

# ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzatvorená v zmysle § 685 a násl. Občianskeho zákonníka  
v znení neskorších predpisov

## Článok I.

**Prenajímateľ:** Obec Bystrany v zastúpení starostom obce Gejzom Kandráčom  
**IČO:** 00328995  
**Bankové spojenie:** UNI CREDIT BANK, a.s. Spišská Nová Ves  
**Číslo účtu:** 6609052019/1111

d'alej len prenajímateľ

**Nájomca:** František Žiga, nar. 01.07.1986  
manž. Žaneta Žigová, nar. 08.03.1986  
trv. pobyt: Bystrany 332, 053 62 Bystrany  
nájomný pobyt: Bystrany 332/5

d'alej len nájomca

Táto zmluva upravuje nájomný vzťah prenajímateľa a nájomcu, vzájomné práva k prenajímanému obecnému nájomnému bytu, určenému pre sociálne byty odlišného štandardu, ktorý nie je bytom osobitného určenia.

## Článok II.

### Predmet nájmu:

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti v katastrálnom území Bystrany, zapísanej na Katastrálnom úrade v Košiciach, Správe katastra Spišská Nová Ves bytového domu súpisné číslo 332, byt č.5, parcela č. 658.
2. Nájomca touto zmluvou prenecháva nájomcovi do nájmu byt č. 6 v obytnom dome s. č. 332, katastrálne územie Bystrany, na dobu 2 rokov, od 01.10.2023 – 01.10.2025.
3. Spolu s bytom má nájomca právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu.
4. Nájomca je oprávnený byt užívať v rozsahu obvyklého užívania bytu.

## Článok III.

### Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu dvoch rokov od podpísania tejto zmluvy. Nájomca sa po uplynutí tejto doby zaväzuje predmetný byt bez bytovej náhrady vypratať.

## Článok IV.

### Popis stavu bytu

1. Prenajímaný byt sa nachádza na prízemí, pozostáva z 2 izieb, kuchyne, WC umiestnené v kúpeľni.  
Byt je v užívania schopnom stave, bez akýchkoľvek závad.
2. Stav prenajímanej časti bytu podpíšu zmluvné strany v zápisnici o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy. Nájomca vyhlasuje, že pozná stav prenajatého bytu. Byt

- preberá bez závad, spôsobilý k riadnemu užívaniu podľa tejto zmluvy. Nájomca si rekonštruje byt z vlastných nákladov, bez finančného príspevku obce.
3. Byt uvedený v predchádzajúcom odstavci je vybavený kuchynskou linkou.
  4. Príslušenstvom bytu je: kuchyňa, 2 izby, WC, predsieň.
  5. Nájomca je povinný po skončení nájmu vrátiť prenajatú časť bytu v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie.
  6. Ak nájomca, alebo osoby, ktorým umožnil vstup do bytu spôsobia vadu, alebo poškodenie, ktoré bude prenajímateľ nútený odstrániť, je nájomca povinný uhradiť nájomcovi náklady potrebné na ich odstránenie.

#### **Článok V. Nájomné**

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomne, ako aj úhrady za služby s ním spojené vo výške, ako je uvedené v evidenčnom liste, t.j. prílohe tejto zmluvy.
2. Nájomne, ako aj platby za služby s nájmom spojené, sú splatné mesačne dopredu, vždy do 15. dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca. Platby budú uhrádzané podľa rozpisu v prílohe evidenčného listu. Ak nájomca nezaplatí nájomné do 5 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia v zmysle § 4 vládneho nariadenia č. 87/1995 Z.z.
3. Nájomne a úhrada za služby spojené s nájmom budú hradené prostredníctvom SIPO poplatkov alebo do pokladne Obce Bystrany.
4. Dodanú elektrickú energiu, vodné a stočné, poplatky za odvoz a likvidáciu odpadu a pod. bude platiť nájomca taktiež prostredníctvom SIPO poplatkov.
5. V prípade, že po uzatvorení tejto zmluvy dôjde k úprave cien nájmu právnym predpisom prenajímateľ je oprávnený zvýšiť dohodnuté nájomne v súlade s uvedeným právnym predpisom.
6. Zároveň sa nájomca vystavuje nebezpečenstvu výpovede z nájmu v zmysle § 711 d OZ, pokiaľ by nezaplatil nájomné za dlhší čas ako 1 mesiac.

#### **Článok VI. Kategorizácia bytu**

1. Byt je zaradený do kategórie: III.
2. Za byt III. kategórie sa považuje byt s čiastočným základným príslušenstvom a bez ústredného vykurovania.

