

## **Zmluva č. 4 o nájme bytu č. 11**

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

### **Prenajímateľ:**

O B E C : Kvačany, Kvačany 100, 032 23 Liptovská Sielnica

zastúpená starostom obce : Jozefom Grúňom

IČO: 00315346

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

IBAN: SK52 0200 0000 0000 2272 8342

### **Nájomca:**

Meno a priezvisko: Július Kudzbel, nar. 01.07.1976

Manželka: Meno a priezvisko: Barbora Kudzbelová rod. Vrlíková, nar. 25.12.1980

### Článok I.

### **P R E D M E T N Á J M U**

1. Predmetom nájmu je byt č. 11 v BYTOVOM DOME súp. číslo: 257 v obci Kvačany

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

Celková podlahová plocha bytu je 68,39 m<sup>2</sup>

Z toho: 1. izba 18,23 m<sup>2</sup>, 2. izba 12,24 m<sup>2</sup>, 3. izba 10,70 m<sup>2</sup>, kuchyňa 9,55 m<sup>2</sup>

a príslušenstvo bytu: šatník 1,62 m<sup>2</sup>, WC + kotolňa 2,51 m<sup>2</sup>, kúpeľňa 4,12 m<sup>2</sup>, chodba 9,42 m<sup>2</sup> + pivnica 1,05 m<sup>2</sup>

Vybavenie bytu je štandardné a jeho súčasťou sú základné zriaďovacie predmety: bojler, kuchynská linka, systém vykurovania s vykurovacími telesami a šporák podľa platných právnych predpisov.

2. Prenajímateľ ponecháva nájomcovi byt do užívania s dohodnutou dobou nájmu

**na čas URČITÝ od 01.03.2018 do 28.02.2021**

**Nájomca** 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

- Zákon NR SR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení

- Všeobecne záväzné nariadenie obce o podmienkach pridelovania nájomných bytov

---

**má právo** na OPAKOVANÉ uzavretie novej nájomnej zmluvy o nájme bytu na čas určitý.

Prenajímateľ informuje nájomcu o možnosti opakovaného uzavretia novej nájomnej zmluvy minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

Nájomca sa k možnosti opakovaného nájmu vyjadří bezodkladne, najneskoršie jeden mesiac pred ukončením nájomnej zmluvy, vrátane predloženia potvrdení o výške príjmu všetkých členov spoločnej domácnosti, za predchádzajúci kalendárny rok – základná podmienka.

3. S nájomcom budú byt užívať: /meno a priezvisko, príbuzenský pomer/

Ema Kudzbelová, dcéra, nar. 01.05.2003

Michal Kudzbel, syn, nar. 25.01.2005

4. Popri práve užívať byt č. 11 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 a štandardného vybavenia je v stave spôsobilom na riadne užívanie s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie 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 za jeho prítomnosti prenajímateľovi výkon práva kontroly, či sa byt užíva riadnym spôsobom a to aj pri uzatváraní novej nájmovej zmluvy pri opakovanom nájme.

## 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 v platnom znení. Výška nájmu sa stanovuje vo výške vypočítanej v "Evidenčnom liste bytu", ktorý je neoddeliteľnou súčasťou nájmovej zmluvy.

Výška preddavkov za služby spojené s užívaním bytu sa stanovuje osobitne písomnou dohodou.

2. Finančná zábezpeka požadovaná za užívanie bytu č. 11 v bytovom dome s. č. 257 je vedená na účte obce podľa zákona o účtovníctve č. 431/2002 Z. z. v platnom znení a jej výška ku dňu uzavretia tejto nájmovej zmluvy je 1 021,98 Eur.

Finančnú zábezpeku obec zúčtuje a vysporiada po príslušných odpočtoch nájomcovi po skončení nájmu bytu resp. komisionálnom prevzatí bytu a doručení dodávateľských faktúr za plnenia spojené s užívaním bytu. Zvyšnú sumu vyplatí nájomcovi do 30 dní.

