

# Zmluva o nájme bytu

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

## I. Zmluvné strany

**Prenajíateľ:** Obec Stráňavy  
zast. Ing. Jozef Papán, starosta obce  
so sídlom: Májová 336, 013 25 Stráňavy  
IČO: 00 321 613  
DIČ: 2020677593  
Bankové spojenie: DEXIA Banka a.s.  
Číslo účtu: 0289696001 / 5600

(ďalej ako prenajíateľ)

**a**

**Nájomca :** ....., rod. ....,  
nar. ...., rod. č. ....  
trvale bytom : .....

(ďalej ako nájomca)

ktorej účastníci súhlasne prehlasujú a svojimi podpismi potvrdzujú, že všetci k právnym úkonom sú spôsobilí a oprávnení a podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení uzatvárajú túto zmluvu o nájme bytu za tohto obsahu a nasledovných podmienok:

## I. Predmet a rozsah nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom bytového domu č. súp. ...., postaveného na pozemku parc. č. KN ....., zast. plocha a pozemku parc. č. KN ....., zast. plocha, v katastrálnom území Stráňavy.
2. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom 1 izbového bytu č. A2, na prízemí, vchod A, ktorý sa nachádza v bytovom dome špecifikovanom v bode 1 tohto článku a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo veľkosti podielov 1/12. Byt pozostáva z dvoch izieb, kuchyne, predsiene, kúpeľne a WC. Celková plocha bytu je 53,24 m<sup>2</sup> a plocha spoločných priestorov 8,86 m<sup>2</sup>.
3. Prenajíateľ týmto prenecháva nájomcovi do dočasného užívania dvojizbový byt opísaný v bode 2 tohto článku s príslušenstvom a vybavením, tak ako je uvedené v čl. II tejto zmluvy. Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia bytového domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

## II. Vybavenie bytu

1. Predmetný byt sa nachádza v novostavbe domu a nie sú v ňom žiadne závady.
2. V celom byte je plávajúca podlaha, tri panelové radiátory a jeden rebríkový radiátor. Elektrické vedenie v predmetnom byte je vedené pod omietkou. Okná sú plastové, dvere drevené – 2 ks, presklené v dvoch tretinách, 3 ks plné, 1 ks protipožiarne (vchod).

Maľovka je v celom byte.

V kuchyni je kombinovaný šporák – typ ....., výrobné číslo ....., digestor ....., kuchynská linka s umývacím drezom a zabudovanou miešacou batériou. V kúpeľni je sprchovací kút, umývadlo s nohou, dve miešacie batérie (vaňová a umývadlová), WC kombi.

Vo vstupnej chodbe je plynový kotol ....., výrobné číslo ..... pre vykurovanie bytu a ohrev vody.

V predsieni je umiestnený zvonček a domáci telefón.

3. Byt má samostatné merače na spotrebu plynu, vody, elektrickej energie.
4. Nájomca sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil a dňom podpisu tejto zmluvy obidvoma zmluvnými stranami ho bez závad preberá do svojho užívania. Nájomca má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

### III. Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na obdobie troch rokov, t.j. od ..... do ....., na základe zákona č. 148/2001 Z.z. o štátnom fonde rozvoja a bývania v platnom znení.
2. Nájom sa skončí uplynutím dohodnutej doby nájmu alebo pred uplynutím tejto doby dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou v zákonom stanovených prípadoch.
3. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu v prípadoch, že si bude riadne a včas plniť svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy o nájme, najmä riadne a včas platiť nájomné a poplatky za služby s nájmom spojené a bude zároveň spĺňať podmienky na užívanie tohto bytu staveného osobitným predpisom – zákonom č. 148/2001 Z.z.
4. Nájomca sa zaväzuje požiadať prenajímateľa o opakované uzatvorenie nájmu doručením písomnej žiadosti prenajímateľovi, ktorej prílohu budú tvoriť listinné podklady preukazujúce splnenie podmienok nájmcu vyplývajúcich z osobitných predpisov na užívanie predmetného bytu titulom nájmu. Žiadosť je nájomca povinný doručiť prenajímateľovi minimálne 30 dní pred dňom ukončenia nájmu, inak jeho právo na opakované uzatvorenie nájmu zaniká a nájom končí dňom uplynutia dohodnutej doby nájmu.  
Opakovaný nájom bude uzatvorený tak, že obidvoma zmluvnými stranami bude podpísaný dodatok k tejto zmluve.
5. Nájomca pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá právo na bytovú náhradu (§ 712a ods. 9 Občianskeho zákonníka v platnom znení).
6. Po zániku nájmu je nájomca povinný byt vypratať a vypratany byt odovzdať prenajímateľovi so všetkým vybavením a zariadením, ktoré pri odovzdaní bytu do nájmu od prenajímateľa prevzal v zmysle čl. II. tejto zmluvy, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie pri riadnom užívaní a údržbe.  
Prípadné náklady, ktoré vzniknú prenajímateľovi v súvislosti s vyprataním bytu budú hradené z finančnej zábezpeky, ktorú nájomca zložil pri uzatváraní tejto nájomnej zmluvy.