#### **Článok VII. Výška nájomného**

1. Výška nájomného je stanovená podľa platných cenových predpisov.
2. Podklady pre výpočet nájomného sú obsiahnuté v evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu.  
Mesačná úhrada základného nájmu za byt činí: **24,46 €**
3. Nájomník, ktorý nebude pravidelne každý mesiac platiť nájomné, bude vyst'ahovaný z bytu.
4. Náhradné bývanie mu obec Bystrany neposkytne.
5. Do daného bytu bude nasťahovaný iný nájomca.

#### **Článok VIII. Skončenie nájmu**

1. Nájom zaniká písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, resp. písomnou výpoveďou v súlade s ustanovením § 710 a § 711 Občianskeho zákonníka. V prípade, že bol nájom dohodnutý na dobu určitú, nájom končí uplynutím tejto doby.
2. Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Zmluvné strany sa dohodli, že za doručenie sa považuje aj náhradné doručenie, a to uložením zásielky na pošte. Za deň doručenia sa tak považuje deň uloženia na pošte.

### **Článok IX. Ďalšie ustanovenia**

1. Nájomca je povinný užívať prenajatý byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne 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, má nájomca právo započítať na nájomné, avšak len do výšky, vopred písomne dohodnutej ako ceny opravy alebo úpravy.
3. Výška nájomného, ako odplata za služby s nájomom spojené, sú dohodnuté v čase uzatvorenia zmluvy. Pri zmene okolností rozhodujúcich pre stanovenie týchto úhrad sa primerane zmenia i výšky príslušných úhrad.
4. 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. Zároveň je povinný opraviť poškodenia za ktoré zodpovedá a vypratá prenajatý byt a jeho príslušenstvo tak, aby sa tam nenachádzali veci v jeho vlastníctve, alebo vlastníctve tretích osôb. Ak nájomca pri odovzdaní priestorov po skončení nájmu niektorú z uvedených povinností a preto prenajímateľ odmietne priestor prevziať, je nájomca povinný naďalej platiť dohodnuté nájomné a zároveň zmluvnú pokutu vo výške 1% z výšky nájmu za každý deň z omeškania s riadnym odovzdaním priestorov. Odmietnutie prenajímateľa prevziať priestory pre porušenie povinností nájomcu ich riadne odovzdať podľa ustanovení tejto zmluvy nie je podľa dohody zmluvných strán neposkytnutím súčinnosti.
5. Ak nájomca po skončení nájmu neodovzdá prenajímateľovi prenajaté priestory a neurobí tak ani napriek písomnej výzve prenajímateľa, alebo odmietne ich odovzdať, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške trojnásobku hodnoty dohodnutého mesačného nájomného a poskytnutých služieb za každý započatý mesiac omeškania s odovzdaním priestorov. Za doručenie výzvy sa považuje aj náhradné doručenie uložením zásielky na pošte.
6. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v bytovom dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
7. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v prenajatom byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
8. Drobné opravy a bežnú údržbu bytu súvisiacu s jeho užívaním a všetky náklady s tým súvisiace uhrádza nájomca. Pojem drobné opravy a údržba je špecifikovaný v § 5-9 nar. vl. č. 87/1995 Z.z. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu v bytovom dome má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a považovať od nájomcu náhradu.
9. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v bytovom dome sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady odstrániť sám a požadovať od nájomcu náhradu.
10. Nájomca je povinný do jedného mesiaca prenajímateľovi oznámiť skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného a ceny služieb. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného a ceny služieb, zmení sa výška nájomného od prvého dňa nasledujúceho mesiaca.
11. Nájomca nemôže ubytovať iné osoby na prechodný, alebo trvalý pobyt bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
12. Ročné vyúčtovanie nákladov prenajímateľ vyhotoví do 30.04. roku nasledujúceho po zúčtovacom období.

13. Vzájomnú výmenu nájomných bytov a ich príslušenstva môžu nájomcovia dohodnúť len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa. Táto dohoda musí mať písomnú formu.




**Článok X.  
Osobitné ustanovenia**



1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nesmie bez súhlasu prenajímateľa prestať užívať, alebo z bytu odstrániť akékoľvek jeho zariadenie, alebo vybavenie, ktoré bolo do bytu dodané prenajímateľom.

**Článok XI.  
XI. Záverečné ustanovenia:**

1. Vzťahy, ktoré nie sú v tejto zmluve osobitne dohodnuté, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacich právnych predpisov.
2. Túto nájomnú zmluvu možno meniť len obojstranne podpísanými doplnkami, ktoré sa tak stanú jej neoddeliteľnou súčasťou.
3. Súčasťou tejto zmluvy je protokol o odovzdaní a prevzatí obytnej miestnosti a evidenčný list.
4. Zmluva bola vypracovaná v 2 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 podpisujú.

Bystrany, dňa 02.10.2023

  
  
  
.....  
**Gejza Kandrač, starosta obce  
prenajímateľ**

  
  
.....  
**František Žiga a Žaneta Žigová  
nájomca**