

# ZMLUVA O NÁJME BYTU

podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka (zák. č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov)  
a podľa § 12, § 18 a § 22 Zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní  
(zák. č. 443/2010 Z.z. v znení neskorších predpisov)

## uzavretá medzi

### **Prenajíateľom:**

Názov: **Obec Pusté Sady**  
Sídlo: Hlavná ul. 131, 925 54 Pusté Sady  
IČO: 800295  
bankové spojenie IBAN: SK90 0200 0000 0000 0742 5132  
zastúpeným: Ing. Tomáš Nemeček – starosta obce  
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

### **Nájomcom:**

Meno a priezvisko: **Tomáš Kohút**  
trvalý pobyt (pri uzatvorení zmluvy):  
bankové spojenie: IBAN:  
(ďalej len „nájomca“)

(spolu ďalej aj „zmluvné strany“)

## **Článok 1**

### **Úvodné ustanovenia**

4. Táto nájomná zmluva sa uzatvára podľa nasledovných právnych prameňov:
  - d) zákon č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon 443/2010“),
  - e) na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené Zákonom 443/2010, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka (zák. č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov - ďalej len „Občiansky zákonník“),
  - f) Všeobecne záväzné nariadenie Obce Pusté Sady č. 4/2015 o podmienkach a kritériách pridelovania a správy nájomných bytov v bytových domoch obstaraných z verejných prostriedkov (ďalej len „VZN č. 4/2015“).
5. Prenajíateľ je vlastníkom bytového domu na adrese Bytový dom Horizont A, súpisné číslo 245 . Vlastníctvo prenajíateľa je zapísané v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 1373 v kat. území obce Pusté Sady k parc. č. 86/7.
6. Účelom tejto nájomnej zmluvy je upraviť vzájomné práva a povinnosti prenajíateľa a nájomcu v súlade s právnymi prameňmi citovanými v ods. 1 tohto článku.

## Článok 2

### Predmet a rozsah nájmu

5. Prenajíateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania byt na adrese: Pusté Sady č. 245 (vchod **A**, **prízemie**, byt č. **2**)
6. Prenajímaný byt pozostáva z **2** izieb s príslušenstvom. Príslušenstvo bytu tvorí kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC, balkón. Výmera bytu je **51,03** m<sup>2</sup>.
7. Rozsah vybavenia a zariadenia bytu, opis príslušenstva je uvedený v zápise o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy (príloha č. 1).
8. K prenajímanému bytu patria tiež nasledovné priestory, ktoré sa nachádzajú mimo samotného bytu:
  - b) Sklad bicyklov č. **2**

## Článok 3

### Nájomné, platby a finančná zábezpeka

15. Nájomca bude prenajíateľovi platiť mesačné nájomné – anuitu v sume **80,04** € (slovom: **Osemdesiat + 04/100** eur).
16. Na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dodávku tepla, teplej vody, studenej vody, osvetlenie spoločných priestorov a ostatné služby súvisiace s užívaním bytu (správa, fond údržby a opráv) bude nájomca prenajíateľovi platiť mesačne sumu **94,52** € (slovom: **Deväťdesiatštyri + 52/100** eur).
17. Sumu nájomného (podľa ods. 1 tohto článku) a sumu úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu (podľa ods. 2 tohto článku), čiže spolu sumu **174,56** € (slovom: **Jednostosedemdesiatštyri + 56/100** eur) uhradza nájomca vopred a je splatné vždy do **15. dňa bežného mesiaca** na účet založený spoločnosťou Naša domová správa, s.r.o. Sereď, Legionárska 1127, 926 01 Sereď, ktorá vykonáva správu bytov – ďalej len „správca bytov“, **IBAN: SK3111110000001449161028**.
18. Nájomca bytu je povinný bez zbytočného odkladu najneskôr však do 15 dní od zmeny stavu písomne oznámiť správcovi skutočnosti rozhodné pre určenie výšky úhrad za poskytované služby spojené s užívaním bytu (napr. zmena počtu osôb).
19. Celková výška preddavkov za jednotlivé služby spojené s užívaním bytu sa zúčtuje vždy za kalendárny rok, najneskôr do 31.mája nasledujúceho kalendárneho roka.
20. Vyúčtovaním zistený nedoplatok je nájomca povinný zaplatiť do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. Prípadný preplatok je správca bytov povinný odoslať do 15 dní od zúčtovania na účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
21. Zmluvné strany berú na vedomie, že prenajíateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné a výšku zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, prípadne cenových orgánov a podľa spotreby v predchádzajúcom období.
22. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za služby spojené s užívaním bytu do 5 dní po splatnosti, je povinný zaplatiť správcovi bytu poplatok z omeškania vo výške päť promile za každý deň omeškania.
23. Prenajíateľ a nájomca sa dohodli na finančnej zábezpeke vo výške 3-násobku /slovom trojnásobku/ sumy mesačnej úhrady za nájom a služby spojené s užívaním bytu v čiastke: **480,25** (slovom: **Štyristoosemdesiat + 25/100** eur).
24. Finančnú zábezpeku podľa predchádzajúceho odseku zaplatí nájomca prenajíateľovi na jeho osobitný účet č. (IBAN) **SK76 0200 0000 0038 5814 2054** v lehote najneskôr ku dňu podpisu tejto zmluvy.
25. Finančnú zábezpeku môže prenajíateľ použiť na úhradu dohodnutého nájomného a dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu, ak nájomca neuhradil tieto

