

# ZMLUVA

## O NÁJME OBECNÉHO BYTU

Uzatvorená podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka, §12 zákona č.443/2010Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona .č.143/2013 Z.z. a VZN č. 1/2016 o zásadách pridelovania obecných bytov medzi:

Prenajímateľ : **Obec Oreské**  
908 63 Oreské 7  
IČO : 00309753  
Zastúpená starostom : Ing. Tomášom Mikušom

a

Nájomca : Marek Pobuda,  
rodné č.:  
bytom :  
Č.OP : a

### I. PREDMET NÁJMU

- 1 Prenajímateľ- vlastník bytu, dáva nájomcovi do užívania 1 - izbový byt č. 1 na prízemí o výmere 39,43 m<sup>2</sup> v bytovom dome, súpisné číslo 111 v obci Oreské.
- 2 Byt podľa prílohy k opatreniu MF SR č. R – 11/1999, ktorým sa mení a dopĺňa výmer MF SR č. R – 1/1996, ktorým sa určuje rozsah tovaru s regulovanými cenami v znení neskorších predpisov patrí do I. kategórie.
- 3 Byt pozostáva z 1 izby, 1 kuchyne, 1 predsieň, 1 kúpeľne, 1 WC. K bytu prislúcha pivnica o výmere 1,50 m<sup>2</sup> a pomerná časť spoločných priestorov.
- 4 Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a zariadenia bytového domu a užívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
- 5 Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámil dňa 01.03. 2018 v prítomnosti zástupcu prenajímateľa.
- 6 Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane príslušenstva v užívania schopnom stave, o čom dňa 01.03. 2018 vyhotovil a nájomca podpísal „Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu“, ktorý je prílohou tejto zmluvy.

### II.. DOBA NÁJMU

Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú a to na obdobie 3 rokov od dňa podpísania zmluvy.

### III. CENA NÁJMU, POPLATOK Z OMEŠKANIA

- 1 Dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu plnenia – služby poskytované s užívaním bytu.
- 2 Nájomca sa zaväzuje, že prenajímateľovi uhradí pri podpise tejto zmluvy sumu 450 € / zábezpeka/na č. ú. IBAN SK 48 5600 0000 0026 9419 4012
- 3 Nájomné v sume 72 EUR mesačne je určené podľa smernice MVaRR SR č. 8/1999 v znení neskorších predpisov.

Za plnenia poskytované s užívaním bytu nájomca platí mesačné preddavky v celkovej výške 23,97 EUR . V tejto cene sú zahrnuté preddavky za:

|                                   |   |         |
|-----------------------------------|---|---------|
| - základné prevádzkové zariadenie | : | 3,33 €  |
| - pivnica                         | : | 2,63 €  |
| - vodné ( 0,67€ na osobu)         | : | 2,01 €  |
| - elektrina – spoločné priestory  | : | 1,00 €  |
| - vývoz žumpy (5€ na osobu)       | : | 15,00 € |

4. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v celkovej **sume 95,97 EUR** sa platia pozadu, a to v termíne do 15.dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
5. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámil prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať.
6. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
7. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zmeny rozsahu plnení – služieb poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich platnosťou.
8. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 6 od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
9. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 EUR za každý i začatý mesiac omeškania.

### IV. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- 1 Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach § 687 – 695 Občianskeho zákonníka. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené zmluvou, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- 2 Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať „Domový poriadok“ vydaný Obcou Oreské dňa : 1.09.2009.
- 3 Nájomca je povinný vykonávať bežnú údržbu prenajatých priestorov a hradí si náklady spojené s drobnými opravami a úpravami prenajatej nehnuteľnosti. Za drobné opravy a úpravy sa považuje výška nákladov spojených s týmito opravami a úpravami do 200 € za bežný rok trvania nájmu.

## V. SKONČENIE NÁJMU

- 1 Nájom bytu sa skončí písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa alebo písomnou výpoveďou, ktorá musí obsahovať lehotu, kedy sa má nájom skončiť. Lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po podaní výpovede.
- 2 Nájomca môže vypovedať nájom bez udania dôvodu.
- 3 Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu len s privolením súdu a z dôvodov výslovne vymenovaných v § 711 odst. 1 Občianskeho zákonníka.
- 4 Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
- 5 Prenajímateľ po skončení nájmu nehradí nájomcovi náklady na stanovené úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

## VI. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 1 Zmluva o nájme bytu nadobúda účinnosť dňa : 1.3.2018
- 2 Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Evidenčný list pre výpočet nájomného a preddavkov na úhradu plnenia spojené s užívaním bytu“ a „Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu“
- 3 Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v 2 vyhotoveniach – po jednom vyhotovení pre prenajímateľa a nájomcu.
- 4 Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne.
- 5 Uzatvorením tejto zmluvy sa rušia všetky predchádzajúce zmluvy.

V Oreskom, dňa 1.3.2018

.....  
podpis a odtlačok pečiatky  
prenajímateľa

.....  
podpis nájomcu