

## Zmluva o nájme bytu

uzavretá podľa §663 a nasl. § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi zmluvnými stranami:

### Prenajímateľ:

Obec Liptovský Ondrej so sídlom : 032 04 Liptovský Ondrej 84  
zastúpená starostom obce Lubošom Žuborom  
IČO: 00315 532  
Číslo účtu: SK 38 5600 0000 0081 0701 7001 Bankové spojenie : Prima banka Slovensko a. s.  
(ďalej len „prenajímateľ“)

### Nájomca:

Meno a priezvisko : Milan Jančuš

nar. :

r.č. 9

trva

(ďal

### Článok I.

#### Predmet nájmu

- 1.1 Predmetom nájmu je byt č. B2 nachádzajúci sa prvom poschodí vo vchode č. B2 bytového domu súp. číslo: 264 (ďalej len „byt“) postaveného na pozemku parc. č. KN-C 105/1, katastrálne územie Liptovský Ondrej, s jeho súčasťami a príslušenstvom, spoluvlastníckym podielom zo spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu súp. č. 264 a jeho príslušenstvo.
- 1.2 Nehnutelnosti uvedené v predchádzajúcej vete sú zapísané na liste vlastníctva č. 105/1 Okresného úradu Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor, pre katastrálne územie Liptovský Ondrej.
- 1.3 **Užívanie bytu v zmysle ustanovení zákona č.443/2010 Z. z. sa s účinnosťou od 01.01.2011 považuje za sociálne bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov a obec postupuje pri poskytovaní bytu podľa tohto zákona.**
- 1.4 Celková podlahová plocha bytu je 65,83 m<sup>2</sup>.
- 1.5 Byt pozostáva z 3 obytných miestností Príslušenstvom je kuchyňa, predsieň, šatník, WC.
- 1.6 Vybavenie bytu je štandardné a jeho súčasťou bytu sú základné zriaďovacie predmety kuchynská linka, šporák, soc. zariadenie WC , vaňa , bojler, podľa platných právnych predpisov.

### Článok II.

#### Doba nájmu

- 2.1 Prenajímateľ ponecháva nájomcovi byt do užívania na dobu určitú, a to od 01.11.2017 do 01.11.2020 s tým , že každé tri roky sa budú skúmať podmienky na pridelovanie bytu .Uplynutím tejto doby sa nájom skončí. V prípade dodržania podmienok uvedených vo všeobecne a osobitne záväzných právnych predpisoch, najmä:
  - Občiansky zákonník
  - Zákon o životnom minime č. 601/2003 Z. z. v platnom znení

Zákon NR SR č.443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní  
- Všeobecne záväzné nariadenie obce o podmienkach pridelovania nájomných bytov č. 1/2009, má nájomca právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu na čas určitý, na základe písomnej žiadosti doručenej na obecný úrad najmenej jeden mesiac pred ukončením zmluvy, s predložením potvrdenia o výške príjmu všetkých členov spoločnej domácnosti, za predchádzajúci kalendárny rok. Po splnení podmienok podľa VZN obce Liptovský Ondrej o pridelovaní sociálnych bytov má nájomca právo po tridsiatich rokoch od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy odkúpiť byt od obce Liptovský Ondrej za kúpnu cenu 1 euro (slovom: jedno euro).

- 2.2 S nájomcom budú t  
Terézia Rybanská tr  
družka 58.  
Iné osoby nie sú oprávnené v predmetnom byte trvale ani prechodne bývať.
- 2.3 Popri práve **užívať' byt č B2** 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.
- 2.4 Byt vrátane jeho príslušenstva a vybavenia /inventár/ prenajímateľ' odovzdáva a nájomca preberá v užívania schopnom stave na základe opisu v **Zápisnici o prevzatí bytu**, potvrdenej podpisom zmluvných strán, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Pri skončení nájmu je postup rovnaký, vrátane odpisu stavov meračov medií.

#### Článok III.

#### Účel nájmu

- 3.1 Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať' len na bývanie.
- 3.2 Nájomca sa zaväzuje umožniť' prenajímateľ'ovi vstup do prenajatého bytu s príslušenstvom, s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a kontroly počtu nájomcov a spoluužívateľ'ov bytu.

