

# ZMLUVA

## o nájme bytu

**Prenajímateľ:** **Obec Nová Ľubovňa**  
065 11 Nová Ľubovňa  
IČO : 00330086  
zastúpený: Ing. Júlia Bod'ová, starostka obce

a

**Nájomca:** *Meno a priezvisko :* **Martin Rusiňák**  
*Rodné číslo:*  
*Trvalý pobyt :* **Nová Ľubovňa 848, A/5**  
*Rodinný stav:* **Ženatý**

*Manžel /-ka:* **Viera Kmečová, rod. Kmečová**  
*Rodné číslo:*  
*Trvalý pobyt:* **Nová Ľubovňa 848, A/5**

po vyhlásení, že sú plne spôsobilí na právne úkony a že tento právny úkon robia slobodne, dobrovoľne, určito, v predpísanej forme, pričom ich zmluvná voľnosť nie je žiadnym spôsobom obmedzená uzatvárajú dnešného dňa t. j. 22.09.2023, túto:

### zmluvu o nájme bytu

#### Článok I.

##### Predmet zmluvy

( 1 ) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – 16 bytového obytného domu v Novej Ľubovni, súpisné číslo 848, nachádzajúceho sa na pozemku parc. KN-C č. 1804/190, v obci a k. ú. Nová Ľubovňa, zapísaného na LV č. 2019 (ďalej len „obytný dom“). Predmetný obytný dom pozostáva zo šiestnástich samostatných bytov, vrátane bytu číslo 5, nachádzajúceho sa vo vchode A na druhom nadzemnom podlaží, ktorý je predmetom nájmu v zmysle tejto zmluvy.

( 2 ) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania 3- izbový byt č. 5, nachádzajúci sa vo vchode A obytného domu, vrátane užívania spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva bytu za nižšie dohodnutých podmienok nájmu a za predpokladu splnenia podmienok vyplývajúcich z Uznesenia Obecného zastupiteľstva v Novej Ľubovni č. 4/2007 bod B 3, zo dňa 31.07.2007.

( 3 ) Obecné zastupiteľstvo v Novej Ľubovni uznesením číslo 4/2007 bod B 3, zo dňa 31.07.2007 rozhodlo o pridelení bytu do nájmu vyššie uvedenému nájomcovi.

#### Článok II.

##### Popis bytu a jeho príslušenstva

( 1 ) Predmetný byt o celkovej rozlohe podlahovej plochy 74,70 m<sup>2</sup> pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva bytu t. j. kuchyňa, chodba, kúpeľňa a WC.

( 2 ) Predmetný byt sa nachádza na druhom nadzemnom podlaží obytného domu a nie sú na ňom žiadne vady. Vo všetkých izbách sú plávajúce laminátové podlahy a pod oknami sú umiestnené oceľové panelové radiátory. V kúpeľni je keramické umývadlo, dve miešacie batérie (sprchová a umývadlová). V kuchyni sa nachádza kombinovaný sporák, digestor, kuchynská linka s umývacím drezom, nad ktorým sa nachádza drezová batéria. V kúpeľni a WC je keramická dlažba, svietidlo a splachovací kombi záchod. V predsieni je umiestnený zvonček. Vstupné dvere do bytu sú protipožiarne, preto sa nesmú vymeniť ani inak upravovať (čalúniť, tepelne alebo zvukovo izolovať a pod.). Predmetný byt má samostatné vykurovanie (v byte je umiestnený plynový kotol ) a má samostatné merače plynu, vody, elektrickej energie. Súčasťou bytu je komora.

( 3 ) Spoločnými časťami domu pre účely tejto zmluvy sú chodby, vstupné vestibuly, schodiská a technický priestor, tzv. kočíkareň.

( 4 ) Spoločnými zariadeniami domu pre účely tejto zmluvy sú, bleskozvod, práškový hasiaci prístroj, vodný hydrant, vodovodné, plynové, elektrické a kanalizačné prípojky.

( 5 ) Nájomca prehlasuje, že sa so stavom uvedeného bytu, spoločných častí a zariadení domu osobne oboznámil ich obhliadkou a v deň podpisu protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu predmetný byt preberá bez závad do svojho užívania spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti (viď evidenčný list). Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať predmetný byt, aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu.

