

## ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany:

**Prenajímateľ:** Obec Turňa nad Bodvou

so sídlom: Turňa nad Bodvou č. 419/49

zastúpená starostom: Atilom ORAVCZOM Mgr.

bankové spojenie: SLSP a.s. č. účtu: 0089200534/0900

IBAN SK21 0900 0000 0000 8920 0534

IČO: 00691313

a

**Nájomca:** *Juhás Róbert*, narodený .....

bytom: Turňa nad Bodvou, .....

uzavreli túto

## ZMLUVU O NÁJME BYTU

### I.

#### Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového domu s bežným štandardom súpisné číslo .... na sídlisku Cementár v Turni nad Bodvou, ktorý je na Katastrálnom úrade v Košicah, Správa katastra Košice III., pracovisko Moldava nad Bodvou zapísaný na liste vlastníctva č....., pre katastrálne územie obce Turňa nad Bodvou ako bytový dom súpisné číslo ....., postavený na parcele číslo 5772/47.
2. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania 1 izbový ..... nachádzajúci sa v bytovom dome číslo ..... (ďalej len „byt“) na prízemí na Sídlisku Cementár v Turni nad Bodvou. Domácnosť nájomcu tvoria: nájomca
3. Účastníci zmluvy berú na vedomie, že prenajímaný byt bol vybudovaný z prostriedkov štátnej dotácie a preto sa pri jeho prenájme či inom nakladaní s ním postupuje podľa Zmluvy č. 893-520-2002 o poskytnutí dotácie na výstavbu nájomných bytov bežného štandardu zo dňa 10.10.2002 (na Obecnom úrade v Turni nad Bodvou č. sp. 2727/2002) uzatvorenej medzi Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a obcou, ktorá bola uzatvorená v súlade s Výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR z 23.12.2004 číslo V-1/2004 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania.

### II.

## **Opis bytu a príslušenstva**

1. Byt je vykurovaný diaľkovo a pozostáva z 1 obytnej miestnosti, kuchyne, predsiene, kúpeľne a WC. Príslušenstvom bytu je pivnica, nachádzajúca sa v suteréne domu, je užívania schopná. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 39,5 m<sup>2</sup>, z toho podlahová plocha jednotlivých obytných miestností je 19 m<sup>2</sup> a celková podlahová plocha vedľajších miestností bytu je 20,5 m<sup>2</sup>.
2. Vybavením a zariadením bytu je: kuchynská linka, plynový sporák, digestor, vstavaná skriňa, obkladačky, vaňa umývadlo, WC.
3. Byt je užívateľsky schopný, vymalovaný a všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné.

### **III.**

#### **Doba nájmu**

1. Nájom bytu sa uzatvára na dobu 3 rokov od 1.11.2015 do 31.10.2018.
2. Nájomník má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve a v zákone č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov. Právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy vzniká len nájomcovi, ktorému nájom zanikol uplynutím času. Po doručení informácie prenajímateľa zaslanej nájomcovi tri mesiace pred skončením doby nájmu o možnosti opakovaného nájmu nájomca predloží prenajímateľovi žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy v lehote do 15 dní pred ukončením dojednanej doby nájmu spolu s požadovanými dokladmi osvedčujúcimi príjem domácnosti.

### **IV.**

#### **Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu**

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu. Nájomné za užívanie bytu je 50,88 € mesačne (istina + úroky).
2. Správou bytového domu č. .... je na základe mandátnej zmluvy uzatvorenej medzi Obcou Turňa nad Bodvou a spoločnosťou Spravobyt s.r.o. Košice poverená firma Spravobyt s.r.o. Košice.
3. Na úhradu plnení poskytovaných s užívaním bytu je nájomca povinný platiť Spravobyt s.r.o. správcovi mesačné preddavky. Výšku mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu (ďalej len „preddavky na plnenia“) určí nájomcovi správca Spravobyt s.r.o. vždy na každý kalendárny rok v závislosti od uskutočnených meraní. V roku 2015 je nájomca povinný platiť správcovi mesačné preddavky na plnenie - podľa " Oznámenia preddavkov na plnenia spojené s nájmom bytu" - správcu Spravobyt s.r.o., ktoré je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Pre rok 2015 určí výšku mesačných preddavkov na plnenia spojené s nájmom bytu, ktoré určí v závislosti od skutočnej priemernej mesačnej spotreby za predchádzajúci rok, a ktoré doručí do vlastných rúk nájomcovi.
4. Nájomné spolu s preddavkami na plnenia je nájomca povinný platiť mesačne vopred, a to do 20. – dňa predošlého mesiaca na pošte cez inkasné stredisko.
5. Ak nájomca neuhradí nájomné a preddavky na plnenia riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom.
6. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného, ak sa zmenia cenové predpisy alebo ak prenajímateľ vybaví byt novými predmetmi, ktoré tvoria zariadenie a vybavenie bytu; to platí aj v prípade výmeny doterajšieho zariadenia a vybavenia bytu za nové. Oznámenie o zmene výšky nájmu doručí do vlastných rúk nájomcom.

