

**ZMLUVA O NÁJME BYTU**  
TÁTO ZMLUVA bola uzatvorená MEDZI:

**1. ZMLUVNÉ STRANY**

**Obec Salka**

So sídlom: Obecný úrad, 943 61 Salka 61  
zastúpená: Mgr. Silvia Cagalová, starostka obce  
IČO: 00 309 249  
DIČ: 2021074055  
účet číslo: SK20 0200 0000 0042 5610 1858 vedený vo VÚB, a.s.

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

**Raj Peter**

narodený/á:   
rodné číslo:   
trvale bytom: Salka č.140

(ďalej len ako „nájomca“)

uzatvárajú po vzájomnej dohode nájomnú zmluvu s týmto obsahom:

**2. PREDMET A ÚČEL NÁJMU**

- (a) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné na dočasné užívanie byt č. 6C na 2. poschodí bytového domu súpisného čísla 495, na parcele č. 1588/22, vedený na LV č. 284 pre katastrálne územie Salka, na adrese Salka č. 495 (ďalej len byt). Byt pozostáva z 3 obytnej miestnosti a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC, špajza, komora vrátane spoločných častí bytového domu – vchody, chodby, schodište a spoločných zariadení, a to hromozvod, vodovodná, elektrická a kanalizačná prípojka. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 69,10 m<sup>2</sup>.
- (b) Prenajímateľ ďalej prenecháva nájomcovi v byte sa nachádzajúce hnutelne veci a zariadenia: Vchodové dvere, vnútorné dvere, zárubne, laminátové parkety, maľovky, dlažbu, obklady, kuchynská linka s drezom a batériou sporák, radiátory, plynový kotol, vypínače, zásuvky, umývadlo s batériou, vaňa s batériou, wc misa ako aj hnutelne veci nachádzajúce sa v spoločných priestoroch 1 ks poštovej schránky, požiarnej hydrant, ručný hasiaci prístroj, osvetlenie.
- (c) Byt poskytuje prenajímateľ nájomcovi na účely bývania pre jeho osobu.
- (d) Obecné zastupiteľstvo v Salke svojim uznesením č. 128/13012020 zo dňa 13.01.2020 udelilo súhlas s nájomom bytu nájomcovi.

**3. NÁJOMNÉ, ZÁBEZPEKA A ÚHRADA SLUŽIEB SPOJENÝCH S UŽÍVANÍM BYTU**

- (a) Nájomné je stanovené dohodou zmluvných strán vo výške **229,00 EUR**, slovom Dvestodvadsaťdeväť eur za každý kalendárny mesiac. V nájomnom sú zahrnuté mesačné príspevky do rezervného fondu, do fondu prevádzky, údržby a opráv, mesačný poplatok za výkon správy bytového domu a mesačné poistné na poistenie bytového domu. Nájomné zaplatí nájomca prenajímateľovi pravidelne mesačne, vždy k 15. dňu príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, tak aby k 15-temu dňu bola úhrada pripísaná na účet prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený na základe predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa vykonať nevyhnutné opravy bytu (nová maľovka bytu, oprava toalety a kotla a prípadne iné nevyhnutné opravy odsúhlasené prenajímateľom) s tým, že nájomca je oprávnený ich uskutočniť po predchádzajúcom odsúhlasení výšky nákladov na opravy

