

# ZMLUVA

## o nájme bytu č. 1

uzatvorená v zmysle § 685 a násl. Občianskeho zákonníka a § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

medzi






1.)

Názov: **Obec Vyšná Myšľa**  
Sídlo: Hlavná 60, 044 15 Vyšná Myšľa  
Zastupená: Paulínou Gul'ášovou, starostkou obce  
IČO: 00324914  
DIČ: 2021245149  
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.  
Číslo účtu: 0483886001/5600  
IBAN: SK67 5600 0000 0004 8388 6001  
Tel. č.: +421 55 694 38 04  
E-mail: [obecvmysla@netkosice.sk](mailto:obecvmysla@netkosice.sk)

na strane jednej ako **Prenajíateľ** (ďalej len „Prenajíateľ“)

a

2.)

Titul, meno a priezvisko: **Peter Men**  
Rodený/-á: Men  
Dátum narodenia:   
Stav: ženatý  
Trvale bytom:   
Prechodne bytom:   
Číslo OP:   
Telefonický kontakt:   
na strane druhej ako **Nájomca** (ďalej len „Nájomca“).

### I.

#### Preambula

- Prenajíateľ** je vlastníkom **bytu č. 1** obytného domu v nadstavbe objektu ZŠ súpisné č. 113 na ulici Hlavná vo Vyšnej Myšli, nehnuteľnosti zapísanej na Okresnom úrade v Košiciach, odbor katastrálny, Južná trieda 82, pre katastrálne územie Vyšná Myšľa, okres Košice – okolie, obec Vyšná Myšľa na LV č. 632 parcela registra „C“ č. 268/2, zastavané plochy a nádvoría.
- Nájomca** je fyzickou osobou, ktorá písomne požiadala o pridelenie nájomného bytu a zároveň splnila podmienky na pridelenie obecného bytu za účelom bývania v zmysle zákona a Všeobecne záväzného nariadenia obce.

## II. Predmet a účel nájmu

1. Predmetom tejto Zmluvy je prenájom **bytu č. 1** obytného domu v nadstavbe objektu ZŠ súpisné č. 113 na ulici Hlavná vo Vyšnej Myšli **o celkovej výmere 67,41 m<sup>2</sup>** (ďalej len „byt“).
2. V zmysle zákona a Všeobecne záväzného nariadenia obce č. 3/2015 zo dňa 26.11.2015 a po splnení podmienok na pridelenie nájomného bytu Nájomcom, Prenajímateľ touto Zmluvou dáva Nájomcovi do užívania byt (Čl. II. ods. 1 Zmluvy) za podmienok upravených touto Zmluvou.
3. Byt, ktorý je predmetom nájmu je bytom postaveným z finančných prostriedkov prenajímateľa a s podporou štátu (Štátny fond rozvoja bývania, Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR). Prenajímateľ je povinný po dobu najmenej 30 rokov od prvého nájmu zachovať nájomný charakter bytu.
4. **Prenajatý byt o celkovej výmere 67,41 m<sup>2</sup> pozostáva z:**
  - zádverie v celkovej výmere 6,78 m<sup>2</sup>
  - toaleta v celkovej výmere 2,04 m<sup>2</sup>
  - kúpeľňa v celkovej výmere 3,99 m<sup>2</sup>
  - obývacia hala v celkovej výmere 30,59 m<sup>2</sup>
  - spálňa v celkovej výmere 12,29 m<sup>2</sup>
  - izba v celkovej výmere 11,72 m<sup>2</sup>
5. Spoločnými časťami domu sú najmä:
  - základy domu, strecha, vstupy do bytov, obvodové múry, priečelia, schodišťa, povala, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie.
6. Spoločnými zariadeniami domu sú najmä:
  - bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické a plynové prípojky.
7. Podlahovú plochu bytu tvorí podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností tvoriacich príslušenstvo bytu.

## III. Doba nájmu a skončenie nájmu

1. V zmysle zákona a Všeobecne záväzného nariadenia obce (viď Čl. II. ods. 2 Zmluvy) **Prenajímateľ dáva Nájomcovi byt do odplatného užívania a to na dobu určitú v trvaní od 01.01.2016 do 31.12.2016.**
2. Nájomnú zmluvu je možné ukončiť:
  - **dohodou zmluvných strán**, dohoda bude mať vždy písomnú formu a bude ukončená posledným dňom v mesiaci, v ktorom sa zmluvné strany na ukončení zmluvného vzťahu dohodli,
  - **uplynutím doby, na ktorú bola Nájomná zmluva uzatvorená,**
  - **výpoveďou** ktorejkoľvek zo zmluvných strán s trojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po písomnom doručení výpovede druhou stranou. Pre udelenie výpovede ktorejkoľvek zo strán nepostačuje písomné doručenie označené ako výpoveď prostredníctvom e-mail správy.
3. **Nájomca má právo vypovedať túto Nájomnú zmluvu kedykoľvek aj bez udania dôvodu.**
4. **Prenajímateľ má právo vypovedať túto Nájomnú zmluvu, ak:**

