<sup>2</sup> úžitkovej plochy bytu /mesiac a je stanovená na **0,47 €/m<sup>2</sup>**. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi fond opráv mesačne vo výške **28,57 €** (slovom: dvadsaťosem Eur 57/100 centov), a to vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca (t.j. mesiaca predchádzajúceho mesiaca, za ktorý sa platí fond opráv). Použitie fondu opráv je uvedené v § 9 Dodatku č. 1 k VZN č. 3/2006 účinného od 1.1.2012. Rozsah drobných opráv v byte, ktoré si hradí nájomca sám je uvedený v prílohe č. 1 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
  11. Prenajímateľ oboznamuje nájomcu a nájomca súhlasí s tým, že dodávka vody je do predmetu nájmu (nájomného bytu) dodávaná z verejného vodovodu. Za účelom merania spotreby vodného je zriadené samostatné meracie zariadenie (vodomer) v byte a nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady za dodávku vody na základe vystavenej faktúry za príslušný kvartál na základe skutočnej spotreby podľa merania Podtatranskej vodárenskej prevádzkovej spoločnosti, a.s. so sídlom v Spišskej Novej Vsi.

## Čl. VI.

### Doba nájmu a zánik nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú najdlhšie **do 28.08.2023**.
2. Nájom bytu sa skončí:
  - a) uplynutím doby uvedenej v bode 1 čl. VI. tejto zmluvy,
  - b) dohodou zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu, a to ku dňu uvedenému v tejto dohode,
  - c) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa. Výpoveď musí byť doručená druhej zmluvnej strane.
  - d) pri nedodržaní domového poriadku a VZN č. 3/2006
  - e) neuhradením nájomného za viac ako jeden mesiac
  - f) nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa na odstúpenie od zmluvy o nájme podľa Čl. II tejto zmluvy, ak napriek jeho písomnej výstrahe bude prenajatú miestnosť užívať takým spôsobom, že prenajímateľovi vznikne škoda alebo mu hrozí značná škoda ( § 679 ods. 3 veta prvá, § 853 Obč. zákonníka).
3. V prípade výpovede tejto zmluvy sa nájom bytu skončí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď prenajímateľa doručená nájomcovi.
4. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt po vykonanej hygienickej maľbe a v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu.
5. Nájomca nemá nárok na pridelenie náhradného bytu, bytov náhrady alebo náhradného ubytovania pri ukončení nájmu z ktoréhokoľvek dôvodu.
6. Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opakovane uzatvoriť ak:
  - a) nájomca požiadal prenajímateľa o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr tri mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu,
  - b) naďalej spĺňa podmienky nájmcu určené vo VZN Obce Domaňovce
  - c) nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka
  - d) nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi súvisiace s nájmom bytu

## Čl. VII.

### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že byt od prenajímateľa prevzal v stave spôsobilom na užívanie.
2. Nájomca je oprávnený a povinný užívať byt iba na bývanie.
3. Nájomca nie je oprávnený prenechať byt alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.

4. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady.
5. Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú vedľa práva užívať byt aj právo užívať spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.
6. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv.
7. Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v byte spôsobí sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu odstrániť a požadovať do nájomcu úhradu.
8. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez prechádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad.
9. Nájomca sa zaväzuje, že si zabezpečí osobitné združené poistenie domácnosti.
10. Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľovi. V opačnom prípade prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
11. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmenu bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez prechádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
12. Nájomca je povinný v prípade, že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného tieto bezodkladne oznámiť prenajímateľovi. Výška nájomného sa v tomto prípade zmení od prvého dňa mesiaca, ktorý nasleduje po príslušnej zmene.
13. Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľa do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržania zmluvných podmienok.
14. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratáný a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu.
15. Nájomca nie je oprávnený v prenajatom priestore alebo spoločných priestoroch chovať akékoľvek živočíchy bez písomného súhlasu prenajímateľa. Prenajímateľ pritom môže prihliadnuť na stanovisko ostatných nájomcov bytového domu.
16. Nájomca je zodpovedný za dodržiavanie bezpečnostných a protipožiarnych predpisov, inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikla v príčinnej súvislosti s porušením tejto povinnosti.
17. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

18. Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas nájomca môže odoprieť z vážnych dôvodov. Ak takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonávať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje, že ich vykonanie bezodkladne umožní.
19. Prenajímateľ uzná nájomcovi primeranú zľavu na nájomnom, ak nájomca preukáže skutočnosť odôvodňujúcu právo na primeranú zľavu, a toto právo si nájomca uplatní v zákonnej lehote u prenajímateľa.

## ČI. VIII.

### Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka (zákon č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov).
2. Táto zmluva nadobúda platnosť a stáva sa účinnou dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami.
3. Túto zmluvu je možné meniť na základe dohody obidvoch zmluvných strán, a to vo forme písomných dodatkov k tejto zmluve podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.
4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých jeden rovnopis je určený pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, vážne, zrozumiteľne, nie v tiesni, alebo za nápadne nevýhodných podmienok, že si ju pred podpisom prečítali a na znak súhlasu s jej obsahom ju bez akýchkoľvek výhrad vlastnoručne podpisujú.

V Domaňovciach, dňa 28. augusta 2022

.....  
prenajímateľ  
Ing. Martina Bednárová, starostka obce

.....  
nájomca

