

**Zmluva o nájme bytu  
uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka  
medzi:**






**Prenajímateľ:**

Obec : **Obec Jarabina, Obecný úrad Jarabina, 065 31 Jarabina**  
Zastúpená : **Lívia Kovalčíková, starostka obce**  
IČO : **00329932**  
DIČ : **2020698570**  
Bankové spojenie : **VÚB, a. s.**  
Číslo účtu: **SK 33 0200 0000 0026 3159 3251**

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

**Nájomca:**

Zastúpený : **Martin Gurka**  
Dátum narodenia:   
Miesto bydliska:   
Bankové spojenie:   
Číslo účtu:   
Kontakt (tel., e-mail): 

(ďalej len ako „nájomca“)

(ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

po vyhlásení, že sú plne spôsobilí na právne úkony a že tento právny úkon robia slobodne, dobrovoľne, určito, v predpisanej forme, pričom ich zmluvná voľnosť nie je žiadnym spôsobom obmedzená uzatvárajú túto zmluvu o nájme bytu.

**Článok I.  
Predmet a účel zmluvy**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – 16 bytového obytného domu v Jarabine, súpisné číslo 3 nachádzajúceho sa na pozemku parcele KN-C č. 418/6, k. ú. Jarabina.
2. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu na dočasné užívanie nájomcovi.
3. Predmetom nájmu je 3-izbový byt č. B2, 1 NP, nachádzajúci sa vo vchode B obytného domu bloku, vrátane užívania spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva bytu za nižšie dohodnutých podmienok nájmu a za predpokladu splnenia podmienok vyplývajúcich zo Všeobecne záväzného nariadenia obce Jarabina o postupe a o podmienkach pridelovania bytov určených na nájomné bývanie postavených s podporou štátu.
4. Obecné zastupiteľstvo v Jarabine Uznesením číslo 258/2021 zo dňa 09.06.2021 schválilo pridelenie bytu do nájmu vyššie uvedenému nájomcovi dohodou za prítomnosti poslancov OZ.
5. Byt prenajímateľ odovzdá a nájomca od prenajímateľa byt preberá v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.

## Článok II. Popis bytu a jeho príslušenstva

1. Predmetný byt o celkovej rozlohe podlahovej plochy 71,08 m<sup>2</sup> pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva bytu t. j. kuchyňa, chodba, kúpeľňa a WC.
2. Predmetný byt sa nachádza v obytnom dome a nie sú na ňom žiadne vady. Vo všetkých izbách sú plávajúce laminátové podlahy a pod oknami sú umiestnené oceľové panelové radiátory. V kúpeľni je keramické umývadlo, dve miešacie batérie (sprchová a umývadlová). V kuchyni sa nachádza kombinovaný sporák, digestor, kuchynská linka s umývacím drezom, nad ktorým sa nachádza drezová batéria. V kúpeľni a WC je keramická dlažba, svietidlo a splachovací kombi záchod. V predsieni je umiestnený zvonček. Vstupné dvere do bytu sú protipožiarne, preto sa nesmú vymeniť ani inak upravovať (čalúniť, tepelne alebo zvukovo izolovať a pod.). Predmetný byt má samostatné vykurovanie (v byte je umiestnený plynový kotol ) a má samostatné merače plynu, vody, elektrickej energie. Súčasťou bytu je komora.
3. Spoločnými časťami domu pre účely tejto zmluvy sú chodby, vstupné vestibuly, schodiská a technický priestor, tzv. kočíkareň.
4. Spoločnými zariadeniami domu pre účely tejto zmluvy sú, bleskozvod, práškový hasiaci prístroj, vodný hydrant, vodovodné, plynové, elektrické a kanalizačné prípojky, komín
5. Nájomca prehlasuje, že sa so stavom uvedeného bytu, spoločných častí a zariadení domu osobne oboznámil ich obhliadkou a v deň podpisu protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu predmetný byt preberá bez závad v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti. Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať predmetný byt, aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu.

