

# Zmluva o nájme bytu

uzatvorená podľa § 663 a § 685 a nasl. Zák. č. 40/1964 Zb. (Občianskeho zákonníka)

(ďalej len „Zmluva“)

## I. Zmluvné strany

1. Prenajímateľ: Obec Modrová, IČO: 00311782  
sídlo 916 35 Modrová č. 187  
štatutárny orgán Mgr. Marián Lacko, starosta  
Bankové spojenie: č. ú. 5201147001/5600 vedený v Dexia  
banka Slovensko, a. s. pobočka Piešťany,  
(ďalej len „prenajímateľ“)
2. Nájomca: Etelka Šulanová, nar.  
trvalo bytom Veselé č. 303  
Bankové spojenie: .....

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu len „zmluvné strany“)

## II. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ vlastní 2-izbový byt č.1.C nachádzajúci sa na prízemí bytového domu so súpisným č. 228 v Modrovej, spolu s príslušným spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a spoluvlastníckym podielom na pozemku parcelné č. 172/2, na ktorom je dom postavený (ďalej len “byt”).
2. Prenajímateľ prenecháva na základe Zmluvy nájomcovi byt do užívania, a to výhradne za účelom bývania nájomcu, za čo sa mu nájomca zaväzuje platiť v Zmluve dohodnuté nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.

## III. Doba trvania nájmu

1. Nájomný vzťah sa uzatvára na dobu určitú, a to od 01.03.2011 do 29.02.2012.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak si nájomca počas trvania nájmu bytu dohodnutého v bode 1 tohto článku Zmluvy bude riadne a včas plniť všetky svoje povinnosti upravené v Zmluve, je oprávnený najneskôr 3 mesiace pred skončením doby nájmu dohodnutej v bode 1 tohto článku Zmluvy požiadať o opakované uzatvorenie Zmluvy o nájme bytu, a to v prípade, ak spĺňa podmienky stanovené v § 5 písm. a) bod 1 a 2 Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania (ďalej len „Výnos“), podľa ktorých:
  - a) mesačný príjem nájomcu a mesačný príjem osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne v zmysle Zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime neprevyšujú 3 násobok životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby,

ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal (ďalej len „životné minimum) alebo

- b) nájomcom je mladá rodina, pričom za mladú rodinu sa považuje rodina, v ktorej aspoň jeden z manželov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy je mladší ako 35 rokov a spĺňa podmienku príjmu podľa písmena a) tohto bodu tohto článku Zmluvy

na dobu určitú v trvaní 3 rokov a v prípade, ak nájomca podmienky stanovené v § 5 písm. a) bod 1 a 2 Výnosu, teda podmienky stanovené v písm. a) alebo b) tohto bodu tohto článku Zmluvy nespĺňa, na dobu určitú v trvaní 1 roka.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že k zániku nájmu bytu pred uplynutím doby nájmu dohodnutej v bode 1. tohto článku Zmluvy môže dôjsť len:
- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
  - b) písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodu, že nájomca hrubo poruší svoje povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy, pričom výpovedná lehota je v tomto prípade 30 dní a začína plynúť dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola nájomcovi doručená, prenajímateľ je vo výpovedi povinný presne uviesť konkrétny dôvod výpovede a skutkovo ho vymedziť tak, aby bol určitý a aby nevznikli pochybnosti o oprávnenosti danej výpovede.
  - c) písomnou výpoveďou nájomcu aj bez uvedenia výpovedného dôvodu, pričom výpovedná lehota je v tomto prípade trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej strane doručená.
4. Nájomca berie na vedomie, že nájom bytu nie je v zmysle Občianskeho zákonníka chránený a preto mu po jeho skončení nevznikne nárok na bytovú náhradu.