### Článok III.

#### Doba nájmu

( 1 ) Nájomný vzťah vzniká od **01.10.2023** a uzatvára sa na dobu určitú, t.j. **na dobu 3 (slovom: tri roky), t.j. do 30.09.2026**. Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné tento nájom bytu predčasne ukončiť v zmysle článku VII. tejto zmluvy.

( 2 ) Nájomca má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy o nájme bytu, a to za predpokladu, že bude spĺňať kritériá špecifikované ustanoveniami § 12 a § 22 zákona č. 443/2010 Z.z. (o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní). Ďalšou podmienkou opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy je dodržiavanie podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve, a to počas celej doby jej platnosti. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy prenajímateľ informuje nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Záujem opakovane uzavrieť nájomnú zmluvu je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi pred skončením nájmu.

### IV.

#### Nájomné a úhrada za plnenie spojené s užívaním bytu

( 1 ) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté **nájomné vo výške 139,88 € mesačne**, vždy najneskôr do 15. dňa daného mesiaca za práve prebiehajúci mesiac na účet prenajímateľa :VÚB a.s., pobočka Stará Ľubovňa, č. účtu IBAN SK46 0200 0000 0000 1242 8602, alebo osobne do pokladne prenajímateľa.

( 2 ) V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné alebo mesačnú zálohu na úhradu za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu do 5 dní po ich splatnosti, má prenajímateľ právo uplatňovať si **poplatok z omeškania** vo výške 0,25% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia.

( 3 ) Prenajímateľ nezabezpečuje nájomcovi služby spojené s dodaním plynu, tepla, ohrevu TÚV a elektrickej energie. Nájomca je povinný si splniť oznamovaciu (ohlasovaciu) povinnosť voči dodávateľom týchto služieb a sám uhrádzať cenu za tieto dodané (poskytnuté) služby v prospech týchto dodávateľov. Výrobu tepla a ohrev TÚV si zabezpečuje sám nájomca (individuálne).

( 4 ) Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu (dodávku vody) a to za predchádzajúci kalendárny rok, najneskôr do 30. mája nasledujúceho roka a písomné vyúčtovanie doručiť nájomcovi.

( 5 ) Prenajímateľ si vyhradzuje právo zvýšiť nájomné o mieru ročnej inflácie vyjadrenej v % vyhlásenej Štatistickým úradom SR za kalendárny rok alebo v prípade zvýšenia úrokovej sadzby Štátnym fondom rozvoja a bývania prostredníctvom ktorého sa čerpal úver na výstavbu predmetného bytového domu.

## V.

### Práva a povinnosti nájomcu z nájmu bytu

- ( 1 ) Nájomca sa zaväzuje vyplatiť prenajímateľovi pred podpisom tejto zmluvy jednorázovo finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného, t.j. **750,00 €**. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Prenajímateľ vedie finančnú zábezpeku na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke. Po skončení nájmu bude finančná zábezpeka nájomcovi vrátená, po odpočítaní všetkých záväzkov voči prenajímateľovi, ktoré prípadne vzniknú v súvislosti s neplatením nájomného podľa čl. IV.1. tejto zmluvy a s nevyplatením poplatkov z omeškania podľa čl. IV.2. tejto zmluvy. Vysporiadanie finančnej zábezpeky bude do 15 dní od ukončenia nájmu, vrátenie finančných prostriedkov obec zrealizuje na účet nájomcu, alebo v pokladni obce.
- ( 2 ) 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.
- ( 3 ) Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú vedľa práva užívať byt aj právo užívať spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.
- ( 4 ) Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zaisťujúce ostatným užívateľom bytov v dome nerušený výkon ich práv.
- ( 5 ) Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v predmetnom byte alebo bytovom dome nehnuteľnosti spôsobí sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov.
- ( 6 ) Nájomca sa zaväzuje, že nebude v predmetnej nehnuteľnosti vykonávať žiadne stavebné úpravy a zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
- ( 7 ) Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
- ( 8 ) Nájomca nesmie dať predmetný byt, resp. jej časť do podnájmu alebo iného užívania iným osobám ako uvedeným v článku II bod 5 tejto zmluvy, resp. iným osobám umožniť užívanie tohto bytu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Uvedený byt môžu užívať len tí členovia spoločnej domácnosti nájomcu, ktorým prenajímateľ udelil písomný súhlas a zároveň ktorých prenajímateľ eviduje vo svojej evidencii, a ktorí sú uvedení v evidenčnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. Prenajímateľ písomne schvaľuje nových členov spoločnej domácnosti nájomcu v tomto byte (t.j. ďalších spoluužívateľov bytu).
- ( 9 ) Nájomca je povinný v prípade, že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného alebo úhrad za služby spojené s užívaním tohto bytu (napr. počet členov domácnosti), tieto zmeny bezodkladne oznámiť prenajímateľovi.
- ( 10 ) Nájomca je povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomného bytu zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu; to platí pre nájomcu a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy.
- ( 11 ) Nájomca je zodpovedný za to, že počas doby nájmu nedôjde k poškodeniu uvedeného bytu, jeho príslušenstva, spoločných priestorov a zariadení domu. Rovnako je nájomca zodpovedný za to, že nebude ním ani osobám s ním užívajúcim tento byt ani iným osobám, ktorým umožní vstup do tohto domu, narušované pokojné bývanie ostatných nájomcov v dome alebo ohrozovaná bezpečnosť alebo porušované dobré mravy v dome.