- bytu. Tieto prenajímateľom odsúhlasené náklady budú následne prenajímateľom započítané na bežné nájomné, ktoré je nájomca povinný platiť. Po uskutočnení všetkých nevyhnutých opráv odsúhlasených prenajímateľom je nájomca povinný platiť dohodnuté nájomné.
- (b) Na zabezpečenie platenia nájomného, úhrad spojených s užívaním nájomného bytu, na zabezpečenie nepoškodzovania užívaného nájomného bytu, poplatku z omeškania nájomca zaplatí **zábezpeku** vo výške **1.374,00 EUR**, na číslo účtu prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy najneskôr do **31.05.2020**, tak aby k uvedenému dňu bola zábezpeka pripísaná na účet prenajímateľa.
  - (c) Zo zaplatenej zábezpeky sa platí dlžné nájomné v prípade omeškania so zaplatením nájomného počas obdobia dlhšom ako 3 mesiace, úhrady spojené s užívaním nájomného bytu, zabezpečenie nepoškodzovania užívaného nájomného bytu, poplatok z omeškania, ako aj zmluvná pokuta.
  - (d) Zo zaplatenej zábezpeky môže prenajímateľ pri skončení nájmu započítať škodu spôsobenú nájomcom alebo osobami tvoriacimi domácnosť nájomcu na prenajatom byte a spoločných častiach a zariadeniach určenú zástupcami prenajímateľa na základe skutočne vynaložených nákladov na odstránenie spôsobenej škody.
  - (e) Celá výška zábezpeky musí zostať v nezmenenej výške počas celej doby nájmu. Meniť sa bude iba pri zmene výšky nájomného.
  - (f) V prípade výpovedí tejto zmluvy je možné posledné 3 mesiace trvania nájmu platiť nájomné zo zloženej zábezpeky ako aj úhrady spojené s užívaním nájomného bytu, zabezpečenie nepoškodzovania užívaného nájomného bytu, poplatok z omeškania a zmluvnú pokutu.
  - (g) Zaplatená zábezpeka bude u prenajímateľa evidovaná na osobitnom účte.
  - (h) Prenajímateľ môže použiť zloženú zábezpeku na úhradu splátky úveru poskytnutého na výstavbu bytového domu, v ktorom sa nachádza prenajatý byt s podmienkou, že použitá suma splátky bude splatená na osobitný účet do konca rozpočtového roku z príjmov obce.
  - (i) Pri skončení nájmu a odovzdaní bytu prenajímateľovi bude nájomcovi vrátený zostatok zábezpeky do 30 dní odo dňa odovzdania bytu prenajímateľovi pri dodržaní podmienok nájmovej zmluvy.
  - (j) Pri opakovanom nájme na ten istý byt je možné zábezpeku započítať na zloženie zábezpeky podľa tejto a ďalšej zmluvy.
  - (k) Nájomné uvedené v tomto článku zmluvy je platné na 1 rok odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy. Po uplynutí 1 roka výška nájomného zostáva do tej doby, kým nedôjde k zmene výšky nájomného v zmysle tejto zmluvy.
  - (l) K zmene výšky nájomného počas doby nájmu dôjde na základe rozhodnutia prenajímateľa po predchádzajúcom prerokovaní s nájomcom v prípade, ak dôjde k nárastu výdavkov platených prenajímateľom na prenajatý bytový dom.
  - (m) V nájmomnom nie sú zahrnuté úhrady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom, t.j. dodávka teplej úžitkovej vody, vodné, stočné, odvod zrážkovej vody, odvoz a likvidácia domového odpadu, osvetlenie spoločných priestorov, upratovanie, dodávka elektrickej energie.
  - (n) Úhrady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom podľa písm. m) tohto článku zmluvy bude platiť nájomca zálohovo v pravidelných mesačných splátkach priamo dodávateľom týchto služieb.
  - (o) Nájomca je povinný sumy zálohových platieb zaplatiť správcovi bytu a dodávateľom služieb. Ročné vyúčtovanie mesačných zálohových platieb vykonáva správca bytu a dodávateľ služieb raz ročne. V prípade vzniknutého preplatku má na preplatok právo nájomca. V prípade vzniku nedoplatku je nájomca povinný tento nedoplatok uhradiť správcovi bytu a dodávateľom služieb po obdržaní vyúčtovania.
  - (p) V prípade ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhrady za služby v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

#### 4. DOBA NÁJMU

- (a) Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, na **dobu 1 roka, od 01.05.2020 do 30.04.2021**. Po uplynutí tejto doby má nájomca právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri

dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve o a vo VZN Obce Salka o podmienkach pridelovania nájomných bytov v obci Salka.

- (b) Opakované uzavretie nájomnej zmluvy je možné len v tom prípade, ak u nájomcu nebudú existovať dôvody, pre ktorý by prenajímateľ mohol vypovedať nájom bytu podľa § 711 Občianskeho zákonníka.

## **5. PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA**

- (a) Prenajímateľ odovzdal nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie s tým, že prenajímateľ súhlasí s tým, aby nájomca vykonal na základe predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa nevyhnutné opravy predmetu nájmu (nová maľovka bytu, oprava toalety a kotla a prípadne iné nevyhnutné opravy).
- (b) Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
- (c) Prenajímateľ je povinný predmet zmluvy udržiavať v stave spôsobilom na užívanie na dohodnutý účel.

