

## Nájomná zmluva

Táto zmluva o prenajatí obecného nájomného bytu nižšieho štandardu /ďalej len „Zmluva“/ je uzatvorená podľa § 663-670 a 685-719 zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov – Občiansky zákonník a VZN č.1/2015 o podmienkach a kritériách pridelovania a správy nájomných bytov v bytových domoch obstaraných z verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania.

### medzi

**Prenajímateľ:** Obec Stráne pod Tatrami v zastúpení starostom obce Rastislavom Sloveňákom  
**IČO:** 00326 593  
**Bankové spojenie:** VÚB- Kežmarok  
**číslo účtu:** IBAN SK5002000000000930228562

### a

**Nájomca /užívateľ nájomného bytu/ - ďalej len nájomca:**

**Meno a priezvisko:** Jana Polhošová  
**Rodné číslo:**  
**ČOP/pas:**  
**Trvalý pobyt:** Stráne pod Tatrami č. 222, 059 76 Mlynčeky

## Úvodné ustanovenia

### Čl. I

#### Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti v katastrálnom území Stráne pod Tatrami, zapísanej na Katastrálnom úrade Prešov, správa katastra Kežmarok, bytového domu súpisné číslo: 222.
2. Nájomca touto zmluvou prenecháva nájomcovi do nájmu byt č. 2 v obytnom dome, súp. číslo 222, katastrálne územie Stráne pod Tatrami, na dobu určitú do **31.08.2023**.

### Čl. II

#### Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú od podpísania tejto zmluvy a to do **31.08.2023**. Nájomca sa po uplynutí tejto doby zaväzuje predmetný byt bez bytovej náhrady vypratať.  
Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt nižšieho štandardu nachádzajúci sa v bytovom dome  
a/ Celková úžitková plocha je : dvojizbový byt: 35,49 m<sup>2</sup>  
Celková obytná plocha je: dvojizbový byt: 30,08 m<sup>2</sup>  
na prízemí : WC, umývadlo so sprchovou batériou, schodisko, obývacia hala s kuchynským kútom,  
na poschodí: 1 izby  
b/ Internými prvkami bytového príslušenstva sú:  
- výhrevné teleso – transportná kuchynská pec  
- elektrický ohrievač vody – 80 l
2. Byt je ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy spôsobilý k riadnemu užívaniu, čo nájomca potvrdzuje svojim podpisom na tejto zmluve.

Nájomca vyhlasuje, že pozná stav prenajatého bytu, byt preberá bez závad, spôsobilý k riadnemu užívaniu podľa tejto zmluvy.

3. Neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy je Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, v ktorom je vymenovaný inventár, ktorý sa v byte nachádza.

### **Čl. III**

#### **Pobyt**

Dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy nadobúda nájomca a s ním spoločne posudzované osoby uvedené v zozname, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy, v nájomnom byte trvalý pobyt.

### **Čl. IV**

#### **Práva a povinnosti nájomcu**

1. Nájomca je povinný užívať prenajatý byt a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním obytnej miestnosti.

2. Nájomca nesmie v prenajatom byte vykonávať žiadne stavebné úpravy, bez písomného predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.

3. Výška nájomného, ako odplata za služby spojené s nájomom, sú dohodnuté v čase uzavretia Zmluvy. Pri zmene okolností rozhodujúcich pre stanovenie úhrad sa primerane zmenia i výšky príslušných úhrad.

4. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte a v príslušenstve bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Zakázané sú taktiež akékoľvek zásahy do elektrického vedenia a také úpravy, ktoré by mohli ohroziť statiku bytu alebo domu, alebo zmeniť jeho charakter.

5. Nájomca sa zaväzuje, že po zániku nájmu prenajatý byt a jeho príslušenstvo vypratá a odovzdá prenajímateľovi so všetkým vybavením a v stave, v akom ho prebral s prihliadnutím k bežnému opotrebeniu. Ak nájomca pri odovzdaní priestorov po skončení nájmu niektorú z uvedených povinností nesplní, prenajímateľ priestor odmietne prevziať, je nájomca povinný naďalej platiť dohodnuté nájomné a zároveň zmluvnú pokutu z omeškania vo výške 1% z výšky nájmu za každý omeškaný deň. Odmietnutie prenajímateľa prevziať priestory pre porušenie povinností nájomcu ich riadne odovzdať podľa ustanovení tejto zmluvy nie je podľa dohody zmluvných strán neposkytnutím súčinnosti.