platby v lehote podľa článku 3 ods. 3 tejto zmluvy alebo na náhradu škody, ktorá vznikne poškodením predmetného nájomného bytu počas trvania tejto zmluvy.

26. Ak suma finančnej zábezpeky poklesne v dôsledku jej použitia podľa predchádzajúceho odseku pod sumu 2-násobku slovom (dvojnásobku) sumy mesačnej úhrady za nájom a služby spojené s užívaním bytu, nájomca sa zaväzuje doplatiť do 15 dní od doručenia výzvy prenajímateľa sumu, ktorá sa rovná rozdielu medzi finančnou zábezpekou podľa ods. 8 tohto článku a zostatkom nevyčerpanej finančnej zábezpeky na účte prenajímateľa.
27. Po ukončení nájmu v zmysle tejto zmluvy, uvoľnení a riadnom odovzdaní bytu nájomcom prenajímateľovi, vráti prenajímateľ nájomcovi disponibilný zostatok finančnej zábezpeky do 15 dní odo dňa odovzdania bytu. Nájomca nemá nárok na úrok plynúci z uloženia finančnej zábezpeky.
28. Disponibilný zostatok finančnej zábezpeky je suma finančnej zábezpeky vložená nájomcom pri podpísaní zmluvy znížená o prípadné nedoplatky nájomcu.

#### **Článok 4**

##### **Doba nájmu a opakované uzavretie zmluvy**

5. Nájomná zmluva sa uzatvára s oprávnenou fyzickou osobou podľa § 22 ods. 2 Zákona 443/2010 na dobu určitú a nájomný vzťah vzniká dňom: 20.9.2018 a končí dňom: 19.9.2021.
6. Pri dodržaní podmienok nájmu uvedených v tejto nájomnej zmluve, neexistencii nedoplatkov na nájomnom a/alebo úhradách za plnenia poskytované s užívaním bytu, nespôsobenia škody na byte a spoločných priestorov domu a/alebo nenarušenia občianskeho spolunažívania a to počas celej doby nájmu a podmienok stanovených právnymi predpismi (článok 1 ods. 1 tejto zmluvy) má nájomca právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme predmetného bytu.
7. Prenajímateľ bude o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
8. O uzavretie novej zmluvy resp. predĺženie nájomnej zmluvy musí nájomca požiadať písomne obec doručením žiadosti na obecný úrad, najmenej tri mesiace pred uplynutím nájmu na dobu určitú, s doloženými príjmovými potvrdeniami za predchádzajúci kalendárny rok v zmysle Zákona 443/2010(§ 12, ods. 3, 4).

