

## ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 12/ŠFRB/2019

uzatvorená v zmysle § 663 a násl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ : **Obec Podolie, č. 566 Podolie 916 22 Podolie, SR**  
**zastúpená starostom obce PaedDr. Rastislavom Bobockým**  
**IČO: 00 311 928, DIČ: 2021079896, neplátcu DPH**  
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.  
č.ú.: 5806139012/5600  
IBAN SK06 5600 0000 0058 0613 9012  
SWIFT Code KOMASK2X

Nájomca : Helena Vrbová  
916 22 Podolie č. 526/12  
Dátum narodenia:

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu:

### Čl. I

#### Predmet prenájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v obci Podolie - bytový dom, parcela č. 788/2, súpisné číslo 526.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č.12, vchod B, 1. podlažie, ktorý pozostáva z predsiene, WC a sprchy, kuchyne, obývacej izby, spálne, balkóna a pivnice. Podlahová plocha bytu je 51,40 m<sup>2</sup>, pivnice 2,44 m<sup>2</sup> a balkóna 3,16 m<sup>2</sup>. Podrobný popis bytu a jeho vybavenosti je v Protokole o prevzatí bytu č.12, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.
3. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu č.12, byt bez závad preberá do svojho užívania spoločne s osobami uvedenými v evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu zmluvy. Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

### Čl. II

#### Doba prenájmu

1. Nájomný pomer vzniká dňom **01. 11. 2019** a uzatvára sa na dobu určitú do **31. 10. 2022**.
2. Nájomca má prednostné právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu len v prípade, že dodržiava ustanovenia tejto zmluvy, Všeobecne záväzného nariadenia obce Podolie č.1/2011 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov (ďalej len VZN) a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca najneskôr 3 mesiace pred skončením nájmu musí písomne požiadať prenajímateľa o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy. Podmienky v novej nájomnej zmluve môžu byť dohodnuté inak, ako sú ustanovené v tejto zmluve.

3. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady a tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
4. Nájomca nemá po ukončení nájmu bytu uplynutím doby nájmu alebo z akéhokoľvek iného dôvodu nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady.

### Čl. III

#### Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu mesačne nájomné vo výške 158,91 €, ktoré sa skladá: z nájomného 121,41 € príspevku do fondu opráv 20,12 €, a príspevku na úhradu režijných nákladov 5,00 € (zálohovo), príspevku na poistné bytového domu 1,99 € (zálohovo), vodné a stočné 8,00 € (zálohovo), el. energia spoločné priestory 1,66 € (zálohovo), vedenie účtu 0,73 € (zálohovo). Prenajímateľ má právo výšky príspevkov každoročne upraviť o mieru inflácie vyhlásenej štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
2. Nájomné je splatné 1 mesiac vopred vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca.
3. Nájomné je nutné uhrádzať bezhotovostným bankovým prevodom na číslo účtu: 5806139012/5600, IBAN: SK63 5600 0000 0058 0613 9012 variabilný symbol číslo bytu 12, konštantný symbol 0558.
4. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky za služby spojené s užívaním bytu do piatich dní po lehote splatnosti, je povinný prenajímateľovi zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 2,5% z dlžnej sumy za každý deň omeškania, minimálne vo výške 0,83 Eur.
5. Prenajímateľ je do 25. augusta nasledujúceho roka povinný urobiť vyúčtovanie skutočných nákladov za predchádzajúci kalendárny rok a doručiť ho nájomcovi. Splatnosť vyúčtovaného nedoplatku, resp. preplatku je 14 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.
6. Prenajímateľ má právo zvýšiť výšku nájomného, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny predpisov, alebo z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nájomného. Zmenu výšky nájomného a preddavkov môže prenajímateľ realizovať od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Nájomca bude na túto zmenu písomne upozornený.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že zábezpeka, ktorá bola uhradená vo výške 728,46 € (6-mesačné nájomné) na základe predošlej nájomnej zmluvy, bude použitá ako finančná záruka na splácanie nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu vyplývajúcich z tejto nájomnej zmluvy.

