

# ZMLUVA O NÁJME BYTU

## 18052017

uzavretá podľa§ 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

### I. Zmluvné strany

v zastúpení: **Obec Oščadnica**  
Nám. M. Bernáta č. 745, 023 OI Oščadnica  
Ing. Marián Plevko, starosta obce  
IČO: 00 314 170  
DIČ: 2020421513  
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

**Nájomca v 1. rade: Peter Králik**  
Dátum narodenia:   
Adresa TP: Čierne č., 023 13 Čierne

**Nájomca v 2. rade: Zuzana Králiková**  
Dátum narodenia:   
Adresa TP: Oščadnica č. 023 01 Oščadnica

(ďalej len „nájomcovia“)

### II. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcom do užívania **byt č. 12**, v Oščadnici **č. 171**. Stavba je postavená na pozemku pare. č. **KN 2679**, zapísaná na LV Obce Oščadnica v k. ú. Oščadnica. Predmetom nájmu je aj užívanie spoločných častí, zariadení a konštrukcií bytového domu.

### III. Popis a rozloha bytu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom **2-izbového bytu č. 12**, ktorý sa nachádza v bytovom dome špecifikovanom v bode II. tejto zmluvy. Celková plocha bytu je **39,600 m<sup>2</sup>**.
2. Predmetný byt pozostáva: pozri príloha - „Evidenčný list nájomného bytu“, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

### IV. Určenie a popis spoločných častí a spoločných zariadení domu

1. Súčasne s prenajímaným bytom sa prenajímajú niektoré spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.
2. Prenajímanými spoločnými časťami domu sú najmä: vchod, schodisko, chodby.
3. Prenajímanými spoločnými zariadeniami domu sú najmä: spoločné TV rozvody, bleskozvody, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické a plynové domové prípojky, stúpajúce vetvy, ktoré sú určené na spoločné užívanie, slúžia výlučne domu a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu, v ktorom sa prenajímaný byt nachádza.
4. Spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu dáva prenajímateľ nájomcom do spoločného prenájmu spolu s ďalšími nájomcami bytov v dome, v ktorom sa prenajímaný byt nachádza v podiele, ktorý prislúcha prenajatému bytu.

### V. Ďalší oprávnení užívateľa bytu

1. Okrem nájomcov sú oprávnení užívať byt, spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti v čase uzavretia tejto zmluvy:

**Peter Králik, nar. 05.04.2002**

**Dávid Králik, nar. 05.06.2004**

## VI.

### Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu **určitú** a to na **jeden rok**.
2. Nájom vzniká dňom **01.06.2017** a končí dňom **31.05.2018**.

## VII.

### Výška nájmu

1. Nájomné za jeden rok nájmu predstavuje **4,50%** obstarávacej ceny bytu.
2. **Zmluvné strany sa dohodli na súhrnnej výške nájomného v čiastke 91,59€ mesačne, ktorý pozostáva za)**
  - a) mesačné nájomné: **79,59 €**
  - b) z mesačných zálohových platieb za plyn: **0€**
  - c) z mesačných zálohových platieb za elektrinu: **0€**
  - d) z mesačných zálohových platieb za vodné (4 osoby x 3 €): **12,00 €**
  - e) z mesačných zálohových platieb za likvidáciu splaškovej vody: **0€**
3. Nájomné je splatné **mesačne** a to vždy najneskôr do **15. dňa** v mesiaci, za ktorý sa nájomné uhrádza.

