

# ZMLUVA O NÁJME BYTU 19052017

uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

## I.

### Zmluvné strany

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

a

**Nájomca: Dana Koperová**  
Dátum narodenia: 30.01.1979  
Adresa TP: Oščadnica č. 023 01  
Oščadnica (ďalej len „nájomca“)

## II.

### Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania **byt č. 2, v Oščadnici č.171**. Stavba je postavená na pozemku parc. 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 **1-izbového bytu č. 2**, ktorý sa nachádza v bytovom dome špecifikovanom v bode II. tejto zmluvy. Celková plocha bytu je 27,300 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, teplotné, 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 nájomcovi 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 nájomcu sú oprávnení užívať byt, spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti v čase uzavretia tejto zmluvy:

**Vladimír Kopera, nar.** 13.04.1973

**Adam Kopera, nar.** 28.01.1979

**Samuel Kopera, nar.** 24.09.1972

## 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

- Nájomné za jeden rok nájmu predstavuje **4,50%** obstarávacej ceny bytu.
- Zmluvné strany sa dohodli na súhrnnej výške nájomného v čiastke **66,878** mesačne, ktorý pozostáva z:
  - mesačné nájomné: **54,87 €**
  - z mesačných zálohových platieb za plyn: **O€**
  - z mesačných zálohových platieb za elektrinu: **O€**
  - z mesačných zálohových platieb za vodné (4 osoby x 3 €): **12,00 €**
  - z mesačných zálohových platieb za likvidáciu splaškovej vody: **O€**
- 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

- Náklady za služby spojené s užívaním bytu sú výlučne nákladmi nájomcu, ktorý je povinný ich uhradiť prenajímateľovi v skutočnej výške.
- Výška mesačných preddavkov za služby spojené s užívaním bytu, ktoré sa zaväzuje nájomca uhrádzať prenajímateľovi, je určená na základe predpokladanej ceny za dodávky služieb a predpokladanej spotreby nájomcu a je uvedená v bode č. VII, ods. 2 tejto Zmluvy.
- 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.
- Mesačný preddavok za služby spojené s užívaním bytu je splatný mesačne a to vždy najneskôr do 15. dňa mesiaca.
- 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 nájomcu o stave jeho preplatiek resp. nedoplatkov za služby spojené s užívaním bytu a o spôsobe ich vzájomného vysporiadania.

## IX.

### Finančná zábezpeka

- 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).
- Nájomca je povinný pred podpisom tejto Zmluvy uhradiť na **bankový účet** prenajímateľa **alebo do pokladne** finančnú zábezpeku vo výške 2-násobku sumy mesačnej úhrady za nájom bytu a služieb, v plnej dohodnutej výške.
- Finančná zábezpeka uložená na bankovom účte prenajímateľa je určená na zabezpečenie krytia prípadných nedoplatkov nájomcu voči prenajímateľovi.
- Prenajímateľ je oprávnený použiť finančnú zábezpeku zloženú nájomcom na úhradu svojich pohľadávok voči nájomcovi na nájomnom, na úhradách alebo na preddavkoch za služby spojené s užívaním bytu, na poplatky z omeškania, za škody spôsobené nájomcom a za prípadné náklady v zmysle ods. 9 čl. XI. tejto Zmluvy.
- Po ukončení nájmu v zmysle tejto Zmluvy, uvoľnení a riadnom odovzdaní bytu nájomcom prenajímateľovi, vráti prenajímateľ nájomcovi disponibilný zostatok finančnej zábezpeky.
- Disponibilný zostatok finančnej zábezpeky je suma finančnej zábezpeky vložená nájomcom vo výške podľa ods. 1 čl. X znížená o prípadné nedoplatky nájomcu podľa ods.3 tohto článku.
- V prípade, ak má nájomca na bankovom účte prenajímateľa zloženú finančnú zábezpeku na základe predchádzajúcej zmluvy o nájme bytu uzavretej s prenajímateľom narovnaký alebo iný byt, nájomca súhlasí, aby táto zábezpeka bola prevedená a započítaná na byt uvedený v čl. II ods. 1 tejto zmluvy a prípadný rozdiel po vyčíslení doplatí alebo mu bude vrátený.