#### IV.

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

1. Úhrada za nájom bytu bola určená podľa cenových predpisov platných v dobe uzatvorenia tejto zmluvy. V prípade zmeny cenových predpisov sa bude postupovať v súlade s § 696 Občianskeho zákonníka v platnom znení.  
Výpočet základného nájomného je podľa Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky z 22.12.2003 č. V-1/2003 o regulácii cien nájmu.
2. Nájomné je stanovené v súhrnnej výške 3621,- Sk, (slovom Štyritisíc devätnásť slovenských korún), mesačne, ktoré pozostáva: - mesačné nájomné: 3500,- Sk
  - poistné – 1,50/m<sup>2</sup>, t.j. 80,- Sk,
  - prevádzka a správa – 2 Sk/m<sup>2</sup>, t.j. 107,- Sk,
  - spol. priestory – 1 Sk/m<sup>2</sup>, t.j. 54,- Sk,
  - fond opráv – 8 % mesačného nájomného, t.j. 280,- Sk.
  - Príplatok za 0x balkón - 0,- Sk.
  - Zľava za podkrovia / prízemie - 400,- Sk
3. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné v pravidelných mesačných splátkach vždy do 15. dňa toho-ktorého mesiaca vopred do pokladne Obecného úradu Stráňavy alebo na účet prenajímateľa č. 0289696001/5600, vedený v DEXIA banka a.s. Žilina s variabilným symbolom .....
4. Prenajímateľ neposkytuje služby spojené s nájomom okrem dodávky elektrickej energie do spoločných priestorov a vody do bytov. Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť priamo s dodávateľmi elektrickej energie a plynu zmluvy na dodávku predmetných médií.
- 5.
6. Nájomca sa podieľa na úhrade dodávky elektrickej energie do spoločných priestorov čiastkou, ktorá je súčasťou nájomného. Prenajímateľ uskutoční vyúčtovanie zálohových platieb na základe písomného vyúčtovania, ktoré nájomca obdrží vždy jedenkrát ročne od prenajímateľa v januári nasledujúceho kalendárneho roku.
7. V prípade, ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného a úhrad za služby s nájomom spojených viac ako 5 kalendárnych dní, nájomca je povinný zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 25 Sk za každý i začatý mesiac omeškania.
8. Nájomca sa zaväzuje, že v deň vzniku nájmu oznámi prenajímateľovi všetkých príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať.
9. Nájomca sa zaväzuje, že najneskôr do dvoch mesiacov od uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy prihlási seba a všetkých ostatných príslušníkov bývajúcich v predmetnom byte na trvalý pobyt na adrese predmetu nájmu.
10. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného a ceny služieb, prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného a zálohových platieb za služby poskytované v súvislosti s užívaním bytu.
11. Nájomca je pri podpise tejto zmluvy, prípadne v inej vzájomne dohodnutej lehote v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia Obce Stráňavy o podmienkach pridelovania bytov v bytových domoch č. 3/2006, povinný zaplatiť finančnú záruku vo výške 12 mesačných splátok nájomného do účelového garančného fondu, t.j. 42 000,- Sk, na účet Obecného úradu Stráňavy č. 0289693011/5600.