## Viii.

### Cena za služby spojené s užívaním bytu

1. Náklady za služby spojené s užívaním bytu sú výlučne nákladmi nájomcov, ktorí sú povinní ich uhradiť prenajímateľovi v skutočnej výške.
2. Výška mesačných preddavkov za služby spojené s užívaním bytu, ktoré sa zaväzujú nájomcovia uhrádzať prenajímateľovi, je určená na základe predpokladanej ceny za dodávky služieb a predpokladanej spotreby nájomcov a je uvedená v bode č. VII, ods. 2 tejto Zmluvy.
3. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov za poskytované služby spojené s užívaním bytu v prípade, že dôjde k zmene podmienok pre tvorbu nákladov za služby, v rozsahu poskytovaných služieb, k rozšíreniu poskytovaných služieb, vybaveniu bytu novými predmetmi, alebo k zvýšeniu poplatkov zo strany jednotlivých dodávateľov služieb v súlade s cenovými predpismi, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
4. Mesačný preddavok za služby spojené s užívaním bytu je splatný mesačne a to vždy najneskôr do 15. dňa mesiaca.
5. Reálne vyčíslenie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu za predchádzajúci rok zabezpečí vždy prenajímateľ formou vyúčtovania služieb a to najneskôr do **30.06.** nasledujúceho roka písomne oboznámi nájomcov o stave ich preplatiek resp. nedoplatkov za služby spojené s užívaním bytu a o spôsobe ich vzájomného vysporiadania.

## IX.

### Finančná zábezpeka

1. **Uzavretiu nájomnej zmluvy v zmysle § 12, ods.3 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Obce Ošadnica a s majetkom štátu, ktorý obec užíva, predchádza zloženie finančnej zábezpeky vo výške dvojnásobku predpísanej mesačnej platby za byt** (bod č. VII, ods. 2 tejto Zmluvy).
2. Nájomcovia sú povinní pred podpisom tejto Zmluvy uhradiť na **bankový účet** prenajímateľa finančnú zábezpeku vo výške 2-násobku sumy mesačnej úhrady za nájom bytu a služieb, v plnej dohodnutej výške.
3. Finančná zábezpeka uložená na bankovom účte prenajímateľa je určená na zabezpečenie krytia prípadných nedoplatkov nájomcov voči prenajímateľovi.
4. Prenajímateľ je oprávnený použiť finančnú zábezpeku zloženú nájomcami na úhradu svojich pohľadávok voči nájomcom na nájomnom, na úhradách alebo na preddavkoch za služby spojené s užívaním bytu, na poplatky z omeškania, za škody spôsobené nájomcami a za prípadné náklady v zmysle ods. 9 čl. XI. tejto Zmluvy.
5. Poukončení nájmu v zmysle tejto Zmluvy, uvoľnení a riadnom odovzdaní bytu nájomcami prenajímateľovi, vráti prenajímateľ nájomcom disponibilný zostatok finančnej zábezpeky.
6. Disponibilný zostatok finančnej zábezpeky je suma finančnej zábezpeky vložená nájomcami vo výške podľa ods. 1 čl. X. znížená o prípadné nedoplatky nájomcov podľa ods.3 tohto článku.
7. V prípade, ak majú nájomcovia na bankovom účte prenajímateľa zloženú finančnú zábezpeku na základe predchádzajúcej zmluvy o nájme bytu uzavretej s prenajímateľom narovnaký alebo iný byt, nájomcovia súhlasia, aby táto zábezpeka bola prevedená a započítaná na byt uvedený v čl. II ods. 1 tejto zmluvy a prípadný rozdiel po vyčíslení doplatia alebo im bude vrátený.

## X.

### . Platobné podmienky

1. Nájomcovia prehlasujú, že v zmysle ods.2 čl. IX. tejto Zmluvy uložili na bankový účet prenajímateľa

finančnú zábezpeku, o čom predkladajú pri podpise tejto zmluvy ajhdoaverný doklad o jej úhrade.

2. Nájomcovia sa zaväzujú uhradiť bankový účet prenajímateľa **aliquotné** mesačné nájomné a mesačný preddavok za služby spojené s užívaním bytu spolu v celkovej výške uvedenej v bode č. VII, ods. 2 tejto Zmluvy a to najneskôr do 15. dňa od vzniku nájmu podľa čl. VI tejto zmluvy.
3. Nájomcovia sa zaväzujú pravidelne mesačne uhrádzať sumu zmluvne dohodnutého mesačného nájomného a sumu určených mesačných preddavkov za služby spojené s užívaním bytu bankový účet prenajímateľa a to mesačne, vždy najneskôr do 15. dňa v mesiaci.
4. Nájomcovia sú povinní realizovať úhradu aj v mesiaci ukončenia nájmu a celá časť tejto úhrady vopred, resp. jej aliquotný zostatok, bude vrátená nájomcom až po koncoročnom vyúčtovaní reálnych nákladov za služby a to v prípade vzniknutého preplatku na konto nájomcov.