## X.

### Platobné podmienky

- Nájomca prehlasuje, že v zmysle ods.2 čl. IX. tejto Zmluvy uložil na **bankový účet** prenajímateľa **alebo do pokladne** finančnú zábezpeku, o čom prekladá pri podpise tejto zmluvy ajhodnoverný doklad ojej úhrade.
- Nájomca sa zaväzuje uhradiť na **bankový účet** prenajímateľa **alikvotné** 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 dní od vzniku nájmu podľa čl. VI tejto zmluvy.
- Nájomca sa zaväzuje pravidelne mesačne uhrádzať sumu zmluvne dohodnutého mesačného nájomného a sumu určených mesačných preddavkov za služby spojené s užívaním bytu na bankový účet prenajímateľa a to mesačne, vždy najneskôr do 15.dňa v mesiaci.
  - Nájomca je povinný realizovať úhradu aj v mesiaci ukončenia nájmu a celá časť tejto úhrady vopred, resp. jej alikvotný zostatok, bude vrátená nájomcovi až po koncoročnom vyúčtovaní reálnych nákladov za služby a to v prípade vzniknutého preplatku na konto nájomcu.

## XI.

### Práva a povinnosti zmluvných strán

- Prenajímateľ je povinný podpísať nájomnú zmluvu a odovzdať nájomcovi byt po prijatí finančnej zábezpeky v zmysle ods.2 čl. IX. tejto Zmluvy v stave spôsobilom na užívanie a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s jeho užívaním.
- Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na bývanie v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a v súlade s jeho stavebným určením.
- Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
- Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu alebo voči tretím osobám. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá za vzniknutú škodu.
- Nájomca sa zaväzuje dodržiavať predpisy protipožiarnej ochrany a ostatné bezpečnostné predpisy platné pre predmet nájmu, za čo nesie priamu zodpovednosť vo vzťahu k príslušným obecným a štátnym orgánom, ako aj tretím osobám.
- Akékoľvek stavebné úpravy bytu, alebo iné podstatné zmeny bytu, môže nájomca vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
- Nájomca je povinný na požiadanie prenajímateľa umožniť prístup do bytu, pokiaľ to nevyhnutne vyžaduje údržba a obhospodarovanie bytu, ostatných bytov, prípadne domu ako celku.
- Nájomca je povinný 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 nájomcom v spoločnej domácnosti, trvalé zhoršenie kvality bytu. V prípade ak nájomca stanovený termín oznámenia nedodrží, prenajímateľ si vyhradzuje právo vykonať zmenu od termínu zistenia týchto skutočností.
- Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady spojené s uvedením bytu do stavu spôsobilého pre jeho riadne užívanie.
- Pri ukončení nájmu bytu z akéhokoľvek dôvodu nevzniká nájomcovi právo na poskytnutie žiadnej bytovej náhrady.

## XII.

### Zánik nájmu bytu

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

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

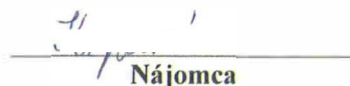
Pri zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu nemá prenajímateľ žiadnu povinnosť voči nájomcovi, pokiaľ ide o poskytnutie náhradného bytu, prístrešia alebo ubytovania pre neho a pre osoby s ním bývajúce. Na postup súvisiaci so zánikom nájmu bytu sa v celom rozsahu vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.

**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. Nájomca berie na vedomie, že počas celej doby trvania nájmu je povinný 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. Nájomca spĺňa podmienky VZN Obce Oščadnica 1612/2016/3 z 16.12.2016, § 3 ods. 1 písm. a) až c)
5. Nájomca môže požiadať o opätovné uzatvorenie Zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v osobitnom predpise, hlavne musí mať vyrovnané všetky platby súvisiace s užívaním bytu a finančnú zábezpeku zloženú v plnej výške.
  - 5.1 V prípade záujmu nájomcu o opätovné uzatvorenie Zmluvy o nájme bytu je nájomca povinný 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 ním 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 nájomca nespĺňa podmienky podľa ods.3., je povinný 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.
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. Nájomca užíval tento byt aj v predchádzajúcom období (NZ 15052007 zo dňa 15.05.2007 v znení dodatkov), ale zaneprázdnenosťou zabudol včas požiadať o predĺženie nájmu, ktorý mu končil dňa 31.12.2016. Prenajímateľ mu aj naďalej prenecháva na jeho požiadanie byt v prenájme, nakoľko nájomca si riadne plní svoje záväzky voči obci vyplývajúce z vyššie uvedenej nájomnej zmluvy.
14. Nájomca podpisom tejto Zmluvy poskytuje 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 **19.05.2017**

  
Prenajímateľ

  
Nájomca