#### IV. Nájomné

1. Výška nájomného za prenechanie bytu do nájmu (ďalej len "nájomné") je stanovená vzájomnou dohodou zmluvných strán vo výške 2,- €/1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu mesačne, slovom: dve eurá za 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu mesačne, čo pri podlahovej ploche bytu 61,75 m<sup>2</sup> + 3,125 m<sup>2</sup> podlahová plocha skladu predstavuje sumu 129,75 € mesačne, slovom: jednotdvadsaťdeväť 75/100 eur mesačne.
2. Ďalšie poplatky spojené s užívaním bytu:
- |   |         |
|---|---------|
| - Fond opráv a údržby mesačne             | 6,64 €  |
| Náklady podliehajúce ročnému zúčtovaniu:  |         |
| - elektrina spoločných priestorov mesačne | 1,66 €  |
| - voda spoločných priestorov mesačne      | 1,66 €  |
| - stočné /ČOV/ mesačne                    | 3,32 €  |
| - poistenie domu mesačne                  | 2,32 €  |
| - režijné náklady mesačne                 | 4,98 €  |
|   | <hr/>   |
| Poplatky spolu:                           | 20,58 € |
| Slovom: dvadsať 58/100 eur mesačne.       |         |
3. Celková výška mesačného nájomného:
- |  |          |
|--|----------|
| - nájomné za podlahovú plochu z bodu 1             | 129,75 € |
| - ďalšie poplatky spojené s užívaním bytu z bodu 2 | 20,58 €  |

Mesačné nájomné spolu:

**150,33 €**

Slovom: jednostopäťdesiat 33/100 eur.

4. Nájomné je splatné priebežne vždy 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné platí, na bankový účet prenajímateľa uvedený na prednej strane Zmluvy. Za deň zaplatenia nájomného sa považuje deň, v ktorom bola suma pripísaná v prospech bankového účtu prenajímateľa.
5. V nájomnom nie sú zahrnuté náklady za energie a médiá spotrebované pri užívaní bytu (studená voda vrátane nákladov na stočné, elektrina, plyn – kúrenie a ohrev teplej vody, odvoz komunálneho odpadu), ktoré sa platia správcovi bytového domu, resp. spoločenstvu vlastníkov bytov (ďalej len „úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu“).
6. Zmluvné strany sa dohodli, že úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu bude nájomca uhrádzať priamo príslušným dodávateľom médií (Slovenský plynárenský priemysel, a.s., Západoslovenská energetika, a.s., Obec Modrová), pričom prepis médií zmluvné strany uskutočnia spoločne v deň odovzdania bytu do užívania nájomcovi. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek požiadať o preukázanie plnenia si záväzkov nájomcu voči jednotlivým dodávateľom médií.
7. Ak nájomca nezaplatí nájomné do 5 dní po jeho splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zákonný poplatok z omeškania v zmysle § 697 Občianskeho zákonníka.
8. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné ani do 30 dní po jeho splatnosti, považuje sa to za hrubé porušenie Zmluvy.
9. Nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného za podmienok a v súlade s § 698 Občianskeho zákonníka

## **V. Popis bytu a záloha za jeho zariadenie**

1. Byt o celkovej podlahovej ploche 64,875 m<sup>2</sup> pozostáva z dvoch obytných miestností a príslušenstva – kuchyne s jedálňou, predsieň, kúpeľne s WC a skladu umiestneného na prvom nadzemnom podlaží domu. Pôdorys bytu tvorí neoddeliteľnú súčasť Zmluvy. Byt je čiastočne zariadený. Súpis zariadenia bytu je uvedený v Protokole o odovzdaní bytu (ďalej len „Protokol“), ktorý tvorí samostatnú prílohu Zmluvy.
2. Nájomca sa so stavom prenajímaného bytu osobne oboznámil a dňom podpísania Protokolu o odovzdaní bytu ho preberie 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.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný zložiť na bankový účet prenajímateľa uvedený na prednej strane Zmluvy najneskôr dňa 04.03.2011, za účelom zabezpečenia prípadných nedoplatkov na nájomnom, resp. škody na majetku prenajímateľa (v byte a jeho zariadení), finančnú zábezpeku vo výške 778,50, slovom: sedemstosedemdesiatosem 50/100 eur, (ďalej len „finančná zábezpeka“). Nájomca je povinný zložiť na bankový účet prenajímateľa uvedený na prednej strane Zmluvy najneskôr dňa 04.03.2011 finančnú zábezpeku v celej výške. V prípade, ak nájomca poruší povinnosť stanovenú v tomto bode tohto článku Zmluvy, je prenajímateľ oprávnený od Zmluvy odstúpiť. Zmluvné strany sa dohodli, že Článok II Zmluvy o pôžičke v časti odpočítania Pôžičky z nájomného sa dohodou zmluvných strán upravenou v tomto bode tohto článku Zmluvy ruší v plnom rozsahu.