## XI.

### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný podpísať nájomnú zmluvu a odovzdať nájomcom byt po prijatí finančnej zábezpeky v zmysle ods. 2 čl. IX. tejto Zmluvy v stave spôsobilom na užívanie a zabezpečiť im nerušený výkon práv spojených s jeho užívaním.
2. Nájomcovia sú oprávnení užívať predmet nájmu výlučne na bývanie v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a v súlade s jeho stavebným určením.
3. Nájomcovia nie sú oprávnení prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
4. Nájomcovia sú povinní počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu alebo voči tretím osobám. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedajú za vzniknutú škodu.
5. Nájomcovia sa zaväzujú dodržiavať predpisy protipožiarnej ochrany a ostatné bezpečnostné predpisy platné pre predmet nájmu, za čo nesú priamu zodpovednosť vo vzťahu k príslušným obecným a štátnym orgánom, ako aj tretím osobám.
6. Akékoľvek stavebné úpravy bytu, alebo iné podstatné zmeny bytu, môžu nájomcovia vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
7. Nájomcovia sú povinní na požiadanie prenajímateľa umožniť prístup do bytu, pokiaľ to nevyhnutne vyžaduje údržba a obhospodarovanie bytu, ostatných bytov, prípadne domu ako celku.
8. Nájomcovia sú povinní oznámiť prenajímateľovi skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného alebo mesačných preddavkov a to bez zbytočného odkladu, najneskôr do jedného mesiaca odo dňa, kedy tieto skutočnosti nastali. Týmito skutočnosťami sú najmä: zmena počtu osôb, ktoré žijú s nájomcami v spoločnej domácnosti, trvalé zhoršenie kvality bytu. V prípade ak nájomcovia stanovený termín oznámenia nedodržia, prenajímateľ si vyhradzuje právo vykonať zmenu od termínu zistenia týchto skutočností.
9. Nájomcovia sú povinní dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade sú povinní uhradiť prenajímateľovi náklady spojené s uvedením bytu do stavu spôsobilého pre jeho riadne užívanie.
10. Pri ukončení nájmu bytu z akéhokoľvek dôvodu nevzniká nájomcom právo na poskytnutie žiadnej bytovej náhrady.

## XII.

### Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zaniká uplynutím dohodnutej doby nájmu v čl. VI. tejto zmluvy a to bez osobitnej písomnej výpovede
2. Nájom bytu zaniká písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcami.
3. Nájom bytu zaniká, ak prenajímateľ zistí, že príjem nájomcov je vyšší, ako je určené osobitným predpisom.
4. Nájom bytu zaniká písomnou výpoveďou zo strany nájomcov v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
5. Nájom bytu zaniká odstúpením od zmluvy o nájme zo strany prenajímateľa z nasledovných dôvodov:
  - nájomcovia nezaplatili nájomné alebo úhradu za služby spojené s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace,
  - nájomcovia dali prenajatý byt do podnájmu tretej osobe,
  - nájomcovia bez súhlasu prenajímateľa predmet zmluvy vymenili s treťou osobou, nájomcovia alebo tí, ktorí s ním bývajú, hrubo porušujú dobré mravy v dome.

V takomto prípade nájom zaniká dňom doručenia odstúpenia od zmluvy nájomcom. V pochybnostiach sa má za to, že odstúpenie je doručené na tretí deň od jeho odoslania.

Pri zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu nemá prenajímateľ žiadnu povinnosť voči nájomcom pokiaľ ide o poskytnutie náhradného bytu, prístrešia alebo ubytovania pre neho a pre osoby s ním bývajúce. Na postup súvisiaci so zánikom nájmu bytu sa v celom rozsahu vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.

