

# ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

---

Prenajímateľ: Obec Lipovce

zastúpená starostom – Jánom Šatníkom

IČO: 00327387

bankové spojenie: VUB Prešov, č. ú.: 18527572/0200,

IBAN: SK 03 0200 0000 0000 1852 7572

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: Nikodém Eliáš

(ďalej len „nájomca“)

sa dohodli na uzatvorení tejto nájomnej zmluvy.

## Čl. 1

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového domu so súpisným číslom 124, postaveného na pozemku č. 143/1, katastrálne územie Lipovce.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania 3 - izbový byt číslo 1, s celkovou podlahovou plochou 57,37 m<sup>2</sup>, na prízemí poschodí bytového domu uvedeného v bode 1. tohto článku na dobu určitú **od 18.10.2023 do 31.10.2025**.
3. Byt je vykurovaný ústredným kúrením a má tri obytné miestnosti, kuchyňu, predsieň, komoru, kúpeľňu so splachovacím záchodom v byte.
4. Rozsah vybavenia a zariadenia bytu ako i jeho technický stav odsúhlasili zmluvné strany v preberacom protokole.
5. Popri práve užívať byt a jeho príslušenstvo má nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu a právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

## Čl. 2

1. Podľa Čl. 1 odst 2. vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné za užívanie bytu sa stanovuje dohodou vo výške **90,00 €** slovom deväťdesiat eur.
3. Plnenia poskytované s užívaním bytu zo strany nájomcu uhrádzané nasledovne:
  - spotrebu elektrickej energie spoločné priestory – **3 €** mesačne,
  - dodávka pitnej vody 30 centov na osobu – **1,20 €** mesačne (štyri osoby),
  - odvoz a likvidáciu domového odpadu – ročne v zmysle VZN obce Lipovce,
  - poplatok za likvidáciu splaškových vôd – ročne v zmysle VP obce Lipovce.

4. Nájomné a plnenia spojené s užívaním bytu je nájomca povinný platiť v stanovenej výške mesačne vždy za príslušný kalendárny mesiac do 15. dňa príslušného mesiaca poštovou poukážkou, alebo bezhotovostnou platbou na účet prijímateľa.
5. Ak nájomca neuhradí nájomné a platby za plnenia poskytované s užívaním bytu riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania 1 % za každý deň omeškania z včas nezaplateného nájomného.
6. Nájomca znáša všetky náklady spojené so spotrebou plynu na vykurovanie bytovky, pričom platí:
  - a) mesačné zálohy splatné spolu s nájomným za spotrebu plynu na vykurovanie. Výšku záloh určí prenajímateľ na základe faktúr vedených príslušným správcom bytového domu pre príslušný kalendárny rok,
  - b) nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 30 kalendárnych dní odo dňa doručenia vyúčtovania,
  - c) nájomca nemôže svojvoľne bez súhlasu prenajímateľa zmeniť dodávateľa dodávky a distribúcie elektriky a plynu,
  - d) penále za oneskorené platby zavinené nájomcom, resp. náklady na obnovenie prerušenej dodávky plynu (vypnutie z dôvodu neplatenia), ktoré vyúčtuje príslušný dodávateľ plynu budú znášať nájomcovia spoločne ako poskytnuté služby podľa čl. 2 odst. 3.
7. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za dodávku plynu do 30 kalendárnych dní od zistenia skutočných nákladov vynaložených na poskytnuté plnenia v predchádzajúcom roku.
8. Spotreba plynu a elektrickej energie v bytu (na varenie) si hradí každý nájomca sám podľa odpočtu svojho plynomera a elektromera.

### Čl. 3

1. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným predpisom alebo z rozhodnutí cenových orgánov, ako aj z iných vážnych dôvodov, najmä ak sa zmení rozsah a kvalita poskytovaných plnení.
2. Výšku nájomného prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v odseku 1 až od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
3. Nájomca je povinný do jedného mesiaca prenajímateľovi oznámiť skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného. Týmito skutočnosťami sú najmä zmena počtu osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, zmena zdravotného stavu nájomcu alebo členov jeho domácnosti (nevidomosť, imobilita, posudok o nutnosti oddeleného bývania), trvalé zhoršenie kvality bytu.

### Čl. 4

1. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, sú povinní užívať byt a jeho príslušenstvo na bytové účely, so zariadením a vybavením bytu a domu sú povinní zaobchádzať tak, aby

nedošlo k ich poškodeniu, znehodnoteniu alebo neprimeranému opotrebovaniu. To platí, aj pokiaľ ide o spoločné priestory domu.

2. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
3. Nájomca je povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené.
4. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a o bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré znáša prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
6. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu alebo ktorými je výkon práva nájomcu užívať byt ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požiadať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.
7. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte alebo v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení závady a poškodenia odstrániť a požiadať od nájomcu náhradu.
8. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa a to ani na svoje náklady. Ak nájomca vykonal zmeny v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, je povinný uviesť byt na svoje náklady do pôvodného stavu.
9. Nájomca nie je oprávnený dať byt do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
10. Nájomca sa môže dohodnúť s iným nájomcom alebo nájomcami o výmene bytu len s písomným súhlasom prenajímateľa.
11. Prenajímateľ uhradí tie drobné opravy a náklady spojené s bežnou údržbou, ktorých potreba vznikla pred odovzdaním bytu nájomcovi a ktoré sú uvedené inak alebo ak sa nájomca a prenajímateľ pred vykonaním opráv a udržiavacích prác písomne nedohodnú inak.
12. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní bytu v rozsahu nevyhnutne potrebnom na vykonanie opráv a udržiavacích prác, ktoré vykonáva alebo ktorých vykonanie zabezpečí prenajímateľ.
13. Nájomca sa zaväzuje, že na požiadanie prenajímateľa umožní pracovníkom prenajímateľa prístup do bytu za účelom zistenia stavu bytu a potreby vykonania opráv a udržiavacích prác, ako aj kontroly, či nájomca byt riadne užíva.

## Čl. 6

1. Táto nájomná zmluva zaniká:
  - uplynutím doby, na ktorú bola dojednaná,
  - písomnou výpoveďou,
  - dohodou strán.

2. Prenajíateľ môže vypovedať nájom bytu len s z dôvodov taxatívne uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka a to najmä:
  - ak nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
  - ak nájomca hrubo porušuje v dome povinnosti, vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné za užívanie bytu alebo tým, že ponechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajíateľa,
  - ak nájomca využíva byt bez súhlasu prenajíateľa na iné účely ako na bývanie.
3. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajíateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajíateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
4. Prenajíateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajíateľa.
5. Nájomca berie na vedomie, že po uplynutí doby na ktorú bol nájom dojednaný, nemá nárok na náhradný byt, náhradné ubytovanie ani prístrešie (ďalej len bytové náhrady). Rovnako nemá právo na bytovú náhradu, ak nájom bytu skončil výpoveďou prenajíateľa z dôvodu uvedených v Č.4 tejto zmluvy.
6. Zmluva musí byť uzavretá na dobu určitú, pričom jej maximálna dĺžka môže byť 2 roky. Po skončení tejto doby sa môže nájom znova predĺžiť taktiež maximálne o dva roky. To znamená, že nájom aj s maximálnym predĺžením nesmie trvať viac ako 4 rokov.

## Čl. 7

1. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
3. Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných, číslovaných dodatkov.
4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden je určený pre nájomcu a jeden pre prenajíateľa.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, na znak čoho ju podpisujú.

V Lipovciach 17.10,2023

.....  
prenajíateľ

.....  
nájomca