

# Zmluva o nájme bytu č. B/III/5/2018

Prenajíateľ: Obec Alekšince

zastúpená Radoslavom Ľapušíkom, starostom obce

Obecný úrad Alekšince

IČO: 307 726

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s. Nitra

číslo účtu IBAN: SK50 5600 0000 0008 0978 7004

Nájomca: Miroslav Hofman, rod. Hofman

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu:

## Čl. I

### Predmet prenájmu

1. prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – bytového domu č.484 nachádzajúceho sa v obci Alekšince, k.ú. Alekšince na parc.č. 108/1, 110/9
2. prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania 3-izbový byt č.5 vchod B na druhom poschodí. Byt pozostáva z obytných miestností (t.j. obývačka, 2 izby,) a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC, balkón a sklad č.110 . Podlahová plocha bytu je 79,47 m<sup>2</sup> a skladu 1,98 m<sup>2</sup>. Podrobný popis bytu a jeho vybavenosti je v evidenčnom liste č.B/III/5, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.
3. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu a dňom 01.09.2018 byt bez závad preberá do svojho užívania spoločne s osobami uvedenými v evidenčnom liste. 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 01.09.2018 a uzatvára sa na dobu určitú do 31.08.2019.
2. Nájomca má prednostné právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu len v prípade, že dodržiava ustanovenia tejto zmluvy, Všeobecne záväzné nariadenia obce Alekšince (ďalej len VZN) a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca minimálne 60 dní pred skončením nájmu musí písomne požiadať prenajíateľa 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 prenajíateľovi, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný uhradiť prenajíateľovi náklady a tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
4. Nájomca prehlasuje, že po ukončení nájmu nemá nárok na pridelenie bytu alebo inej bytovej náhrady a tohto sa výslovne vzdáva.

### Čl. III

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

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu mesačné nájomné vo výške 154,02 € , z toho príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 33,00 € a príspevok na úhradu režijných nákladov vo výške 6,64 € . Prenajímateľ má právo výšku príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv a výšku príspevku na úhradu režijných nákladov každoročne upraviť o mieru inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok a o opotrebovanie a technický stav bytového domu.
2. Nájomca je tiež povinný spoločne s nájomným uhrádzať preddavky za služby spojené s užívaním bytu a to najmä za dodávku tepla, teplej úžitkovej vody (ďalej len TUV), pitnej vody, elektrickej energie pre spoločné priestory, odvádzanie odpadových vôd, užívanie televízneho káblového rozvodu a iných služieb zabezpečovaných prenajímateľom. Výšku preddavku určí prenajímateľ primerane podľa údajov uvedených v evidenčnom liste bytu.
3. Nájomné za prvý mesiac nájmu je splatné pri podpise tejto zmluvy. Nájomné za ďalšie mesiace je splatné vždy do 25.dňa v predchádzajúcom mesiaci.
4. Nájomné je možné uhrádzať bezhotovostným bankovým prevodom na číslo účtu IBAN:SK50 5600 0000 0008 0978 7004, Prima banka Slovensko, a.s. Nitra , variabilný symbol B/III/5 alebo poštovou poukážkou na uvedený účet, alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
5. 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 0,1 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, minimálne vo výške 0,83 €.
6. Prenajímateľ je povinný do 15.mája urobiť vyúčtovanie skutočných, nákladov za predchádzajúci kalendárny rok a doručiť ho nájomcovi. Splatnosť vyúčtovaného nedoplatku, resp. preplatku je 14 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.
7. Prenajímateľ má právo zvýšiť výšku nájomného, ako aj výšku preddavkov za služby spojené s užívaním bytu ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny osobitných predpisov, alebo z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nájomného a s výpočtom výšky preddavkov za služby spojené s užívaním bytu. Zmenu výšky nájomného a preddavkov môže prenajímateľ realizovať od 1.dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Nájomca musí byť na túto zmenu písomne upozornený.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca najneskôr pri podpise tejto zmluvy uhradí prenajímateľovi finančnú čiastku **924,12 €**, ktorá bude použitá ako finančná záruka na splácanie nájomného, preddavkov za služby spojené s užívaním bytu a úhrad na opravu za prípadné poškodenie bytu.
9. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že v prípade ukončenia nájmu v zmysle článku VI. tejto zmluvy, prenajímateľ do 30 dní od ukončenia nájmu vráti vyššie uvedenú a zaplatenú finančnú čiastku nájomcovi, z ktorej je oprávnený odrátať neuhradené platby vzniknuté počas doby nájmu, t.j. nájomné, preddavky za služby spojené s užívaním bytu a náhradu vynaložených nákladov prenajímateľom na opravu za prípadné poškodenie bytu nájomcom.