### XIII.

#### Záverečné ustanovenia

1. Prenajímaný byt je postavený s podporou štátu vo forme dotácie Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja a úveru z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania a určený je len na nájomné bývanie.
2. Nájomcovia berú na vedomie, že počas celej doby trvania nájmu sú povinní umožniť vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov za účelom kontroly technického stavu bytu.
3. Táto Zmluva o nájme bytu sa riadi Všeobecne záväzným nariadením (VZN) Obce Oščadnica č. 1612/2016/3 z 16.12.2016 o podmienkach a kritériách pridelenia bytov v nájomných bytových domoch postavených s podporou štátu a obecných bytoch.
4. Nájomcovia spĺňajú podmienky VZN Obce Oščadnica 1612/2016/3 z 16.12.2016, § 3 ods. 1 písm. a) až c)
5. Nájomcovia môžu požiadať o opätovné uzatvorenie Zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v osobitnom predpise, hlavne musia mať vyrovnané všetky platby súvisiace s užívaním bytu a finančnú zábezpeku zloženú v plnej výške.
  - 5.1 V prípade záujmu nájomcov o opätovné uzatvorenie Zmluvy o nájme bytu sú nájomcovia povinní predložiť písomnú žiadosť o opätovné uzavretie Zmluvy o nájme bytu prenajímateľovi mesiac pred uplynutím ukončenia platnosti tejto Zmluvy o nájme bytu a k žiadosti priložiť potvrdenie o svojom príjme a príjme ostatných osôb žijúcich s nimi v spoločnej domácnosti.
  - 5.2 Prenajímateľ môže opätovnej žiadosti vyhovieť pokiaľ nemá potrebu poskytnúť nájomné bývanie pre inú osobu, ktorá spĺňa predpoklady uvedené v osobitnom predpise.
6. Ak nájomcovia nespĺňajú podmienky podľa ods.3., sú povinní aj v čase účinnosti zmluvy odovzdať byt prenajímateľovi.
7. Akékoľvek zmeny alebo doplnenia týkajúce sa tejto zmluvy je možné vykonať len písomnými dodatkami k nej, inak nie sú platné.
8. Pokiaľ táto Zmluva neustanovuje inak, platia pre nájom ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení.
9. V prípade, ak sa stane alebo neskôr ukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné alebo nevykonateľné, nemá takáto neplatnosť alebo nevykonateľnosť niektorého z ustanovení zmluvy vplyv na platnosť a vykonateľnosť ostatných ustanovení zmluvy. Obe zmluvné strany sú v takomto prípade povinné bez zbytočného odkladu uzatvoriť dodatok k zmluve, ktorý nahradí neplatné alebo nevykonateľné ustanovenie tak, aby bola vôľa oboch strán vyjadrená v nahrádzaných ustanoveniach zachovaná.
10. Táto Zmluva o nájme bytu bola vystavená a uzavretá zo strany prenajímateľa na schválenie pridelenia bytu. Táto Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle Obce Oščadnica a právoplatnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami.
11. Táto Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle Obce Oščadnica a právoplatnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami.
12. Obidve zmluvné strany si túto zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
13. Nájomcovia užívali tento byt aj v predchádzajúcom období (NZ 08042008 zo dňa 08.04.2008 v znení dodatkov), ale kvôli pracovnej zaneprázdnenosti zabudli včas požiadať o predĺženie nájmu, ktorý im končil dňa 31.12.2016. Prenajímateľ im aj naďalej prenecháva na ich požiadanie byt v prenájme, nakoľko nájomcovia si riadne plnia svoje záväzky voči obci vyplývajúce z vyššie uvedenej nájomnej zmluvy.
14. Nájomcovia podpisom tejto Zmluvy poskytujú prenajímateľovi súhlas dotknutej osoby podľa § 11 zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov so spracúvaním a použitím svojich osobných údajov v súlade s uvedeným zákonom pre účely plnenia práv a povinností vyplývajúcich z nájomného vzťahu založeného touto zmluvou a súčasne dáva súhlas k spracovaniu osobných údajov v informačnom systéme prenajímateľa v zmysle § 11 ods.4 Zákona č.122/2013 Z. z. Prenajímateľ zaručuje dotknutej osobe, že súhlas daný na základe tejto Zmluvy je možné kedykoľvek písomne odvolať.

V Oščadnici dňa 18.05.2017

  
Prenajímateľ



  
Nájomca v 1. rade

  
Nájomca/v 2. rade