6. Nájomca je povinný, v súlade s § 665 Občianskeho zákonníka, umožniť prenajímateľovi, alebo osobe ním poverenej prístup do celého bytu za účelom kontroly.

7. Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa prihlásiť na pobyt ďalšiu osobu, okrem tých osôb ktoré patrili do spoločnej domácnosti v čase uzatvárania tejto zmluvy a ktorí sú vedení v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a poplatkov za plnenie spojené s užívaním bytu. Evidenčný list tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

8. Nájomca je povinný odstrániť všetky nepovolené úpravy v byte alebo bytovom zariadení na vlastné náklady a to do troch kalendárnych dní od rozhodnutia prenajímateľa.

9. Nájomca sa zaväzuje, že bude prispievať do fondu opráv mesačne sumou určenou prenajímateľom.

10. Nájomca sa zaväzuje, že poskytne súhlas pre prenajímateľa využiť inštitút osobitného príjemcu.

11. Nájomca je povinný prenajímateľovi vopred nahlásiť pobyt osôb v byte, ktoré sa budú v

byte zdržiavať po dobu dlhšiu ako 14 dní, s uvedením menného zoznamu, počtu osôb, veku osôb, trvalého bydliska a termínu ich príchodu a odchodu z bytu.

12. Nájomca je povinný uhradiť škody spôsobené iným, než riadnym užívaním bytového zariadenia, pri ktorom došlo k jeho poškodeniu, strate alebo krádeži a to v sume, ktorú vypočíta prenajímateľ podľa osobitných predpisov zohľadňujúcich cenu nového zariadenia a doby amortizácie.

13. Nájomca má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy, pri dodržiavaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

## Čl. V

### Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je oprávnená požadovať od nájomcu prístup do bytu a nebytových priestorov prináležiacich k bytu za účelom kontroly, či nájomcovia užívajú prenajatý byt a jeho zariadenia riadnym spôsobom v súlade s bodom 8 tohto článku. Toto oprávnenie môže uplatniť maximálne raz za dva mesiace, častejšie len v prípadoch podozrenia, že dochádza k poškodzovaniu alebo rozpredávaniu majetku prenajímateľa. Vykonať takúto kontrolu v byte môže prenajímateľ alebo ním poverená osoba len v čase od 6,00 hod. do 22,00 hod.

2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu na jeho náklady odstránenie nežiadúcich zásahov do zariadenia bytu alebo nebytového priestoru, ktoré nájomca uskutočnil bez súhlasu prenajímateľa a to do troch kalendárnych dní od požiadania, bez ohľadu na rozsah vykonaných neoprávnených a nežiadúcich zmien.

3. Prenajímateľ je oprávnený určiť spôsob nájomného konkrétneho bytu.

4. Prenajímateľ je oprávnený, podľa § 151 Občianskeho zákonníka zriadiť vecné bremeno /možnosť dispozície poskytovanými sociálnymi dávkami, rodinnými prídavkami, príspevkom na bývanie/ formou osobitného príjemcu u toho nájomníka, ktorý po dobu dvoch mesiacov vykážu nedoplatok na nájomnom.

5. Prenajímateľ je oprávnený využiť inštitút osobitného príjemcu aj na príspevky na bývanie u toho nájomcu, ktorý bude mať nedoplatky na nájomnom alebo nedoplatky úhrad nákladov spojených s bývaním, poskytovaným obcou.

6. Prenajímateľ je oprávnený požadovať náhradu spôsobenej škody na internom a externom zariadení bytov a bytového domu podľa článku V. Ods. 10 až 12 tejto Zmluvy.

7. Prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu finančné prostriedky do fondu opráv.

8. Prenajímateľ je povinný vykonávať prehliadku funkčnosti domových zariadení slúžiacich k riadnemu užívaniu bytu, vykonávať revíziu technických zariadení a vykonávať opravy zásadného charakteru. Medzi opravy a úpravy zásadného charakteru patria najmä:

- opravy strešných krytín
- stavebné úpravy, ktoré by mohli zmeniť statiku domu
- zásahy do elektrického vedenia
- zásahy do vodovodných rozvodov
- zmena účelu užívania bytového alebo nebytového priestoru
- opravy a úpravy nad rámec drobných opráv

9. Prenajímateľ je povinný poskytnúť nájomcovi bytovú náhradu podľa § 712 Občianskeho zákonníka len v prípade výpovede podľa článku 4 ods. 3 písm. C, a to len vtedy, ak nebola

preukázaná príčinná súvislosť medzi konaním nájomníka a nutnosťou opráv. V prípade preukázania takejto príčinnej súvislosti, ak dôjde k devastácii, povinnosť prenajímateľa poskytnúť bytovú náhradu nájomcovi zaniká.