## Čl. IV

### Povinnosti nájomcu a prenajímateľa

1. Nájomca sa zaväzuje používať prenajaté priestory iba na účel uvedený v čl. 1 tejto zmluvy. Nie je oprávnený prenechať, resp. inak disponovať s predmetom nájmu a nesmie ho zaťažiť žiadnou právnou skutočnosťou. Pre tento prípad sú tieto zmluvy od počiatku neplatné.
2. Akékoľvek stavebné úpravy, zásahy do rozvodov elektrickej siete a kúrenia môže nájomca robiť len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Tento súhlas je potrebný i na zásah do rozvodov vody a odpadu.
3. Nájomca je povinný riadne a včas informovať prenajímateľa o závažných skutočnostiach prenajatého bytu a spoločných priestorov najmä riadne a včas informovať o počte osôb v byte do evidenčného listu a prenajímateľovi bezodkladne oznámiť príslušníkov domácností, ktorí s ním budú bývať v predmetnom byte.
4. Nájomca je povinný uhrádzať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou (napr. oprava vodovodných batérií, výmena žiaroviek v byte a spoločných priestoroch, čistenie kotla, maľovanie bytu, oprava sporáka, oprava kuchynskej linky, rozbitie skla na oknách, dverách i spoločných priestorov....). Drobnými opravami sa rozumejú opravy vymedzené v § 5 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť na svoje náklady sám po predchádzajúcom upozornení nájomcu a požadovať ich náhradu. Väčšie opravy v byte je nájomca povinný ohlásiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a umožniť mu vykonanie týchto opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Nedostatky a poškodenia v byte a spoločných priestoroch a zariadeniach bytu, ktoré spôsobil sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú, bezodkladne odstráni a uhradí v plnej výške. Ak by sa tak nestalo, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť na vlastné náklady a tieto následne požadovať od nájomcu.
5. Prenajímateľ je povinný väčšie opravy realizovať bezodkladne po predchádzajúcom upovedomení nájomcom a dohode s ním.
6. Nerušiť ostatných nájomcov pri výkone ich užívacích práv.
7. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch dodržiavať všetky bezpečnostné predpisy. V prípade ich porušenia zodpovedá priamo kontrolným orgánom a v prípade vzniku škody za jej vznik zodpovedá v celom rozsahu.
8. Povinnosti nájomcu vo vzťahu k ochrane pred požiarmi:
  - a) zabezpečiť dodržiavanie ust. Zák. NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov,
  - b) zabezpečiť dodržiavanie ust. Vyhl. MV SR č. 121/2002 o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov,
  - c) zriadiť ohlasovňu požiarov,
  - d) opatrenia pri činnostiach so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru je potrebné vykonávať v súlade s platnými práv. normami. Ak činnosti so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru nie sú z hľadiska ochrany pred požiarmi upravené osobitnými predpismi, nájomca pri výkone týchto činností postupuje tak, aby bola zabezpečená ochrana pred požiarmi.

Vid' Vyhl. MV SR 121/202 o požiarnej prevencii § 3.

S uvedenou činnosťou musí byť oboznámený technik požiarnej ochrany Obce Podolie min. 24 hod. pred plánovaným začatím činnosti,