- Nájomca alebo osoby žijúce v prenajatom byte narúšajú výkon nájomných práv ostatným nájomcom svojim nevhodným správaním a Prenajímateľom boli už raz písomne na svoje správanie upozornení.
  - Nájomca užíva byt (spoločné priestory, zariadenia obytného domu) v rozpore s účelom a charakterom, pre ktorý mu bol pridelený.
  - Nájomca alebo osoby žijúce v prenajatom byte spôsobil/-li na byte Prenajímateľovi škodu, ktorej suma presahuje 500,00 eur (slovom päťsto eur).
  - Nájomca si neplní včas a riadne svoju povinnosť platiť nájomné a za služby spojené s užívaním bytu v zmysle tejto Zmluvy a pohľadávka voči Prenajímateľovi presiahla sumu trojmesačného nájomného.
  - Nájomca bez súhlasu Prenajímateľa umožnil byt užívať iným osobám.
  - Nájomca bez súhlasu Prenajímateľa si v byte, ktorý má prenajatý zriadil sídlo podnikania.
  - Nájomca porušil povinnosti k dodržiavaniu ktorých sa zaviazal v zmysle Čl. V. ods. 5.
- 5. Prenajímateľ môže s Nájomcom uzatvoriť novú nájomnú zmluvu za rovnakých podmienok v prípade, ak:**
- Nájomca v priebehu trvania Nájomnej zmluvy nájomné a za služby spojené s užívaním bytu si plnil včas a riadne.
  - Nájomca neporušil žiadne iné povinnosti vyplývajúce mu z tejto Zmluvy a na porušenie povinnosti nebol nikdy písomne zo strany Prenajímateľa upozornený.
  - Nájomca o uzatvorenie novej Nájomnej zmluvy písomne Prenajímateľa požiada najneskôr tri mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
  - Nájomca po celú dobu spĺňa podmienky Všeobecne záväzného nariadenia obce ako osoba spôsobilá na pridelenie nájomného bytu obce.
- 6. Prenajímateľ má právo odstúpiť od Zmluvy okamžite, ak sa na strane Nájomcu zmenili podmienky, ktoré ho oprávňujú nato, aby mohol užívať Nájomný byt obce v súlade s podmienkami upravenými vo Všeobecne záväznom nariadení obce č. 3/2015 zo dňa 26.11.2015.**

#### IV.

#### Cena nájmu a služieb spojených s užívaním bytu

1. Nájomca sa zaväzuje Prenajímateľovi platiť pravidelne mesačne:
  - **nájom za byt** v celkovej sume 178,01 eur,
  - **služby spojené s užívaním bytu formou zálohovej platby** v celkovej sume 42,98 eur,

**spolu vo výške 220,99 eur najneskôr do 25.-ho dňa v mesiaci v prospech účtu Prenajímateľa uvádzaného v záhlaví tejto Zmluvy.**
2. Spôsob rozúčtovania služieb spojených s užívaním bytu upravuje mesačný zálohový predpis, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto Zmluvy.
3. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že Nájomca najneskôr v deň podpisu Nájomnej zmluvy zloží v prospech účtu Prenajímateľa **finančnú zábezpeku** (depozit) **vo výške štvormesačného nájomného, t. j. 883,96 eur** na zabezpečenie prípadnej pohľadávky Prenajímateľa voči Nájomcovi ku dňu skončenia tejto Zmluvy. Podpisom tejto Zmluvy Nájomca súhlasí, aby v prípade vzniku pohľadávky Prenajímateľa voči Nájomcovi bola kedykoľvek jej výška započítaná a uhradená z finančnej zábezpeky (depozitu).

## V.

### Práva a povinnosti zmluvných strán

#### 1. Prenajíateľ je povinný:

- počas celej doby nájmu zabezpečiť pre Nájomcu nerušený výkon jeho práv spojených s užívaním bytu,
- zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu zúčtovať vždy za uplynulý kalendárny rok a Nájomcovi najneskôr do 31.05. v každom kalendárnom roku predložiť Ročné vyúčtovanie nákladov a služieb spojených s bývaním,
- preplatky spojené s Ročným vyúčtovaním nákladov a služieb spojených s bývaním uhradiť Nájomcovi najneskôr do 30 dní odo dňa prevzatia Ročného vyúčtovania nákladov a služieb spojených s bývaním,
- vrátiť Nájomcovi finančnú zábezpeku (depozit) v plnej výške, prípadne krátenú o výšku pohľadávky a to v lehote do 30 kalendárnych dní odo dňa vyúčtovania ukončeného nájomného vzťahu,
- zúčastňovať sa na schôdzach konaných v obytnom dome,
- vstupovať do bytu za účelom kontroly dodržiavania predmetu a účelu Zmluvy a povinností na strane Nájomcu.

