

# ZMLUVA

## o nájme bytu

Prenajíateľ: **Obec Jakubany**  
**065 12 Jakubany č. 555**  
**IČO : 00329924**  
**zastúpený: JUDr. Jozef Mačuga, starosta obce**  
a

Nájomca: **Meno a priezvisko : Ján Michňa**  
**Rodné číslo: XXXXXX/XXXX**  
**Trvalý pobyt : Jakubany č. 502**  
**Rodinný stav: slobodný**

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. 01.12.2023, túto:

### **zmluvu o nájme bytu**

#### **Článok I.**

##### **Predmet zmluvy**

( 1 ) Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – 16 bytového obytného domu v Jakubanoch súpisné číslo 666 nachádzajúceho sa na pozemku parc. KN-C č. 2679/41 v obci a k. ú. Jakubany.

( 2 ) Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania 3- izbový byt č. 3, nachádzajúci sa vo vchode 1 obytného domu bloku A, vrátane užívania spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva bytu za nižšie dohodnutých podmienok nájmu a za predpokladu splnenia podmienok vyplývajúcich zo VZN obce Jakubany č.5/2008 zo dňa 15.12.2008, uznesenia č. 39/A2/2010 zo dňa 18.03.2010 o kritériách pridelovania bytov určených na nájomné bývanie postavených s podporou štátu.

( 3 ) Obecné zastupiteľstvo v Jakubanoch dňa 30.11.2023 schválilo uznesením č. 12/A6/2023 uzatvorenie Zmluvy o nájme bytu v zmysle zákona č. 443/2010 § 12 ods. 2.

#### **Článok II.**

##### **Popis bytu a jeho príslušenstva**

( 1 ) Predmetný byt o celkovej rozlohe podlahovej plochy 69,88 m<sup>2</sup> pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva bytu t. j. kuchyňa, chodba, kúpeľňa a WC.

( 2 ) Predmetný byt sa nachádza v obytnom dome blok A súp. č. 666. Vo všetkých izbách sú plávajúce laminátové podlahy a pod oknami sú umiestnené oceľové panelové radiátory. V kúpeľni je nové, 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 protipožiarné, 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. kočikáreň.

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

( 5 ) Nájomca je oboznámený so stavom uvedeného bytu, spoločných častí a zariadení domu.

### **Článok III.**

#### **Doba nájmu**

( 1 ) **Nájomný vzťah vzniká od 01. 12. 2023 a uzatvára sa na dobu určitú, t. j. na dobu 3 (slovom tri) roky do 30. 11. 2026.** Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné tento nájom bytu predčasne ukončiť v zmysle článku VII. tejto zmluvy.

( 2 ) Pred ukončením platnosti zmluvy o nájme bytu má nájomca právo na predĺženie tejto doby nájmu bytu o ďalšie tri roky a to aj opakovane za predpokladu, že počas celej doby doterajšieho nájmu nájomca a ostatní užívatelia tohto bytu dodržiavali podmienky tohto nájmu a povinnosti nájomcu vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zo zákona.

### **IV.**

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

( 1 ) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi **nájomné vo výške 140,26- €** mesačne a úhrady za poskytované plnenia spojené s užívaním bytu (fond správy a opráv) **vo výške 11,00- €, za el. energiu v spoločných priestoroch 2,00- € a za vodné a stočné najmenej 20,00- €** mesačne, vždy najneskôr do 15. dňa daného mesiaca za práve prebiehajúci mesiac na účet prenajímateľa : VÚB a. s., Stará Ľubovňa, č. účtu 13527602/0200, **IBAN - SK25 0200 0000 0000 1352 7602**, alebo osobne hotovosťou 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 jednorazovo **finančnú záruku** vo výške šesťmesačného nájmu čo predstavuje **841,56 Eur** (slovom: osemstoštyridsaťjeden eur a päťdesiatšesť centov). Zmluva o nájme bude uzavretá až po splatení finančnej záruky na bankový účet obce **IBAN SK46 0200 0000 0017 3786 9258 alebo do pokladne**. Prenajímateľ vedie finančnú záruku na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke. Finančná záruka slúži pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu. Finančnú záruku môže obec použiť na úhradu pohľadávok vyplývajúcich zo Zmluvy o nájme a na úhradu záväzkov obce súvisiacich s výstavbou bytových domov.

Vrátenie finančnej záruky sa vykoná po ukončení Zmluvy o nájme, vyúčtovaní nájmu, vodného, stočného a elektriny v spoločných priestoroch – do vyrovnania všetkých finančných záväzkov voči prenajímateľovi a organizáciám obce, 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.

( 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. 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 prístup prenajímateľovi do predmetného bytu za účelom kontroly jeho technického stavu, spôsobu jeho užívania a dodržiavania zmluvných a zákonných podmienok tohto nájmu.

( 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, ak nedôjde k predĺženiu doby nájmu v zmysle článku III. bod 2 tejto zmluvy. 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 3 (slovom tri) mesiace.

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

( 6 ) Nájomca je povinný byt vypratať 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 píše 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 ) Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ i nájomca obdržia po jednom vyhotovení tejto zmluvy.
- ( 5 ) 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.
- ( 6 ) Túto zmluvu v prípade ďalšieho predĺženia doby nájmu, je možné upraviť dodatkom k tejto zmluve o nájme v písomnej forme.

V Jakubanoch, dňa 01.12.2023

- Prílohy: č.1 Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu  
č.2 Mesačný nájom  
č.3 Evidenčný list

podpísané

podpísané

.....

prenajímateľ

.....

nájomca