#### **Článok 5**

##### **Stav bytu a príslušenstva**

12. Prenajímateľ umožnil nájomcovi pred uzavretím nájomnej zmluvy prehliadku predmetného bytu a konštatuje, že byt i jeho príslušenstvo a vybavenie odovzdáva nájomcovi v stave, ktorý umožňuje riadne užívanie.
13. Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil so stavom bytu, nezistil žiadne závady, ktoré by bránili užívaniu bytu, jeho príslušenstva a vybavenia a nevyhradzuje si žiadne osobitné vlastnosti bytu.
14. Nájomca sa zaväzuje, že sa bude o prenajatý byt riadne starať a zabezpečovať na vlastné náklady drobnú údržbu a bežné opravy. Nájomca sa zaväzuje nájomný byt aj jeho vybavenie udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie v súlade s projektovou dokumentáciou skutočného vyhotovenia stavby predloženom v kolaudačnom konaní bez akýchkoľvek zásahov. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy v byte, v nebytovom priestore alebo v spoločnom priestore bytového domu, do technických častí a zariadení domu (rozvody vody, električky, plynu, rozvody ÚK – odpojenie sa a pod.).

15. V prípade poruchy, ktorá presahuje možnosti drobnej údržby alebo v prípade havárie bude nájomca okamžite informovať prenajímateľa o vzniknutej situácii a umožní vykonanie potrebných technických zásahov alebo opráv najmä tým, že byt sprístupní zástupcovi správcu a postará sa o vhodné umiestnenie vlastných osobných vecí, aby neprekážali.
16. Nájomca je povinný správcovi písomne nahlásiť závady na ich meracích zariadeniach ako sú napr. vodomery na SV, TUV a pod., prípadne nahlásiť hroziace nebezpečenstvo z porušených technických častí a zariadení domu nachádzajúcich sa v spoločných, bytových a nebytových priestoroch. Po požiadaní je nájomca povinný sprístupniť bytové, spoločné a pivničné priestory k vykonaniu odpočtov meračov, kontroly a opráv technických častí a zariadení domu.
17. Nájomca je povinný bezodkladne písomne nahlásiť správcovi akúkoľvek mimoriadnu udalosť, ktorá sa dotýka prevádzky či správy domu s dopadom na ďalšie zmluvné vzťahy (napr. požiar vo svojich priestoroch, poškodenie majetku a zariadení, poistnú udalosť, úraz v spoločných priestoroch domu a v jeho blízkom okolí a pod.).
18. Nájomca prehlasuje, že si je vedomý svojej zodpovednosti za škodu, ktorú spôsobí porušením povinností podľa tejto nájomnej zmluvy alebo porušením povinností podľa právnych predpisov.
19. Nájomca sa zaväzuje nahradiť vzniknutú škodu, ktorá vznikne v byte, v jeho príslušenstve alebo na vybavení bytu v lehote 15 dní od doručenia písomnej výzvy prenajímateľa.
20. Nájomca bytu je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu prenajímateľovi a zástupcom správcu bytov a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a odpočet nameraných hodnôt; ak nájomca bytu neumožní na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním.
21. Nájomca je povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu; to platí aj osoby tvoriace domácnosť nájomcu, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy podľa tohto zákona.
22. Nájomca je povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vykonať poverenému zástupcovi správcu odpočty energií v nájomnom byte, resp. uviesť správne hodnoty stavu meradiel, ktoré v byte má. Ak správca bude nútený prepracovať vyúčtovanie plnení, náklady na prepracovanie a na opätovnú distribúciu vyúčtovania úhrad za plnenia znáša nájomca bytu, kvôli ktorému sa opravné vyúčtovanie vykonáva, v plnom rozsahu.

## **Článok 6**

### **Skončenie nájmu**

12. Nájom sa končí uplynutím dohodnutej doby (článok 4 ods. 1 tejto zmluvy). Uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa účastníci nedohodnú inak, nájomný vzťah skončí a nájomca je povinný nájomný byt vypratať a komisionálne odovzdať v posledný deň trvania nájomného vzťahu (do 12:00 hodiny) bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.
13. Nájom sa skončí aj pred uplynutím dohodnutej doby písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa a bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady:
  - f) ak si nájomca načas nezaplatí svoje platobné povinnosti podľa čl. 3 ods. 3 tejto zmluvy za viac ako dva mesiace napriek výzve v určenej náhradnej lehote na plnenie a finančná zábezpeka už nestačí na úhradu najbližších splatných záväzkov nájomcu,