#### 2. Nájomca je povinný:

- riadne a včas platiť v prospech účtu Prenajíateľa nájom a služby spojené s bývaním,
- dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce mu ako Nájomcovi v zmysle tejto Zmluvy,
- dodržiavať čistotu a poriadok bytu, spoločných priestorov v obytnom dome, chrániť majetok Prenajíateľa a nepoškodzovať ho, nerušiť ostatných nájomníkov v obytnom dome a dodržiavať domový poriadok,
- nedoplatky spojené s Ročným vyúčtovaním nákladov a služieb spojených s bývaním uhradiť Prenajíateľovi najneskôr do 30 dní odo dňa prevzatia Ročného vyúčtovania, v opačnom prípade si je vedomý, že porušuje Zmluvu a Prenajíateľ si môže voči nemu uplatňovať úrok z omeškania,
- v prípade neuhradenia nájomného a služieb spojených s bývaním včas a riadne zaplatiť Prenajíateľovi úrok z omeškania v zmysle zákona,
- hradiť všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním podľa ustanovení § 5 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. a § 687 ods. 2 Občianskeho zákonníka a to v maximálnej výške 330,00 eur (slovom tristotridsať eur) ročne. V prípade, ak drobné opravy presiahnu sumu 330,00 eur, tak drobné opravy uhradí prenajíateľ z fondu prevádzky, údržby a opráv. Za drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním možno považovať všetko, čo je uvedené v prílohe č. 1 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. (príloha č. 2 tejto Zmluvy).
- uhradiť Prenajíateľovi v plnom rozsahu škodu, ktorú spôsobil sám Nájomca, osoby žijúce s Nájomcom v spoločnej domácnosti alebo iné osoby, ktoré sa nachádzali v prenajatom byte po dobu trvania tejto Zmluvy a túto škodu spôsobili,
- zdržiavať sa akýchkoľvek stavebných úprav v byte, spoločných častiach a zariadeniach v obytnom dome, nie je oprávnený ich vykonať ani na svoje vlastné náklady bez písomného súhlasu Prenajíateľa,
- vždy umožniť a sprístupniť byt Prenajíateľovi na čas nevyhnutný za účelom meraní, inštalácie vodomeroov, kontroly a odpočtu meračov spotreby v byte,
- užívať byt iba na bývanie v rozsahu upravenom touto Zmluvou a iba pre osoby, ktoré majú podľa Rozhodnutia Prenajíateľa oprávnenie tento byt užívať,
- oznámiť akékoľvek zmeny v počte osôb užívajúcich byt (rodinní príslušníci) najneskôr do 15 dní odo dňa zmeny,

- v deň ukončenia nájomného vzťahu odovzdať byt Prenajímateľovi vypratáný, nepoškodený s vykonanou hygienickou maľbou na vlastné náklady,
- oznámiť Prenajímateľovi deň a čas konania schôdzy v obytnom dome minimálne 3 dni predom,
- po predchádzajúcom oznámení prenajímateľom umožniť za účasti prenajímateľa na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu, to platí aj pre osoby tvoriace domácnosť nájomcu, ktoré byt užívajú na základe tejto Zmluvy.

## **VI. Záverečné ustanovenia**

1. Prenajímateľ sa s Nájomcom dohodli na písomnej forme právnych úkonov. Akékoľvek zmeny a dodatky k zmluve sa musia vykonať vo forme písomného dodatku.
2. Podpísaním Zmluvy o prenájme je Nájomca oprávnený užívať predmet nájmu.
3. Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje príslušnými právnymi predpismi SR.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúcim dňom po dni jej zverejnenia v zmysle zákona.
5. Nájomca svojím podpisom potvrdzuje, že v zmysle zákona o ochrane osobných údajov udeľuje Prenajímateľovi súhlas so spracovaním jeho osobných údajov po dobu trvania tejto Zmluvy a následne jej povinnej archivácie v zmysle zákona.
6. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, oboznámili sa s jej obsahom, porozumeli jej obsahu a prehlasujú, že zmluva je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzujúcej vôle, na znak čoho ju podpisujú.

Vo Vyšnej Myšli, dňa 29. DEC. 2015

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....  
podpis a pečiatka

.....  
podpis