#### Článok IV

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

- 4.1 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 sa stanovuje vo výške vypočítanej v "Evidenčnom liste bytu", ktorý je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy.
- 4.2 Výška preddavkov za služby spojené s užívaním bytu sa stanovuje osobitne.
- 4.3 Finančnú zábezpeku požadovanú za užívanie bytu B2 v bytovom dome s. č. 264 vo výške **920, 4 eur** (slovom: deväťsto dvadsať eur štyridsať centov) uhrádza nájomca na účet obce:  
IBAN SK20 5600 0000 0081 0701 8004 a pri podpise nájomnej zmluvy sa nájomca preukáže jej úhradou.
- 4.4 Finančnú zábezpeku vedie obec na samostatnom účte a túto zúčtuje po príslušných odpočtoch nájomcovi po skončení nájmu bytu resp. komisionálnom prevzatí bytu a doručení dodávateľ'ských 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 záruky:

- úhrady za prípadné poškodenie bytu a poškodenie spoločných priestorov a zariadení bytového domu počas nájomného vzťahu s individuálnou a spoločnou kolektívnou zodpovednosťou
- 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 prejednaní a súhlase v obecnom zastupiteľstve /zabezpečenie užívania schopnosti bytu a jeho vybavenia zriaďovacími predmetmi kuchynská linka, elektrické spotrebiče a pod.!

- 4.5 Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné a preddavok za služby spojené s užívaním bytu a spoločných priestorov mesačne a to dopredu najneskôr do piateho dňa príslušného mesiaca:
- a/ v hotovosti do pokladne obce
  - b/ bankovým prevodom na číslo účtu: IBAN SK20 5600 0000 0081 0701 8004
- 4.6 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.
- 4.7 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.
- 4.8 Pri zmene právnych a 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.
- 4.9 Preddavky za služby spojené s užívaním bytu vyúčtuje obec nájomcovi raz ročne, najneskoršie do 31.05. nasledujúceho roka.

#### Článok IV

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

- 5.1 Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu upravujú najmä ustanovenia Občianskeho zákonníka, Domového poriadku a Požiarne poplachové smernice pre bytový dom.
- 5.2 Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. A umožní nájomcovi užívať spoločné priestory a zariadenia domu.
- 5.3 Drobné opravy v byte súvisiace s jeho využívaním a náklady spojené s jeho bežnou údržbou hradí nájomník podľa ustanovenia § 687 Obč. zákonníka a Nariadenia vlády SR č.871/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov príloha Domového poriadku Ak sa nájomník nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby bytu má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomníka na svoj náklad sám a požadovať od neho náhradu.
- 5.4 Nájomník 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.
- 5.5 Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi do jedného mesiaca skutočnosti, rozhodujúce pre stanovenie výšky nájomného a úhrady za služby, najmä zmenu počtu osôb.

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

- 5.7 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nie je oprávnený predmet nájmu dať do podnájmu ani iného užívania, a to ani dočasného inej osobe. Porušenie tejto povinnosti je dôvodom k výpovedi nájomnej zmluvy podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka a k následnému odovzdaniu bytu s príslušenstvom prenajímateľovi zo strany nájomcu, a to v zmysle výpovednej lehoty uvedenej v podanej výpovedi.
- 5.8 Nájomca je povinný za jeho prítomnosti umožniť vstup do nájomného bytu zamestnancom MDVRR SR, Krajského stavebného úradu Žilina a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

#### Článok VI. Zánik nájmu

- 6.1 Pre zánik nájmu platia všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka pre nájomcu a prenajímateľa, podmienky stanovené vo Všeobecne záväznom nariadení obce o prenájme bytov č. 1/2009 a podmienka uvedená v článku IV. bod 4.5 a 4.7 tejto nájomnej zmluvy pri neplatení nájomného a preddavkov na služby spojené s užívaním bytu.
- 6.2 Ak nájomca alebo ten kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne 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. / § 711 odst.1 písm. c/ Občianskeho zákonníka.!
- 6.3 Nájom bytu a užívanie bytu nájomcom skončí uplynutím doby dohodnutej doby na čas určitý uvedenej v článku II. bodu 2.1 tejto nájomnej zmluvy a to bez nároku nájomcu na zabezpečenie bytovej náhrady.
- 6.4 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.
- 6.5 Nájom bytu môže tiež zaniknúť písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom k poslednému dňu v mesiaci.
- 6.6 Prenajímateľ môže nájom písomne vypovedať len z dôvodov uvedených v zákone. V takom prípade sa nájom skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
- 6.7 Zmluvné strany sa tiež dohodli, že nájomca môže pred skončením dohodnutej doby nájmu túto zmluvu kedykoľvek, a to aj bez udania dôvodu písomne vypovedať. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede prenajímateľovi. Uplynutím tejto výpovednej lehoty nájom zaniká.
- 6.8 V prípade zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu je nájomca povinný sa z bytu vysťahovať a byt vypratať bez zabezpečenia akejkoľvek bytovej náhrady zo strany prenajímateľa a zároveň sú povinní prenajímateľovi odovzdať všetky kľúče a ostatné veci, ktoré s nájmom bytu prevzali. V prípade porušenia týchto zmluvných povinností sa nájomcovia zaväzujú zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1,- euro za každý deň omeškania s vysťahovaním sa a vypratáním bytu alebo s vrátením kľúčov a ostatných prevzatých vecí prenajímateľovi.

Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje predmetný byt a jeho zariadenie odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.

- 6.10 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 VII.

### Záverečné ustanovenia

- 7.1 Zmeniť alebo zrušiť túto zmluvu možno len formou písomného dodatku. To isté platí aj pre zrieknutie sa písomnej formy.
- 7.2 Ak sa má podľa tejto zmluvy písomnosť doručovať druhej zmluvnej strane a ak sa ju z akýchkoľvek dôvodov nepodarí doručiť, považuje sa za riadne doručenie uplynutím lehoty troch dní odo dňa jej podania na poštovú alebo inú verejnú prepravu na adresu zmluvnej strany uvedenú v tejto zmluve, alebo na inú adresu včas oznámenú druhej zmluvnej strane.
- 7.3 Neplatnosť alebo neúčinnosť niektorých z ustanovení uvedených v tejto zmluve nemá vplyv na platnosť či účinnosť ostatných jej ustanovení.
- 7.4 Nájomca prehlasuje a svojim podpisom na tejto zmluve výslovne potvrdzuje, že súhlasí s tým, aby jeho osobné údaje v tejto zmluve alebo získané v súvislosti s trvaním, zmenou alebo zánikom nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy boli prenajímateľom spracúvané v rámci vykonávania jeho činnosti, a to po dobu a v rozsahu nevyhnutne potrebnom na riadne plnenie práv a povinností zmluvných strán z nájomného vzťahu založeného touto zmluvou.
- 7.5 Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.
- 7.6 Táto zmluva je platná dňom podpisu a účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle obce Liptovský Ondrej v zmysle § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.
- 7.7 Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva, ktorú si pred podpisom prečítali a jej porozumeli, sa zhoduje s ich vôľou, že ju neuzavreli v tiesni a za nevýhodných podmienok, a preto ju na znak súhlasu vlastnoručne podpisujú.

V Liptovskom Ondreji, dňa 31.10.2017

Nájomca :

V Liptov

Prevzal dňa:

Prenajímateľ

Obec Liptovský Ondrej

.....  
Luboš Žubor  
starosta obce



**EVIDENČNÝ LIST – BYT číslo B2**

/ Povinná súčasť nájomnej zmluvy podľa článku II./

**OBEC:**

Bytový dom s. č. 264 parcele č. 103

Prenajímateľ – obec Liptovský Ondrej so sídlom: 032 04 Lipt. Ondrej, 84

Nájomca: Velgos Lukáš

Dispozičné riešenie bytu: (podľa náj. zmluvy )

Kuchyňa: 6,75 m<sup>2</sup>, 1. Izba: 22,90 m<sup>2</sup> 2. izba: 11,52 m<sup>2</sup>

3. izba 10,98 m<sup>2</sup> a príslušenstvo bytu 13,68 m<sup>2</sup>

S P O L U 65,83 m<sup>2</sup>

**VÝPOČET NÁJMU: Zákon č.443/2010 Z.z., Opatrenie MF z 23.4.2008 č.01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov, uznesenia obecného zastupiteľstva atd'.**

**Alternatíva I.** Nevyhnutné náklady - sociálne nájomné

Základné nájomné 129,15 EUR

/ Splátky úverov, podiel z ceny projektovej dokumentácie a ceny inžinierskych činností súvisiacich s prípravou a zhotovením stavby /

Fond opráv a údržby, obnova byt. zariadenia a vybavenia bytu 20,19 Eur

Spolu max. 5 % z obstarávacej ceny - ekonomický list stavby BD

Iné poplatky, služby spojené s užívaním bytu: poisťné 4,06 Eur

SPOLU mesačne 153,40 Eur

**Výpočet nájmu: Alternatíva II.**

Tvorba **fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu**, vrátane obnovy zariadenia a vybavenia bytu: /

§ 18 odst.2 zákona č.44 3/2010 Z.z.!

Max. 5 % z obstarávacej ceny podľa Ekonomického listu stavby BD

Nájomné: .....% ..... EUR

Služby spojené s užívaním bytu I § 40dst.2 Opatrenie MF SR z 23.4.2008 č.0/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov!

..... EUR

SPOLU mesačne ..... EUR

Použitie finančných prostriedkov uhradených nájomcom bytu ako finančnej zábezpeky na účet obce pri uzatváraní nájomnej zmluvy, upravuje článok II. bod 2 platnej nájomnej zmluvy resp. jej dodatku.