## VI.

### Práva a povinnosti prenajímateľa z nájmu bytu

- ( 1 ) Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu.
- ( 2 ) Ak je prenajímateľ povinný vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v byte, je nájomca povinný ich strpieť a ich vykonanie bezodkladne umožniť.

( 3 ) Prenajímateľ uzná nájomcovi primeranú zľavu na nájomnom, prípadne z úhrady za plnenie (služby) poskytované s užívaním bytu, ak nájomca preukáže skutočnosť odôvodňujúcu právo na primeranú zľavu, a toto právo si nájomca uplatní v zákonnej lehote u prenajímateľa.

( 4 ) Prenajímateľ je oprávnený vykonávať v ním určených časových intervaloch kontrolu stavu prenajatého bytu a spôsobu jeho užívania počas doby nájmu. Vykonanie kontroly sa nájomcovi podľa okolností prípadu vopred oznámi primeraným spôsobom.

## VII.

### Ukončenia nájmu bytu

( 1 ) Nájom tohto bytu sa končí uplynutím doby nájmu. Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné tento nájom bytu predčasne ukončiť

a) výpoveďou z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku (§ 711),

b) písomnou dohodou o predčasnom ukončení tohto nájmu.

( 2 ) V prípade predčasného ukončenia nájmu dohodou oboch zmluvných strán takáto dohoda musí mať písomnú formu, inak je neplatná a zároveň sa v nej musí uviesť presný dátum ukončenia nájmu.

( 3 ) Túto zmluvu možno tiež písomne vypovedať z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1. Občianskeho zákonníka. Výpoveď musí byť písomná, dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je neplatná. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť. Výpovedná lehota je 3 (slovom tri) mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane. Prenajímateľ môže nájomcovi písomne určiť dlhšiu výpovednú lehotu.

( 4 ) Ak bola daná výpoveď z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d), že nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, a preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehotu, ktorá trvá 6 (slovom: šesť) mesiacov.

( 5 ) V prípade akéhokoľvek spôsobu ukončenia tohto nájmu bytu nájomca **nemá nárok na poskytnutie žiadnej bytovej náhrady.**

( 6 ) Nájomca je povinný byť vypratáť do 3 kalendárnych dní odo dňa ukončenia tohto nájmu bytu.

( 7 ) V prípade ukončenia tohto nájomného vzťahu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O tomto odovzdaní sa spíše písomná zápisnica.

## VIII.

### Spoločné a záverečné ustanovenia

( 1 ) Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.

( 2 ) Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.

( 3 ) Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

( 4 ) Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je evidenčný list.

(5) Nakoľko táto zmluva upravuje opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu v súlade s § 12 ods. 3 zák. č. 443/2010 Z.z., zápisnica o prevzatí bytu a výmer o pridelení obecného bytu, ktoré tvorili prílohu nájmovej zmluvy na predmetný byt zo dňa 26.09.2011 ostávajú v platnosti aj naďalej.

( 6 ) Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ i nájomca obdržia po jednom vyhotovení tejto zmluvy.

( 7 ) Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, že táto zmluva bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle, a na znak súhlasu s jej celým obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Novej Ľubovni, dňa 22.09.2023

.....  
prenajímateľ

.....  
nájomca