10. Prenajímateľ je povinný dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy zapísať nájomcu a osoby s ním spoločne posudzované na trvalý pobyt s adresou nájomného bytu.

## Čl. VI

### Výška nájmu a nákladov spojených s bývaním

1. Nájomcovi vzniká dňom, uzatvorenia tejto zmluvy povinnosť, v zmysle článku V ods. 9 a článku VII ods. 2 a 3 na mesačnú úhradu nákladov prenajímateľovi, ktoré súvisia s riadnym užívaním bytu.
2. Za užívanie bytu sa nájomca zaväzuje platiť, na základe platobného výmeru, odo dňa uzatvorenia nájomnej zmluvy nájomné **vo výške 8,17 € mesačne**.
3. Nájomca sa zaväzuje na mesačnú platbu do fondu opráv **vo výške 3,32 €**.
4. Nájomca sa zaväzuje platiť mesačne náhradu za poskytnutú zdravotníctvu **vo výške 4,98 €**.
5. Nájomca sa zaväzuje platiť mesačne za poskytnutý úver **vo výške 8,43 €**.
6. Splatnosť mesačnej úhrady nájomného a nákladov spojených s bývaním je **do 25. dňa v mesiaci**.
7. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť i výšku platieb na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych a cenových predpisov, alebo zo zmeny rozsahu plnení služieb poskytujúcich s užívaním bytu.

## Čl. VII

### Platba – spôsob úhrady

Číslo účtu - IBAN SK5002000000000930228562  
Adresa ak osobne - Obecný úrad Stráne pod Tatrami č. 2  
Poštou - poukážkou

## Čl. VIII

### Výpoveď – odstúpenie od zmluvy

1. Nájom bytu je dohodnutý na dobu určitú.
2. Nájom je možné skončiť dohodou nájomcu a prenajímateľa dobou, na ktorú bol dohodnutý, alebo písomnou výpoveďou v trojmesečnej výpovednej lehote. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po mesiaci, v ktorom nájomcovi bola doručená výpoveď.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z nasledujúcich dôvodov uvedených v z § 17 Občianskeho zákonníka:
  - Nájomca, alebo ten, kto je členom domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytu ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome.

- Nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné, alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
  - Ak z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej po dobu šiestich mesiacov užívať.
  - Nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu.
  - Nájomca užíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
4. Po uplynutí doby nájmu alebo výpovedi je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania bytu a obvyklého opotrebovania. V prípade úmyselného poškodenia alebo odcudzenia bytového zariadenia je povinný nájomca na výzvu prenajímateľa uhradiť vyčíslenú požadovanú škodu. V prípade neuhradenia výšky vyčíslenej škody bude prenajímateľ postupovať v zmysle platných právnych predpisov.
5. O ostatnom sa vzťahy medzi účastníkmi zmluvy riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

## **Čl. IX**

### Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy, ktoré nie sú v tejto zmluve osobitne dotknuté, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacich právnych predpisov.
2. Túto nájomnú zmluvu možno meniť len obojstranne podpísanými doplnkami, ktoré sa tak stanú neoddeliteľnou súčasťou.
3. Súčasťou tejto zmluvy je protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, evidenčný list nájomníka a spolubývajúcich osôb, platobný výmer a výpočet príjmu pre posúdenie oprávnenej osoby.
4. Zmluva bola vypracovaná v dvoch exemplároch, z ktorých prenajímateľ obdrží 1 exemplár a nájomca 1 exemplár.
5. Účastníci prehlasujú, že táto zmluva vyjadruje ich skutočnú a slobodnú vôľu. Zmluvu si prečítali, s jej obsahom súhlasia, preto ju so slobodnou, určitou a vážnou vôľou vlastnoručne podpísali.

V Stráňach pod Tatrami  
dňa : 01.09.2020

.....  
prenajímateľ  
Obec Stráne pod Tatrami, v zastúpení  
starostom obce Rastislavom Sloveňákom

.....  
nájomca  
Jana Polhošová  
Stráne pod Tatrami č. 222