## V. Práva a povinnosti zmluvných strán

### Práva a povinnosti nájomcu:

#### 1. Nájomca sa zaväzuje:

- a) Vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním na vlastné náklady, znášať náklady spojené s jeho bežnou údržbou v súlade s platnými právnymi predpismi (maľovanie, oprava omietok, odhmyzovanie, oprava, údržba spoločných priestorov vrátane výmeny osvetľovacích zariadení a pod.). Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
  - b) Bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu takých opráv v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ, pričom je povinný umožniť ich riadne vykonanie a a na požiadanie prenajímateľa poskytnúť potrebnú súčinnosť spočívajúcu aj vo vykonávaní prác. V prípade nesplnenia tejto povinnosti nájomca zodpovedá za škodu, ktorá v súvislosti s tým vznikne.
  - c) Na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť odstrániť v byte a v užívaných spoločných priestoroch závady, ktoré vznikli v dôsledku konania alebo nečinnosti zo strany nájomcu alebo tých, ktorí s nájomcom bývajú. V prípade, že sa tak nestane, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a inú vzniknutú škodu odstrániť a požadovať od nájomcu ich náhradu v plnej výške.
  - d) Užívať byt výlučne na bývanie.
  - e) Po ukončení nájmu vypratáť byt a priestory s bytom súvisiace v termíne určenom prenajímateľom a tieto priestory odovzdať prenajímateľovi so všetkým príslušenstvom a technickým zariadením v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a to pri riadnom užívaní a vykonávaní údržby bez nároku na náhradu nákladov súvisiacich so zhodnotením bytu a užívaných spoločných priestorov domu. O odovzdaní bytu sa vyhotoví písomný záznam s uvedením popisu technického stavu bytu, prípadne závad.
  - f) Platiť okrem nájomného aj úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa evidenčného listu a vyúčtovania za jednotlivé mesiace trvania nájmu, vyhotoveného prenajímateľom, a to v lehote splatnosti tak, ako je uvedené v tejto zmluve.
2. Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú v dome ním a osobami, ktoré s ním bývajú.
  3. Nájomca nesmie prenechať priestory, ktoré sú predmetom nájmu do užívania iným osobám z titulu podnájmu.
  4. Nájomca nesmie vykonávať akékoľvek stavebné úpravy a podstatné zmeny v byte vrátane zásahov do elektroinštalácie a vodoinštalácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, v opačnom prípade zodpovedá za vzniknutú škodu. V prípade súhlasu náklady na realizáciu navrhnutých zmien znáša v plnom rozsahu nájomca bez nároku na ich náhradu po ukončení nájmu.
  5. Nájomca svojím podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že bol oboznámený s povinnosťami vzťahujúcimi sa na nájomcu bytu, v súvislosti so správou a prevádzkou obytného domu,

v ktorom sa predmetný byt nachádza. Zároveň vyhlasuje, že tieto povinnosti sa zaväzuje plniť a dodržiavať.

6. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom bytov výkon ich práv.

### **Práva a povinnosti prenajímateľa:**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte počas trvania nájmu vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Nájomca môže tento súhlas odoprieť iba z vážnych dôvodov. Pokiaľ prenajímateľ takéto opravy bude vykonávať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje ich vykonanie bez obmedzenia umožniť.
2. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu užívania bytu a dodržiavania povinnosti nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy a nájomca je povinný prenajímateľovi túto kontrolu umožniť vykonávať.

### **VI. Ostatné ujednania**

1. V prípade, že nájomca nebude platiť nájomné a úhradu za služby s nájmom spojené riadne a včas v dohodnutej lehote splatnosti, prípadne poruší niektoré z ďalších ustanovení tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený nájom bytu vypovedať aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
2. Nájomca sa zaväzuje vypratať predmet nájmu najneskôr do troch dní po ukončení nájmu bez nároku na bytovú náhradu.

### **VII. Záverečné ustanovenia**

1. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, spravujú sa právne vzťahy jej účastníkov ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a súvisiacimi predpismi.
2. Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach. Každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie.
3. Všetky zmeny a doplnky k tejto zmluve musia byť v písomnej forme a podpísané obidvoma zmluvnými stranami, inak sú neplatné.
4. Táto zmluva bola uzatvorená podľa slobodnej, vážnej a určitej vôle všetkých účastníkov, títo ju neuzavreli v tiesni a ani za obzvlášť nevýhodných podmienok.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpísania jej účastníkmi.

Účastníci si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, túto v celom rozsahu schvaľujú a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Stráňavách dňa .....

.....  
prenajímateľ

.....  
nájomca