

**Zmluva o nájme bytu č. 4**  
uzavretá podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi  
**ZMLUVNÝMI STRANAMI:**

---

**Prenajíateľ:**

O B E C : Kvačany

zastúpená starostom obce : Ladislavom Klepáčom

IČO: 00315346

Číslo účtu: 22728342/0200, VÚB banka a.s., pobočka Liptovský Mikuláš

**Nájomca:**

Meno a priezvisko: Vladimír Hajko .r. č.

manželka: meno a priezvisko: Darina Hajková, rod.Čurná

Článok I.  
**PREDMET NÁJMU**

1.Predmetom nájmu je byt č. 4 v BYTOVOM DOME súpisné číslo: 257 v obci Kvačany

Byt je zaradený do I. kategórie.

Celková podlahová plocha bytu je 60,78 m<sup>2</sup>

Z toho: 1. izba 17,93 m<sup>2</sup>, 2. izba 15,03 m<sup>2</sup>, kuchyňa 14,84 m<sup>2</sup>

a príslušenstvo bytu : WC + kúpeľňa 7,53 m<sup>2</sup>, chodba 5,45 m<sup>2</sup> + pivnica 1,54 m<sup>2</sup>

2. Prenajíateľ ponecháva nájomcovi byt do užívania

**na čas URČITÝ od 8.11.2010 do 8.11.2013**

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

- Občiansky zákonník /najmä § 711/

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

- Výnos MVaRR SR zo 7.12.2006 č.V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení neskorších predpisov

- 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 jeden mesiac pred ukončením zmluvy, s predložením potvrdenia o výške príjmu všetkých členov spoločnej domácnosti, za predchádzajúci kalendárny rok.

3. S nájomcom budú byt užívať:

/meno a priezvisko, rodné číslo a príbuzenský pomer/

.....r. č.....

.....r. č.....

.....r. č.....

4. Popri práve užívať byt č.4 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 príslušnej zápisnice, potvrdenej podpisom zmluvných strán.
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 sa stanovuje vo výške vypočítanej v "Evidenčnom liste bytu", ktorý je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy. Výška preddavkov za služby spojené s užívaním bytu sa stanovuje osobitne.
2. Finančnú zábezpeku požadovanú za užívanie bytu č. 4 v bytovom dome s. č. 257 vo výške **857,94 EUR** uhradza nájomca na účet obce č. **22728342/0200**, VÚB banka a.s., pobočka Liptovský Mikuláš, variabilný symbol **2574**, pri podpise nájomnej zmluvy a nájomná zmluva nadobúda platnosť až po preukázaní jej úhrady.  
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
3. 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 úhradou na účet obce : **22728342/0200**, VÚB banka a.s., pobočka Liptovský Mikuláš, variabilný symbol **2574**, ktorý bol vytvorený pre účel bytového domu „, A“. Do špecifického symbolu uveďte mesiac a rok úhrady v tvare: **mmrrrr** (napr. 112010).
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 deň 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.
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.
7. Poplatok za vodné a stočné vyúčtuje obec nájomcovi raz ročne, najneskoršie do 30.11. bežného 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.

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 nájomník podľa ustanovenia § 687 Obč. zákonníka a Nariadenia vlády SR č.87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov. 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.
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. 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 prenajať byt alebo jeho časť prenechať do podnájmu. Nerešpektovanie tejto povinnosti sa pokladá za porušenie povinnosti podľa § 711 Obč. zákonníka a je dôvodom na výpoveď nájmu bytu.
8. Nájomca je povinný umožniť vstup do nájomného bytu zamestnancom ministerstva Slovenskej republiky, ktoré má v kompetencii bytovú výstavbu, Krajského stavebného úradu Žilina, starostovi obce, správcovi bytového domu a iných kontrolných orgánov za účasti starostu obce alebo správcu bytového domu, 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 nájmovej 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 nájmovej zmluvy a to bez nároku nájomcu na zabezpečenie bytovej náhrady.
3. Uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa účastníci tejto zmluvy nedohodnú inak, nájmomný vzťah skončí a nájomca je povinný byt vypratať a odovzdať písomne a komisionálne v posledný deň trvania nájmu.
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 obdrží 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 Kvačany a ostatnými všeobecne platnými právnymi predpismi.

4. Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že v zmysle zákona č.428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov v platnom znení, dáva prenajímateľovi súhlas na spracovanie jeho osobných údajov po dobu zmluvy o nájme bytu.

5. V prvom vykurovacom období je nájomník povinný zabezpečiť, aby pridelený byt bol dostatočne vykurovaný, nakoľko je to nová stavba a je potrebné ju vykurovať vo zvýšenej miere, aby nedošlo k jej znehodnoteniu.

6. Nájomcovi, ktorý sa neprihlásil na trvalý pobyt v obci do 2 mesiacov od podpísania nájomnej zmluvy, sa po uplynutí prvého trojročného nájomného obdobia zvyšuje základné nájomné o 0,2% základného nájomného, oproti nájomníkom, ktorí sú prihlásení na trvalý pobyt v obci Kvačany.

#### Článok VI.

#### **Platnosť nájomnej zmluvy.**

1. Na základe dokladu o uhradení finančnej zábezpeky na účet obce dňa 8.11.2010. Zmluva o nájme nadobúda platnosť dňa 8.11.2010.

Prílohy:

1. Príloha nariadenia vlády SR č. 87/1995 „Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním“

V Kvačanoch dňa 08.11.2010

.....  
**Nájomca**

.....  
**Prenajímateľ**  
**obec Kvačany zastúpená**  
**Ladislav Klepáč**  
**starosta obce**