

# Zmluva o nájme bytu

č. 7082704

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov, zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a VZN Obce Zborov č.1/2017 o podmienkach pridelovania obecných nájomných bytov

## Článok I.

### Zmluvné strany

**Prenajíateľ:** Obec Zborov zastúpená Jánom Lukáčom, starostom obce  
IČO: 00322741  
sídlo: Lesná 10, 086 33 Zborov  
bankové spojenie: VÚB, a.s., Bardejov  
číslo účtu: 726-522/0200  
IBAN: SK 46 0200 0000 0000 0072 6522

(ďalej len „prenajíateľ“)

**Nájomca:** meno a priezvisko: Rybárová Michaela  
dátum narodenia:  
rodné číslo:  
trvalé bydlisko:

(ďalej len „nájomca“)

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy o nájme bytu:

## Článok II.

### Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajíateľa prenechať nájomcovi do užívania 3-izbový byt „číslo 4“ (ďalej len „byt“) špecifikovaný v bode 3 tohto článku a záväzok nájomcu uhrádzať prenajíateľovi nájomné podľa článku III. tejto zmluvy, to všetko za podmienok stanovených v tejto zmluve.
2. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - bytového domu, ktorý sa nachádza na ulici [REDAKOVANÉ], súpisné číslo: [REDAKOVANÉ] orientačné číslo: [REDAKOVANÉ] postaveného na pozemku parcelné číslo: CKN 146/18, druh pozemku: zastavaná plocha o výmere: 197 m<sup>2</sup>, ktorý je zapísaný v katastri nehnuteľnosti na liste vlastníctva číslo: 3955, pre obec: Zborov, katastrálne územie: Zborov, na Okresnom úrade v Bardejove, odbor katastrálny.
3. Byt sa nachádza na 2. podlaží bytového domu ([REDAKOVANÉ]) a pozostáva z 2 obytných miestností, obývacej izby s kuchynským kútom a príslušenstva, ktorým je: chodba, kúpeľňa s WC, šatník a 2 balkóny. Celková podlahová plocha bytu je: 70,12 m<sup>2</sup>. Zariadenie a vybavenie bytu tvorí kuchynská linka s drezom a batériou, elektrický sporák s rúrou, digestor, dvere (vchodové a interiérové), stropné prípojky na svietidlá, vchodový telefón, el. rozvodná bytová skrinka, termostat, radiátory, vypínače, zásuvky, podlahy (plávajúca podlaha a keramická dlažba), zariadenie kúpeľne s WC (vaňa, umývadlo, pákové vodovodné batérie, záchodová misa) a meracie zariadenia na meranie spotreby vody a tepla.
4. Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti majú popri práve užívať byt, aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie bytového domu. Spoločné priestory a zariadenie bytového domu tvorí vstup, zádverie, chodba, schodište, sklad a technická miestnosť.
5. Byt je užívateľsky schopný a všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné. Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti sú povinní so zariadením a vybavením bytu a bytového domu zaobchádzať tak, aby zachovali pôvodný stav vybavenia bytu a bytového domu.

## Článok III.

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

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajíateľovi nájomné vo výške 99,60 Eur/mesačne a plnenia, vždy k poslednému dňu príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajíateľa prostredníctvom:
  - a) SIPO,
  - b) bankového účtu prenajíateľa vedenom vo VÚB Bardejov, a.s., číslo účtu vo formáte IBAN: SK 46 0200 0000 0000 0072 6522, ako variabilný symbol pri platbe uvádzať číslo nájomnej zmluvy, alebo v hotovosti do pokladne Obecného úradu v Zborove.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný okrem nájomného uhrádzať aj platby za plnenia poskytované s užívaním bytu:
- |   |           |
|---|-----------|
| a) fond prevádzky, údržby a opráv           | 27,17 Eur |
| b) vodné                                    | 2,00 Eur  |
| c) stočné                                   | 2,00 Eur  |
| d) elektrická energia spoločných priestorov | 2,00 Eur  |
| e) kúrenie a ohrev TÚV                      | 60,00 Eur |
| f) režijné náklady                          | 5,44 Eur  |
3. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:
- preplatok uhradí prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania,
  - nedoplatok sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania.
4. Rozúčtovanie skutočných nákladov za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vykoná nasledovne:
- podľa celkovej plochy bytu: dodávka tepla,
  - podľa hodnôt nameraných meračmi: dodávka TÚV (teplej úžitkovej vody) a dodávka SV (studenej vody), stočné, dodávka tepla,
  - podľa počtu bývajúcich osôb: dodávka elektrickej energie do spoločných častí a zariadení bytového domu (vrátane osvetlenia spoločných priestorov).
5. Po každom zúčtovacom období budú preddavky upravené v závislosti od skutočnej spotreby zistenej po vyúčtovaní prostredníctvom dodatku k zmluve o nájme bytu.

#### **Článok IV. Finančná zábezpeka**

- Nájomca sa zaväzuje vyplatiť prenajímateľovi pred podpisom tejto zmluvy jednorázovo finančnú zábezpeku vo výške 6 mesačného nájomného t.j. 597,60 Eur.
- Finančnú zábezpeku bude prenajímateľ viesť na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke. Prenajímateľ neposkytuje úroky z finančnej zábezpeky.
- Finančná zábezpeka bude slúžiť na zabezpečenie splácania nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu zo strany nájomcu a osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti.
- Vrátenie finančnej zábezpeky nájomcovi sa uhradí v lehote 30 dní odo dňa ukončenia nájmu a po odpočítaní všetkých záväzkov voči prenajímateľovi, ktoré prípadne vzniknú v súvislosti s neplatením nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa článku III. tejto zmluvy a poškodenia predmetu nájmu zo strany nájomcu a osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti.