## **Čl. IV**

### **Povinnosti nájomcu**

Nájomca je povinný:

- udržiavať byt v stave, v akom byt prevzal
- riadne a včas informovať prenajímateľa o závažných skutočnostiach k predmetnému bytu sa vzťahujúcich, najmä uvádzať riadne a včas všetky skutočnosti o osobách v byte do evidenčného listu
- drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním hradí si sám na vlastné náklady
- väčšie opravy v byte je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla
- nerušiť ostatných nájomcov pri výkone ich užívacích práv
- nevykonávať v byte stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu. Ich realizácia je hrubým porušením povinností vyplývajúcich z nájmu bytu.
- nie je oprávnený prenechať, resp. inak disponovať s predmetom nájmu a nesmie ho zaťažovať žiadnou právnou skutočnosťou. Pre tento prípad sú tieto zmluvy od počiatku neplatné
- v prípade skončenia nájmu odovzdať predmet nájmu v stave obvyklom bežnému užívaniu, najmä však vypratáním a vymaľovaním. V opačnom prípade je to nájomca povinný uhradiť
- prenajímateľovi náklady za opravy a práce súvisiace s uvedením bytu do pôvodného stavu, s prihliadnutím na bežné opotrebenie. 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 upozorení nájomcu, poškodenia odstrániť na vlastné náklady a tieto následne požadovať od nájomcu.
- predložiť notársku zápisnicu ako titul pre výkon rozhodnutia, resp. exekúcie
- prenajímateľovi bezodkladne oznámiť príslušníkov domácnosti, ktorí s ním budú bývať v predmetnom byte
- v prípade ubytovania osôb, ktoré nie sú zapísané v evidenčnom liste, na dobu dlhšiu ako 14 dní, nahlásiť túto skutočnosť prenajímateľovi
- umožniť prístup prenajímateľovi do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok

## **Čl. V**

### **Povinnosti prenajímateľa**

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
- všetky opravy realizovať po predchádzajúcom upovedomení nájomcom a dohode s ním bezodkladne. Úpravy v byte, ktoré podstatným spôsobom menia vzhľad a charakter bytu, je možné nájomcovi odmietnuť, pričom je možné, aby tieto nájomca realizoval iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa v čo najkratšom čase a v najmenšom možnom rušení ostatných nájomcov. Pokiaľ sa prenajímateľ dohodne s nájomcom písomne na takýchto stavebných úpravách tak, že tieto bude realizovať nájomca, tieto

môžu byť započítané s nájomným iba výnimočne s písomným súhlasom prenajímateľa a so súhlasom bytovej samosprávy.

## **Čl. VI** **Zánik nájmu bytu**

Nájom bytu môže zaniknúť:

1. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
2. Uplynutím doby nájmu.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu, pričom sa nájom bytu končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi. Nájomca je povinný uvoľniť byt v prípade skončenia nájmu najneskôr v posledný deň doby nájmu.
4. Výpoveďou prenajímateľa z dôvodu uvedených v Občianskom zákonníku par.711 .
5. Výpovedná lehota je 3 mesiace.

## **Čl. VIII** **Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Pre prípad zmeny výšky nájomného, resp. poplatkov spojených s bytom v súlade s čl. III ods. 7 sa nájomca zaväzuje uzavrieť takýto dodatok v lehote touto zmluvou stanovenej.
2. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami ako aj platným VZN.
3. Táto zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, pričom jednu zmluvu dostane nájomca a jednu prenajímateľ.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzatvorená podľa ich slobodnej vôle, zmluve porozumeli a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojim podpisom.

v Alekšinciach dňa 31.8.2018

v Alekšinciach dňa 31.08.2018

.....  
prenajímateľ

.....  
nájomca

.....  
nájomca