7. Prenajíateľ je v priebehu kalendárneho roka oprávnený jednostranne zmeniť výšku mesačných preddavkov na plnenia, ak sa zmenia cenové podmienky (napr. zmena cenových predpisov) alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných plnení, alebo ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie ich výšky (napr. zmena počtu osôb bývajúcich v byte). Oznámenie o zmene preddavkov na plnenia spojené s nájmom bytov doručí do vlastných rúk nájomcom.
8. Ak nastanú skutočnosti uvedené v odseku 6 a 7 je prenajíateľ oprávnený zmeniť výšku nájomného alebo výšku mesačných preddavkov na plnenia od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení oznámenia o zmene výšky preddavkov nájomcovi.
9. Prenajíateľ je povinný vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu do 30 dní od zistenia skutočných nákladov vynaložených na poskytnuté plnenia v predchádzajúcom kalendárnom roku.
10. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 10 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškani s plátbou vyplývajúcou z vyúčtovania je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane poplatok z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom.

## V.

### Práva a povinnosti z nájmu

1. Prenajíateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní bytu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania nájomcovi. Súčasťou zápisu je fotodokumentácia o stave v čase preberania.
2. Nájomca má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia bytu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia bytu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Pri výkone svojich práv je nájomca povinný dbať, aby sa v byte vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv. Nájomca je povinný dodržiavať bytový poriadok.
4. Nájomca je povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené.
5. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a o bežnú údržbu bytu, má prenajíateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré znáša prenajíateľ, a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
7. Ak prenajíateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon práva nájomcu užívať byt ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom márnom upozornení prenajíateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.
8. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajíateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
9. Nájomca nesmie vykonať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajíateľa, a to ani na svoje náklady.
10. Nájomca nesmie dať byt do podnájmu bez písomného súhlasu prenajíateľa.
11. Nájomca je povinný do jedného mesiaca oznámiť prenajíateľovi zmenu skutočnosti rozhodujúcich pre určenie výšky mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu, a to predovšetkým počet osôb v byte.

12. Nájomca je povinný počas doby nájmu umožniť kedykoľvek vstup do nájomných bytov zamestnancom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, zamestnancom krajského stavebného úradu, zamestnancom obce a iným kontrolným orgánom s cieľom výkonu kontroly.

## VI.

### Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.
2. Pred uplynutím doby, na ktorú bol nájom dojednaný sa nájom bytu môže skončiť písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu alebo písomnou výpoveďou. Vypovedať nájom môžu obe zmluvné strany.
3. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
4. Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať len z dôvodov ustanovených v § 711 Občianskeho zákonníka.
5. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Na doručovanie písomnej výpovede nájmu bytu sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu (§ 46 O.s.p.). Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatý byt alebo ak trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo že mu hrozí značná škoda.
6. Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi uvoľnený byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne. O odovzdaní bytu zmluvné strany spíšu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania prenajímateľovi.

## VII.

### Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu možno zmeniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán; ustanovenia článku IV ods. 6, 7 a 8 tým nie sú dotknuté.
2. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
3. Zmluva sa spravuje zmluvou č. 893-520-2002 o poskytovaní dotácie na výstavbu nájomných bytov bežného štandardu zo dňa 10.10.2002 uzatvorenej medzi Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a obcou, a tiež zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
4. Zmluva sa vyhotovuje v troch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ dostane dve vyhotovenia a nájomca jedno vyhotovenie.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili po vzájomnej dohode, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpísali.

V Turni nad Bodvou, dňa 30.10.2015

.....  
prenajímateľ

.....  
nájomca