#### **Článok V. Doba nájmu a zánik nájmu**

- Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na obdobie 3 rokov od 01.11.2018 do 31.10.2021.
- Nájom bytu sa končí:
  - uplynutím doby uvedenej v bode 1. tohto článku,
  - nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatí včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
  - nájomca alebo ten, kto s nájomcom býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v bytovom dome,
  - nájomca alebo ten, kto s nájomcom býva, napriek písomnej výstrahe sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome,
  - dohodou zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu, a to ku dňu uvedenému v tejto dohode,
  - písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa v súlade s § 711 a nasl. Občianskeho zákonníka. Výpoveď musí byť doručená druhej zmluvnej strane.
- 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.
- Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda. Odstúpenie od zmluvy nadobúda účinnosť jeho doručením druhej strane. K tomuto dňu vzniká prenajímateľovi právo nájomcu vypratať.

5. Nájomca je povinný v prípade skončenia nájmu odovzdať predmetný byt v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie. V prípade, že na byte spôsobí nájomca alebo osoby s ním žijúce akúkoľvek škodu, je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady v plnej výške na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
6. Nájomca nemá pri zániku nájmu bytu podľa tejto zmluvy právo na bytovú náhradu.

## Článok VI.

### Podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy

1. Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
2. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
3. Nájomca, ak má záujem o opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu, je povinný najmenej dva mesiace pred ukončením platnosti nájomnej zmluvy doručiť na Obecný úrad v Zborove žiadosť o opakované uzavretie nájmu bytu a zároveň v tej istej lehote zdokladuje spĺňanie požiadaviek podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
4. Právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy má len ten nájomca, ktorý zároveň počas doterajšieho obdobia nájmu bytu:
  - a) neplatil oneskorene nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu,
  - b) nie je dlžníkom na nájomnom a úhradách za plnenia poskytované s užívaním bytu,
  - c) nepoškodzoval prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v bytovom dome a tiež nenarušoval pokojné bývanie ostatných nájomcov, neohrozoval bezpečnosť a neporušoval dobré mravy v bytovom dome,
  - d) neporušil ani jednu z povinností podľa tejto nájomnej zmluvy v článku VII.
5. V prípade opakovaného uzatvorenia zmluvy o nájme bytu sa nájomcovi finančná zábezpeka nevracia a finančná zábezpeka bude zabezpečovať nájomné a platby za plnenia spojené s užívaním bytu na ďalšiu dobu nájmu.

## Článok VII.

### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nesmie predmetný byt využívať na iné účely ako na bývanie, nesmie v nájomnom byte vykonávať podnikateľskú činnosť, ani zriadiť v nájomnom byte sídlo podnikajúcej fyzickej osoby, či právnickej osoby, ani nesmie dať nájomný byt do podnájmu inej osobe. Uvedený byt môžu užívať len tí členovia spoločnej domácnosti nájomcu, ktorých prenajímateľ eviduje vo svojej evidencii (**Príloha č.1** - Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu).
2. Nájomca je povinný každú zmenu počtu osôb bývajúcich v byte oznámiť prenajímateľovi do 30 dní od vzniku tejto skutočnosti. Prenajímateľ písomne schvaľuje nových členov spoločnej domácnosti nájomcu v tomto byte.
3. Nájomca a členovia spoločnej domácnosti vedení v zozname osôb tvoriacich domácnosť sú povinní prihlásiť sa na trvalý alebo prechodný pobyt v bytovom dome.
4. Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinní po dobu trvania nájmu bytu podľa tejto zmluvy umožniť po predchádzajúcom oznámení vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.
5. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby bolo v bytovom dome vytvorené prostredie, zaisťujúce ostatným užívateľom bytov v bytovom dome nerušený výkon ich práv.
6. V súčinnosti s ostatnými nájomcami bytov je nájomca povinný v bytovom dome udržiavať spoločné nebytové priestory v primeranom hygienickom stave, t. j. umývanie chodieb a schodísk.
7. Nájomca nesmie bez súhlasu prenajímateľa meniť inventár a zariadenie v byte, ktoré sú majetkom prenajímateľa.
8. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v predmetnej nehnuteľnosti vykonávať žiadne stavebné úpravy a zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na vlastné náklady.
9. Nájomca je zodpovedný za to, že počas doby nájmu nedôjde k poškodeniu uvedeného bytu, jeho príslušenstva, spoločných priestorov a zariadení bytového domu. Rovnako je nájomca zodpovedný za to, že nebude ním ani osobami s ním užívajúcimi tento byt ani inými osobami, ktorým umožní vstup do tohto bytového domu, narušované pokojné bývanie ostatných nájomcov v bytovom dome alebo ohrozovaná bezpečnosť alebo porušované dobré mravy v bytovom dome.

10. 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.
11. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a bežné udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady (príloha č.1 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z.).
12. 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.
13. Ak je prenajímateľ povinný vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v byte, je nájomca povinný ich strpieť a ich vykonanie bezodkladne umožniť.
14. Prenajímateľ uzná nájomcovi primeranú zľavu na nájomnom, prípadne z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak nájomca preukáže skutočnosť odôvodňujúcu právo na primeranú zľavu, a toto právo si nájomca uplatní v zákonnej lehote u prenajímateľa.
15. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

### **Článok 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. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom začatia plynutia nájmu podľa článku V. ods. 1 tejto zmluvy a dňom jej zverejnenia na webovom sídle obce [www.zborov.sk](http://www.zborov.sk).
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, z ktorých jeden rovnopis je určený pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu bez akýchkoľvek výhrad podpisujú.

V Zborove, dňa 02.10.2018

**Ján Lukáč, starosta obce**  
prenajímateľ

**Michaela Rybárová**  
nájomca