Odpočty z finančnej zábezpeky:

- úhrady za prípadné poškodenie bytu, jeho vybavenia a poškodenie spoločných priestorov a zariadení bytového domu počas nájmovej vzťahu s individuálnou a spoločnou kolektívnou zodpovednosťou
- úhrady za obnovu bytového zariadenia, za opravy a práce, ktorými sa byt pri skončení nájmovej 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

3. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné a preddavok za služby spojené s užívaním bytu a spoločných priestorov mesačne a to najneskôr do dvadsiateho dňa príslušného mesiaca úhradou na účet obce : **IBAN: SK52 0200 0000 0000 2272 8342**, VÚB banka a.s., pobočka Liptovský Mikuláš, variabilný symbol **25711**. Do špecifického symbolu uveďte mesiac a rok úhrady v tvare: **mmrrrr** (napr. 012018).

4. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačné preddavky spojené s užívaním bytu v stanovenej lehote do dvadsiateho dňa príslušného mesiaca, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške podľa platných právnych predpisov, za každý i 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 nájmovej, je to dôvod na ukončenie nájmu bytu výpoveďou, bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.

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

6. Preddavky za služby spojené s užívaním bytu osobitnou dohodou, vyúčtuje obec nájomcovi najmenej raz ročne, najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka. Poplatok za vodné a stočné vyúčtuje obec nájomcovi 2-krát ročne /v januári a júli bežného roka/.

## Článok III

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

1. Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu upravujú najmä ustanovenia Občianskeho zákonníka a pre bytové domy v obci Kvačany VZN č. 4/2015, Domový poriadok a Požiarne poplachové smernice, s ktorými sa je povinný nájomca oboznámiť a tieto dodržiavať.
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 /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.
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 prenajatý 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 za jeho prítomnosti umožniť vstup do nájomného bytu zamestnancom MDV SR, Okresného úradu Žilina, starostovi obce, správcovi bytového domu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

#### Článok IV.

#### Zánik nájmu

1. Pre zánik nájmu platia najmä všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka pre nájomcu a prenajímateľa, podmienky stanovené vo Všeobecne záväznom nariadení obce o podmienkach pridelovania nájomných bytov, Zásady postupu proti neplatičom nájmu v obci Kvačany a podmienka uvedená v článku II. bod 4. tejto nájomnej zmluvy pri neplatení nájomného a preddavkov na služby spojené s užívaním bytu .
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./
3. Nájom bytu a užívanie bytu nájomcom skončí uplynutím dohodnutej doby na čas určitý uvedenej v článku I. tejto nájomnej zmluvy a to bez nároku nájomcu na zabezpečenie bytovej náhrady.
4. Uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa účastníci tejto zmluvy nedohodnú inak, nájomný vzťah skončí a nájomca je povinný byt vypratať a odovzdať obcou určenej komisii písomne, v posledný deň trvania nájmu.
5. 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.
6. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt a jeho vybavenie 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.
7. 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. Nájomnú zmluvu je možné meniť len písomne číslovanými dodatkami, ktoré musia byť vyhlásené za nedeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy a podpísané zmluvnými stranami, v súlade s podmienkami zákona č. 443/2010 Z. z. v platnom znení.
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 berie na vedomie a svojim podpisom nájomnej zmluvy potvrdzuje, že bol oboznámený so Zásadami postupu voči neplatičom nájmu v obci Kvačany, schválenými na zasadnutí zastupiteľstva dňa 2.12.2015.
5. Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že v zmysle zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov v platnom znení, dáva prenajímateľovi súhlas na spracúvanie svojich osobných údajov ako aj osobných údajov spoločne posudzovaných osôb, nevyhnutných pre uzatvorenie a plnenie podmienok uzatvorenej nájomnej zmluvy.
6. Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zúčastnených strán a účinnosť dňom nasledujúcim po zverejnení tejto zmluvy v zmysle § 47a, odst.1 Občianskeho zákonníka.
7. **Iné osobitné záväzné dojednania dohodnuté pri uzatváraní nájomnej zmluvy na dobu určitú, medzi nájomcom a prenajímateľom bytu obcou Kvačany:**

.....  
.....

V Kvačanoch, dňa 28.02.2018

---

**Nájomca**

---

**Prenajímateľ**  
**obec Kvačany v zastúpení**  
**Jozefom Grúňom**  
**starostom obce**