- e) činnosti so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru vykonávať len na základe písomného povolenia a zabezpečenia opatrení, ktoré z neho vyplývajú. K uvedenému povoleniu sa musí vyjadriť technik požiarnej ochrany Obce Podolie,
  - f) kontrolu prenosných a pojazdných hasiacich prístrojov zabezpečuje prenajímateľ osobou s požadovanou odbornou spôsobilosťou,
  - g) nájomca zabezpečuje výkon prehliadok a skúšok el. zariadení, ktoré nie sú vo vlastníctve prenajímateľa v súlade s platnými právnymi normami SR,
  - h) umožniť voľný vstup do prenajatého objektu technikovi PO prenajímateľa – Obce Podolie, aby overil plnenie povinností nájomcov priestorov spoločnosti,
  - i) spaľovanie horľavých odpadov, plošné vypaľovanie suchej trávy, krovín a rôznych chemických odpadov na voľnom priestranstve je zakázané,
  - j) prípadný požiar ohlasovať v súlade s platnými predpismi ochrany pred požiarom tak, ako je uvedené v § 27 vyhl. MV SR 121/2002 Z. z. a prenajímateľovi priestorov.
9. Nájomca je povinný uzavrieť poistenie domácnosti na vlastné náklady. V prípade, ak poistenie domácnosti neuzavrie, týmto sa zaväzuje, že spôsobenú škodu odstráni v plnej výške na vlastné náklady.
10. Nájomca sa zaväzuje upratovať a udržiavať poriadok v spoločných priestoroch bytového domu v zmysle príslušného domového poriadku.
11. Nájomca je povinný hradiť náklady spojené s obvyklým udržiavaním, vrátane maľovania a náterov.
12. Nájomca sa zaväzuje, že umožní prenajímateľovi kontrolu vonkajšieho i vnútorného stavu prenajatých priestorov - nehnuteľnosti a vecí najmenej raz za rok a že prenajímateľovi bude oboznamovať všetky závady na nehnuteľnosti, ktoré by mu mohli spôsobiť škodu na majetku. Nájomca vykoná všetky dostupné opatrenia na zamedzenie vzniku škôd a spolu s prenajímateľom odstráni ich možné príčiny, ak sa tieto týkajú aj zodpovednosti prenajímateľa.
13. Ak prenajímateľ alebo nájomca zanedbajú povinnosť podľa tejto zmluvy čo do vzniku škôd, sú si tieto povinní škody na ich majetku vzniknuté navzájom uhradiť, a to podľa miery zavinenia. Škody sa vysporiadajú vzájomnou dohodou, ak k dohode nedôjde, môžu sa obrátiť so svojimi nárokmi na súd.
14. Nájomca je povinný dodržiavať v prenajatých priestoroch prísl. opatrenia na ochranu mu zvereného majetku prenajímateľa.
15. Prenajímateľ má právo v prípade, že nájomca zruší zmluvu o nájme bytu v priebehu roka požadovať od nájomcu zálohu vo výške 100,00 € na vyúčtovanie služieb spojených s užívaním bytu za príslušný rok.
16. Prenajímateľ nie je povinný po skončení nájmu bytu nahradiť nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca s jeho súhlasom v byte vykonal, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ nebude od nájomcu požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.
17. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi nerušený a neobmedzený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu a zabezpečiť pre nájomcu riadne plnenie služieb, s ktorými je predmet nájmu spojený.

## Čl. V

### Zánik nájmu bytu

Nájom bytu môže zaniknúť :

1. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
2. Uplynutím doby nájmu.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.
4. Po prerokovaní v obecnom zastupiteľstve a so súhlasom starostu obce písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomca:
  - a) nespĺňa podmienky uvedené vo VZN a tejto nájmovej zmluve,
  - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhšie ako 2 mesiace,
  - c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výhrade hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
  - d) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
  - e) neužíva byt bez vážnych dôvodov viac ako 1 mesiac,
  - f) bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú na evidenčnom liste k tomuto bytu ( do toho sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní).
5. Okamžitým skončením nájmomného vzťahu v zmysle § 7 ods. 2, písm. c VZN č. 1/2011.
6. Výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku § 711 ods.1. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

## Čl. VI

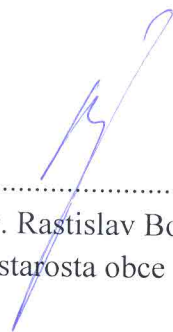
### Záverečné ustanovenia

1. Nájomca vyhlasuje, že súhlasí so spracovaním jeho osobných údajov uvedených v tejto zmluve vrátane jej príloh, ktoré sú jej neoddeliteľnou súčasťou v zmysle § 14 zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov, a to na účely spisovania tejto zmluvy a jej evidovania. Doba platnosti použitia osobných údajov nájomcu je obmedzená na dobu trvania tejto zmluvy. Súhlas je vyjadrený podpisom nájomcu na tejto zmluve.
2. Zmluva nadobúda platnosť podpisom nájmovej zmluvy nájomcom a prenajímateľom. Táto nájmomná zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov a nadobúda účinnosť podľa § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (Občiansky zákonník) dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
3. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Pre prípad zmeny výšky nájmomného, resp. poplatkov spojených s bytom sa nájomca zaväzuje uzavrieť takýto dodatok v lehote 15 dní.

4. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami ako aj platným VZN.
5. Táto zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, pričom jednu zmluvu dostane nájomca a jednu prenajímateľ.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzatvorená podľa ich slobodnej vôle, zmluve porozumeli a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojim podpisom.

V Podolí dňa.....04.11.2019.....

**Prenajímateľ:**



.....  
PaedDr. Rastislav Bobocký  
starosta obce



**Nájomca:**



.....  
Helena Vrbová