- g) ak nájomca porušuje svoje povinnosti pri starostlivosti o byt podľa článku 5 tejto zmluvy, najmä hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v bytovom dome,
  - h) ak nájomca alebo osoby, ktoré sa nachádzajú v jeho domácnosti porušujú domový poriadok alebo narušujú riadne spolunažívanie, najmä pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome,
  - i) nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov,
  - j) nájomca alebo ten kto s nájomcom býva využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie.
14. Pri výpovedi podľa ods. 2 tohto článku sa nájom končí uplynutím výpovednej doby v trvaní 3 mesiace, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
  15. Ak nájomca alebo ten, kto je členom domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v bytovom dome alebo opakovane narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome, obec môže vypovedať nájom bytu bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.
  16. Pri výpovedi podľa ods. 4 tohto článku sa nájom končí uplynutím výpovednej doby v trvaní 7 dní, ktorá začína plynúť od doručenia výpovede.
  17. Nájom sa môže skončiť tiež spôsobmi a z dôvodov, ktoré upravuje Občiansky zákonník.
  18. Nájom sa končí aj písomnou výpoveďou nájomcu i bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je jeden mesiac. Začína plynúť prvým dňom a končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.
  19. Nájomca je povinný udržiavať byt tak, aby nedošlo k poškodeniu stavu bytu a jeho vybavenia. Nebude v byte vykonávať žiadne zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
  20. Po skončení nájmu v byte sa nájomca zaväzuje odovzdať byt uvedený v čl. 2 tejto nájomnej zmluvy správcovi bytov v stave, v akom ho nájomca prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že nájomca v takomto stave byt neodovzdá, je povinný uhradiť správcovi bytov škodu, ktorú poškodením bytu spôsobil.
  21. V prípade, že nájomca k termínu skončenia doby nájmu byt správcovi bytov neodovzdá, zabezpečí správca bytov vypratanie bytu na náklady nájomcu.
  22. Pri ukončení nájmu bytu z akéhokoľvek dôvodu nevzniká nájomcovi právo na poskytnutie žiadnej bytovej náhrady.

## **Článok 7**

### **Iné dojednania**

4. Ak sa v čase skončenia nájmu nachádza na osobitnom účte prenajímateľa nevyčerpaná finančná zábezpeka alebo jej zostatok, prenajímateľ najprv z finančnej zábezpeky vyrovná prípadné neuhradené platobné záväzky nájomcu a prípadný zvyšok poukáže nájomcovi na jeho účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
5. Domácnosť nájomcu tvoria nasledovné osoby:
6. Podmienky, za ktorých sa nájomca a osoby, ktoré s ním tvoria domácnosť, môžu prihlásiť na trvalý pobyt v obci Pusté Sady, upravuje VZN 4/2015 (článok 5, bod 11 VZN).

## Článok 8

### Spoločné a záverečné ustanovenia

6. Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto zmluvy, je možné vykonať len písomnými dodatkami k tejto zmluve podpísanými starostom obce a druhou zmluvnou stranou.
7. Doručovanie pre účely zmluvy sa vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy a v prípade oznámenia novej adresy na poslednú známu adresu zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa adresa touto zmluvnou stranou písomne oznámená druhej zmluvnej strane. Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy bez zbytočného odkladu. Písomnosti sa považujú za doručené dňom ich prevzatia druhou zmluvnou stranou (príjemcom). Písomnosti sa považujú za riadne (platne a účinne) doručené aj dňom odmietnutia prevzatia písomnosti alebo dňom vrátenia zásielky odosielateľovi z dôvodu neprevzatia príjemcom v stanovenej odbernej lehote, aj keď sa o jeho obsahu druhá zmluvná strana nedozvedela.
8. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a stáva sa účinnou nasledujúcim dňom po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa. Povinnosť zverejniť zmluvu vyplýva z ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a v zmysle ustanovení § 47a Občianskeho zákonníka nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
9. Zmluvné strany prehlasujú, že si prečítali znenie zmluvy, porozumeli jeho obsahu a nemajú k nemu žiadne výhrady ani pripomienky a podpisom vyjadrujú svoju slobodnú vôľu prijať dohodnuté zmluvné záväzky.
10. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu, po jednom vyhotovení pre každú zo zmluvných strán.

Prílohy : č.1 – Zápis o odovzdaní a prevzatí bytu

v Pustých Sadoch dňa 19.09.2018

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....  
Ing. Tomáš Nemeček – starosta obce

.....  
Tomáš Kohút