4. Po skončení nájmu je prenajíateľ povinný zálohu nájomcovi vrátiť na bankový účet nájomcu uvedený na prednej strane Zmluvy, má však právo si zo zálohy započítať:
  - a) prípadné nedoplatky na nájomnom a na úhradách za plnenia poskytované s užívaním bytu,
  - b) zákonný poplatok z omeškania v zmysle Článku IV. bod 5. Zmluvy a
  - c) škody v byte a na jeho zariadení spôsobené nájomcom alebo jeho hosťami.

## **VI. Práva a povinnosti**

1. Prenajíateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt do užívania najneskôr dňa 1.03.2011 v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s jeho užívaním.
2. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy a ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajíateľa, a to ani na svoje náklady. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za hrubé porušenie Zmluvy.
3. Drobné opravy bytu spojené s jeho užívaním v zmysle § 687 Občianskeho zákonníka vykonáva a uhrádza nájomca. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajíateľ, je nájomca povinný mu oznámiť bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
4. Nájomca nesmie využívať byt na iné účely ako na bývanie. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za hrubé porušenie Zmluvy.
5. V byte smú počas doby trvania nájmu bývať s nájomcom jeho potomkovia. Nájomca, resp. osoby bývajúce v byte smú v byte chovať domáce alebo iné zvieratá iba s písomným súhlasom prenajíateľa. Nájomca zodpovedá za dodržanie týchto zmluvných povinností. V prípade porušenia ktorejkoľvek z týchto povinností, sa to považuje za hrubé porušenie Zmluvy. Nájomca, resp. osoby bývajúce v byte však smú v byte prijímať návštevy a to aj s prípadným prenocovaním návštevy.
6. Nájomca nesmie dať byt do podnájmu inej fyzickej alebo právnickej osobe. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za hrubé porušenie Zmluvy.
7. Prenajíateľ, zamestnanec Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, zamestnanec krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov alebo nimi splnomocnená osoba má právo po predchádzajúcom ohlásení a za prítomnosti nájomcu vykonať obhliadku bytu z dôvodu zistenia jeho stavu a dodržiavania zmluvne dohodnutého užívania. Prenajíateľ sa zároveň zaväzuje výkonom tohto práva nezaťažovať nájomcu nad mieru obvyklú pomerom ani mu nesťažovať alebo inak obmedzovať jeho práva z nájmu vyplývajúce.
8. Nájomca je povinný najneskôr do 3 kalendárnych mesiacov pred skončením doby nájmu dohodnutej v Článku III bod 1 Zmluvy oznámiť prenajíateľovi skutočnosti, ktoré sú dôvodom na opakované uzatvorenie Zmluvy o nájme bytu v zmysle Článku III bod 1 Zmluvy.
9. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať byt prenajíateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
10. Nájomca je zodpovedný za všetky škody, ktoré vzniknú neprimeraným užívaním bytu a sú spôsobené ním samotným, osobami bývajúcimi s ním v byte alebo ich hosťami.
11. Podrobné práva a povinnosti nájomcu sú upravené v Domovom poriadku, ktorý tvorí samostatnú prílohu Zmluvy a ktorý je nájomcom prístupný v spoločných častiach a zariadeniach domu.

## VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany si vzájomne zodpovedajú za prípadné škody, ktoré by im vznikli porušením právnych povinností vyplývajúcich zo Zmluvy.
2. Vzťahy vyplývajúce zo Zmluvy vo veciach, ktoré Zmluva neupravuje, sa posudzujú podľa Zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení.
3. Nájomcovia sú zo Zmluvy zviazaní spoločne a nerozdielne.
4. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť jej podpísaním.
5. Zmluva je vyhotovená v troch origináloch, dva sú určené pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
6. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len na základe písomných dodatkov Zmluvy.
7. Účastníci si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Modrovej, dňa .....

### **Prenajímateľ:**

.....  
Mgr. Marián Lacko  
starosta obce Modrová

### **Nájomca:**

.....  
Etelka Šulanová

### Prílohy:

- Protokol o odovzdaní bytu (samostatná príloha)
- Domový poriadok (samostatná príloha)
- Fotokópia Všeobecne záväzného nariadenia obce Modrová č. 28 zo dňa 24.01.2007 (samostatná príloha)
- Fotokópia pôdorysu bytu (neoddeliteľná príloha)