

**Zmluva o nájme bytu č. 204/2/2017**  
uzavretá podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi  
**ZMLUVNÝMI STRANAMI:**

---

**Prenajímateľ:**

O B E C Jamník, Jamník 192,033 01 Liptovský Hrádok,  
zastúpená starostom obce, Ing. Dušanom Špankom  
IČO: 00315290

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.

Číslo účtu: 1602672001/5600

IBAN: SK 87 5600 0000 001602672001

**Nájomca:**

Meno a priezvisko

**Ján Rosenberger**

r. č.: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Adresa:

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Článok I.

**P R E D M E T N Á J M U**

1. Predmetom nájmu je **jednoizbový byt č. 2**, nachádzajúci sa **na prízemí v BYTOVOM DOME súp. číslo 204** v obci **Jamník**.

**Užívanie bytu v zmysle ustanovení zákona č. 443/2010 sa z účinnosťou od 01. 01. 2011 považuje za sociálne bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov a obec postupuje pri poskytovaní bytu podľa tohto zákona.**

Byt je zaradený do I. kategórie.

Celková podlahová plocha bytu je **59,37 m<sup>2</sup>**.

Byt pozostáva z jednej obytných miestností.

Príslušenstvom je kuchyňa, predsieň, kúpeľňa + WC. K bytu nepatrí pivnica.

Súčasťou bytu sú základné zriaďovacie predmety a vnútorné štandardné vybavenie kuchynská linka, plynový sporák, plynová pec, a ostatné predmety podľa platných právnych predpisov.

2. Prenajímateľ ponecháva nájomcovi byt do užívania

**na čas URČITÝ od 28.2.2017 do 1.3.2020**

V prípade dodržania podmienok uvedených vo všeobecne a osobitne záväzných právnych predpisoch, najmä:

- Občiansky zákonník /najmä paragraf 711/

- Zákon o životnom minime č.601/2003 v platnom znení

- Zákon NR SR č.443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

- Všeobecne záväzné nariadenie obce o podmienkach poskytovania nájomných bytov, má nájomca právo na **OPAKOVANÉ** uzavretie zmluvy o nájme bytu na čas určitý, na základe písomnej žiadosti doručenej na obecný úrad najmenej tri mesiace pred ukončením zmluvy, s predložením potvrdenia o výške príjmu všetkých členov spoločnej domácnosti, za predchádzajúci kalendárny rok.

3. S nájomcom budú byt užívať osoby žijúce s nim v spoločnej domácnosti a uvedené v Evidenčnom liste (príloha zmluvy č.1)

4. Popri práve užívať **byt č. 2** a jeho príslušenstvo, má nájomca právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu spojené s užívaním bytu, s individuálnou aj spoločnou kolektívnou zodpovednosťou za ich stav v prípade znečistenia a poškodenia.
5. Byt vrátane jeho príslušenstva prenajímateľ odovzdáva a nájomca preberá v užívania schopnom stave na základe opisu v príslušnej zápisnici, potvrdenej podpisom zmluvných strán. Pri skončení nájmu je postup rovnaký, vrátane odpisu stavov meračov médií.
6. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len na bývanie. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi výkon práva kontroly, či sa byt užíva riadnym spôsobom.

## Článok II.

### Nájomné a úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomné sa stanovuje podľa platných cenových predpisov a to najmä Opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov.

**Výška nájmu a preddavkov** za služby spojené s užívaním bytu sa stanovuje vo výške vypočítanej v "**Evidenčnom liste bytu**", ktorý je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy /príloha číslo 1/.

2. **Finančnú zábezpeku** požadovanú za užívanie bytu č. 2 v bytovom dome s. č. 204 vo výške **982,20 €** uhradza nájomca na účet obce č. **1602670014/5600 Prima banka, IBAN xxxxxxxxxxxxxxxx** pri podpise nájomnej zmluvy a nájomná zmluva nadobúda platnosť až po preukázaní jej úhrady. V prípade opakovaného nájmu sa povinnosť úhrady finančnej zábezpeky považuje za splnenú jej zložením na účet obce už pri podpise prvej nájomnej zmluvy.

Finančnú zábezpeku vedie obec na samostatnom účte a túto zúčtuje po príslušných odpočtoch nájomcovi po skončení nájmu bytu resp. komisionálnom prevzatí bytu a doručení dodávateľských faktúr za plnenie spojené s užívaním bytu. Zvyšnú sumu s prípadnými výnosmi z úrokov do výšky jednej poloviny z úrokovej sadzby, vyplatí nájomcovi do 30 dní.

Odpočty z finančnej zábezpeky:

- úhrady za prípadné poškodenie bytu a poškodenie spoločných priestorov a zariadení bytového domu počas nájomného vzťahu
- úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie
- úhrady za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu
- iné úhrady, ktoré priamo súvisia s užívaním bytu a správou bytového domu po prerokovaní a súhlase v obecnom zastupiteľstve (zabezpečenie užívania schopnosti bytu a jeho vybavenia zriaďovacími predmetmi: kuchynská linka, plynové alebo elektrické spotrebiče, plynová pec a pod.)

3. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi **nájomné a preddavok** za služby spojené s užívaním bytu a spoločných priestorov mesačne a to mesiac dopredu, teda najneskôr do piateho dňa predchádzajúceho mesiaca:

a/ úhradou na číslo účtu: **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Prima banka Slovensko, a.s.**

IBAN **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**

b/ v hotovosti do pokladne obce

4. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačné preddavky v stanovenej lehote do piateho dňa príslušného mesiaca, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 % z dlžnej sumy za každý začatý mesiac omeškania. Ak nájomca nezaplatí nájomné a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu viac ako za tri mesiace, napriek

písomnej výzve s náhradnou lehotou na úhradu nájomného, je to dôvod na ukončenie nájmu bytu, bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.

- 3 -

5. Pri zmene cenových predpisov sa primerane zmení aj výška nájomného a preddavkov na úhradu za služby. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi zmenu výšky nájomného písomne nájomcovi najmenej jeden mesiac pred jeho splatnosťou.

6. Preddavky za služby spojené s užívaním bytu vyúčtuje obec nájomcovi raz ročne, najneskoršie do 31.05. nasledujúceho roka.

### Článok III

#### **Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu**

1. Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu upravujú najmä ustanovenia Občianskeho zákonníka, Domového poriadku a Požiarne poplachové smernice pre bytový dom / príloha číslo 2/.

2. Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Umožní nájomcovi užívať spoločné priestory a zariadenia domu.

3. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho využívaním a náklady spojené s jeho bežnou údržbou hradí nájomca podľa ustanovenia § 687 Obč. zákonníka a Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby bytu má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoj náklad sám a požadovať od neho náhradu.

4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu prenajímateľovi oznámiť potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

5. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi do jedného mesiaca skutočnosti, rozhodujúce pre stanovenie výšky nájomného a úhrady za služby, najmä zmenu počtu osôb.

6. Nájomca nie je oprávnený vykonávať zmeny stavebného alebo dispozičného charakteru v byte, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

7. Nájomca nie je oprávnený prenajatý byt alebo jeho časť prenechať do podnájmu. Nerešpektovanie tejto povinnosti sa pokladá za porušenie povinnosti podľa par. 711 Občianskeho zákonníka a je dôvodom na výpoveď nájmu bytu.

8. Nájomca je povinný umožniť vstup do nájomného bytu zamestnancom MDVRR SR, Krajského stavebného úradu Žilina a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

### Článok IV.

#### **Zánik nájmu**

1. Pre zánik nájmu platia všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka pre nájomcu a prenajímateľa, podmienky stanovené vo Všeobecne záväznom nariadení obce o prenájme bytov v uvedenom bytovom dome na dobu určitú a podmienka uvedená v článku II. bod 4. tejto nájomnej zmluvy pri neplatení nájomného a preddavkov na služby spojené s užívaním bytu.

2. Nájom bytu a užívanie bytu nájomcom skončí uplynutím doby dohodnutej doby na čas určitý uvedenej v článku I. tejto nájomnej zmluvy a to bez nároku nájomcu na zabezpečenie bytovej náhrady.

3. Uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa účastníci tejto zmluvy nedohodnú inak, nájomný vzťah skončí a nájomca je povinný byt vypratať a odovzdať písomne a komisionálne v posledný deň trvania nájmu do 12:00 hod..

4. Nájomca môže vypovedať nájom bez uvedenia dôvodov. Po vzájomnej dohode je výpovedná lehota zo strany nájomcu 3 mesačná s platnosťou od prvého dňa nasledujúceho mesiaca.

5. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.

6. Prenajímateľ po skončení nájmu nehradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné zmeny, ktoré nájomca v byte vykonal, ani protihodnotu toho o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu vyžaduje, aby byt uviedol do pôvodného stavu.

#### Článok V.

#### **Osobitné dojednania.**

1. Zmluvné strany prehlasujú, že obsahu tejto zmluvy porozumeli a nájomnú zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, bez tiesne a nevýhodnosti podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

2. Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, pričom jeden dostane nájomca a jeden prenajímateľ.

3. V ďalších zmluvne neupravených vzťahoch sa zmluvné strany budú riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, platným Všeobecne záväzným nariadením o podmienkach pridelovania nájomných bytov v obci Jamník a ostatnými všeobecne platnými právnymi predpismi.

4. Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že v zmysle zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov v platnom znení, dáva prenajímateľovi súhlas na spracovanie jeho osobných údajov po dobu trvania zmluvy o nájme bytu a dobu nutnej evidencie po skončení nájomného vzťahu.

5. Táto zmluva o nájme bytu č. 204/2/2017 nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami. Účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

6. Iné dojednania dohodnuté pri uzatváraní nájomnej zmluvy na dobu určitú medzi nájomcom a prenajímateľom bytu obcou Jamník:

.....  
.....

V Jamníku, dňa 9.2.2017

Nájomca:  
Ján Rosenberger v. r.

Prenajímateľ: Obec Jamník  
starosta obce Ing. Dušan Španko v.r.