## Článok III. Doba nájmu

1. Nájomný vzťah sa uzatvára na dobu určitú a vzniká od **01.07.2021** do **30.09.2022**.
2. V posledný deň doby nájmu má nájomca právo na predĺženie tejto doby nájmu bytu o 14 mesiacov a to aj opakovane za predpokladu, že počas celej doby doterajšieho nájmu nájomca a ostatní užívatelia tohto bytu dodržiavali podmienky tohto nájmu a povinnosti nájomcu vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zo zákona.
3. Nájomca **je povinný bez vyzvania dva mesiace pred ukončením nájomného pomeru** požiadať o predĺženie doby nájmu a predložiť doklady o tom, že spĺňa podmienky určené vo Všeobecne záväznom nariadení obce Jarabina o postupe a o podmienkach pridelovania bytov určených na nájomné bývanie postavených s podporou štátu.

## Článok IV. Nájomné a úhrada za plnenie spojené s užívaním bytu

1. Dňom uzavretia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi **nájomné** vo výške **142,75 eur mesačne** a **úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu** (fond správy a opráv) vo výške **9,- eur mesačne**, **vodné a stočné** vo výške **29,- eur mesačne**, **elektrická energia – spoločné priestory** vo výške **1,50 eur mesačne**. **Spolu úhrada nájomného a služieb je vo výške 182,25 eur mesačne** vždy najneskôr do 10. dňa daného mesiaca za práve prebiehajúci mesiac na účet prenajímateľa : VÚB a. s., Stará Ľubovňa, č. účtu **SK 33 0200 0000 0026 3159 3251**, variabilný symbol **303**, konštantný symbol **0558**.

3. Za plnenie poskytované s užívaním bytu nájomca platí mesačné preddavky na základe evidenčného listu pre výpočet mesačnej úhrady za používanie bytu.
4. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo mesačné preddavky do piatich dní po ich splatnosti, t. j. do 15. dňa každého mesiaca, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile za každý deň omeškania z dlžnej sumy v zmysle Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z. v platnom znení.
5. Prenajímateľ nezabezpečuje nájomcovi služby spojené s dodaním plynu, tepla, ohrevu TÚV a elektrickej energie. Nájomca je povinný si splniť oznamovaciu (ohlasovaciu) povinnosť voči dodávateľom týchto služieb a sám uhrádzať cenu za tieto dodané (poskytnuté) služby v prospech týchto dodávateľov. Výrobu tepla a ohrev TÚV si zabezpečuje sám nájomca (individuálne).
6. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu (dodávku vody) a to za predchádzajúci kalendárny rok, najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka a písomné vyúčtovanie doručiť nájomcovi.
7. Nájomca je povinný dva krát ročne sprístupniť byt v termíne stanovenom prenajímateľom pre odpis spotreby poskytovaných služieb (vody).
8. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku mesačných preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným predpisom alebo z rozhodnutí Úradu pre reguláciu sieťových odvetví. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku mesačných preddavkov aj z iných vážnych dôvodov, najmä ak sa zmení rozsah a kvalita poskytovaných plnení.
9. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v odseku 6 a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
10. Nájomca je povinný do jedného mesiaca prenajímateľovi oznámiť skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného alebo mesačných preddavkov. Týmito skutočnosťami sú zmena počtu osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti.

## **Článok V.**

### **Práva a povinnosti nájomcu z nájmu bytu**

1. Nájomca sa zaväzuje vyplatiť prenajímateľovi pred podpisom tejto zmluvy jednorázovo finančnú záruku vo výške polročného nájomného, ktorá bude nájomcovi vrátená pri ukončení nájmu, po odpočítaní všetkých záväzkov voči prenajímateľovi, ktoré prípadne vzniknú v súvislosti s neplatením nájomného podľa čl. IV.2. tejto zmluvy a s nevyplatením poplatkov z omeškania podľa čl. IV.2. tejto zmluvy.
2. Nájomca hradí drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou v rozsahu uvedenom vo Vyhláske č. 87/1995 Z.z., ktorej príloha nariadenia vlády SR tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy. Ostatné opravy a náklady spojené s údržbou bytu hradí prenajímateľ, ak v nájomnej zmluve alebo v právnom predpise nie je uvedené inak alebo ak sa nájomca a prenajímateľ pred vykonaním opráv a udržiavacích prác písomne nedohodnú inak.
3. Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú vedľa práva užívať byt aj právo užívať spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.
4. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zaisťujúce ostatným užívateľom bytov v dome nerušený výkon ich práv.
5. Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v predmetnom byte alebo bytovom dome nehnuteľnosti spôsobí sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov.

6. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v predmetnej nehnuteľnosti vykonávať žiadne stavebné úpravy a zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
7. Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
8. Nájomca nesmie dať predmetný byt, resp. jej časť do podnájmu alebo iného užívania iným osobám ako uvedeným v článku II. bod 5 tejto zmluvy, resp. iným osobám umožniť užívanie tohto bytu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Uvedený byt môžu užívať len tí členovia spoločnej domácnosti nájomcu, ktorým prenajímateľ udelil písomný súhlas a zároveň ktorých prenajímateľ eviduje vo svojej evidencii. Prenajímateľ písomne schvaľuje nových členov spoločnej domácnosti nájomcu v tomto byte (t.j. ďalších spoluužívateľov bytu).
9. Nájomca je povinný v prípade, že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného alebo úhrad za služby spojené s užívaním tohto bytu (napr. počet členov domácnosti), tieto zmeny bezodkladne oznámiť prenajímateľovi.
10. Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do predmetného bytu za účelom kontroly jeho technického stavu, spôsobu jeho užívania a dodržiavania zmluvných a zákonných podmienok tohto nájmu.
11. Nájomca je zodpovedný za to, že počas doby nájmu nedôjde k poškodeniu uvedeného bytu, jeho príslušenstva, spoločných priestorov a zariadení domu. Rovnako je nájomca zodpovedný za to, že nebude ním ani osobám s ním užívajúcim tento byt ani iným osobám, ktorým umožní vstup do tohto domu, narušované pokojné bývanie ostatných nájomcov v dome alebo ohrozovaná bezpečnosť alebo porušované dobré mravy v dome.

## **Článok VI.**

### **Práva a povinnosti prenajímateľa z nájmu bytu**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu.
2. Ak je prenajímateľ povinný vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v byte, je nájomca povinný ich strpieť a ich vykonanie bezodkladne umožniť.
3. Prenajímateľ uzná nájomcovi primeranú zľavu na nájomnom, prípadne z úhrady za plnenie (služby) poskytované s užívaním bytu, ak nájomca preukáže skutočnosť odôvodňujúcu právo na primeranú zľavu, a toto právo si nájomca uplatní najneskôr do šiestich mesiacov od odstránenia porúch, inak právo zanikne.
4. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať v ním určených časových intervaloch kontrolu stavu prenajatého bytu a spôsobu jeho užívania počas doby nájmu. Vykonanie kontroly sa nájomcovi podľa okolností prípadu vopred oznámi primeraným spôsobom.

## **Článok VII.**

### **Ukončenia nájmu bytu**

1. Nájom tohto bytu sa končí uplynutím doby nájmu, ak nedôjde k predĺženiu doby nájmu v zmysle článku III. bod 2 tejto zmluvy. Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné tento nájom bytu ukončiť:
  - a) písomnou výpoveďou,
  - b) písomnou dohodou.
2. V prípade ukončenia nájmu dohodou oboch zmluvných strán takáto dohoda musí mať písomnú formu, inak je neplatná a zároveň sa v nej musí uviesť presný dátum ukončenia nájmu.

3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať nájom bytu dohodnutý na dobu určitú z dôvodov ustanovených v § 711 novely Občianskeho zákonníka /Zákon č. 261/2001 Z.z./, pri zachovaní **3 - mesačnej výpovednej lehoty, ktorá začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po písomnom doručení výpovede nájomcovi.**
4. Ak bola daná výpoveď z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d), že nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, a preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehotu, ktorá trvá 6 (slovom šesť) mesiacov.
5. Nájomca je povinný byt vypratať do 3 kalendárnych dní odo dňa ukončenia tohto nájmu bytu.
6. V prípade ukončenia tohto nájomného vzťahu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O tomto odovzdaní sa spíše písomná zápisnica.
7. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšilo, a to ani vtedy, ak od nájomcu nebude požadovať, aby byt uviedol do pôvodného stavu.

### **Článok VIII.**

#### **Spoločné a záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
2. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.
3. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ i nájomca obdržia po jednom vyhotovení tejto zmluvy.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, že táto zmluva bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle, a na znak súhlasu s jej celým obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Jarabine dňa: 30.06.2021

prenajímateľ

nájomca

.....  
**Lívia Kovalčíková**

.....  
**Martin Gurka**