## **6. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU**

- (a) Nájomca má povinnosť platiť nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu v dohodnutej výške podľa tejto zmluvy.
- (b) Nájomca má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia bytového domu.
- (d) Nájomca má právo vykonávať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a zároveň povinnosť uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou ako aj vykonať nevyhnutné opravy bytu na základe predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa (nová maľovka bytu, oprava toalety a kotla a prípadne iné nevyhnutné opravy).
- (c) Nájomca nemá právo vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na vlastné náklady a je povinný starať sa o to, aby na predmete zmluvy nevznikla škoda.
- (d) Nájomca sa zaväzuje, že bude priestory užívať riadnym a obvyklým spôsobom iba na účely bývania.
- (e) Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa prenajať byt alebo jeho časť iným osobám.
- (f) Nájomca umožní prenajímateľovi vykonať obhliadku prenajatého bytu za účelom overenia technického stavu bytu.
- (g) Nájomca umožní prenajímateľovi vykonať obhliadku prenajatého bytu raz za 12 mesiacov za účelom kontroly zameranej na ochranu pred požiarom.
- (h) Nájomca sa oboznámil so stavom prenajatého bytu. Byt prebral v stave spôsobilom na bývanie a užívanie.
- (i) Nájomca je povinný ohlásiť bez odkladu, najneskôr do 3 dní, prenajímateľovi poruchy v byte, jeho zariadení a príslušenstve. Umožní odstránenie porúch a nutné opravy. Inak zodpovedá za škodu, ktorá by včasným neohlásením poruchy vznikla. Nájomca je ďalej povinný ohlásiť prenajímateľovi nedostatky zistené v súvislosti s bezpečnosťou a ochranou pred požiarom v bytovom dome okrem prenajatého bytu, nakoľko za ten zodpovedá nájomca.
- (j) Nájomca sa zaväzuje dodržiavať domový poriadok pre celý bytový dom.
- (k) Nájomca sa zaväzuje, že v prenajatom byte ako aj v bytovom dome bude dodržiavať ustanovenia zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v platnom znení ako aj jeho vykonávacích predpisov, v prenajatom byte si zabezpečí podmienky stanovené týmto zákonom a jeho vykonávacími predpismi, ako aj hygienu a bezpečnosť v prenajatom byte a v bytovom dome.
- (l) Prenajímateľ nezodpovedá za prevádzku a užívanie technických a iných zariadení v prenajatom byte a v bytovom dome nájomcom a za ich prevádzku a užívanie v neprítomnosti nájomcu zodpovedá nájomca.

## 7. ZÁNİK NÁJMU

- (a) Zmluva zaniká:
- (i) - uplynutím dojednanej doby nájmu s možnosťou uzatvorenia zmluvy na ďalšie obdobie v zmysle čl. 4. tejto zmluvy.
  - (ii) na základe písomnej dohody zmluvných strán. V prípade zániku zmluvy na základe písomnej dohody zmluvných strán sa platnosť zmluvy skončí v deň určený v písomnej dohode o skončení platnosti tejto zmluvy dohodou.
  - (iii) písomnou výpoveďou. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať len z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka. Nájomca môže zmluvu vypovedať bez uvedenia dôvodu výpovede.
- (b) V prípade skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu nájomca bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu, alebo inej bytovej náhrady.
- (c) Nájomca sa zaväzuje do 3 dní po skončení nájmu odovzdať byt prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, ktoré zodpovedá stavu, v akom bol byt prevzatý na základe protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu.

## 8. OSOBITNÉ USTANOVENIA

- (a) Ustanovenia tejto zmluvy je možné meniť na základe písomnej dohody zmluvných strán.
- (b) Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, po jednom vyhotovení pre každú zmluvnú stranu.
- (c) Táto zmluva sa riadi § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, VZN Obce Salka o podmienkach pridelovania nájomných bytov v obci Salka a ostatnými právnymi predpismi platnými s Slovenskej republiky.
- (d) V zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje svoj súhlas so spracovaním svojich osobných údajov a osobných údajov osôb tvoriacich domácnosť nájomcu, uvedených v tejto zmluve pre potreby realizácie účelu tejto zmluvy a to v rozsahu: meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo a adresa trvalého pobytu. Nájomcov súhlas so spracovaním osobných údajov prenajímateľom v zmysle tohto bodu platí počas celej doby trvania nájomného vzťahu upraveného touto zmluvou.
- (e) Výpoveď tejto zmluvy, dodatku k zmluve, vyúčtovania, prejavy vôle a iné písomnosti budú vyhotovené písomne a doručené druhej zmluvnej strane osobne alebo zaslané poštou. Výpoveď zmluvy doručujú zmluvné strany formou doporučenej zásielky. Všetky písomnosti sa považujú za doručené aj v prípade neprevzatia zásielky alebo odmietnutia prevzatia zásielky odoslanej poštou zmluvnou stranou na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Za deň doručenia sa považuje 18-ty deň po odoslaní písomnosti zmluvnou stranou.
- (f) Nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu a zariadení a zoznam nevyhnutných opráv bytu.
- (g) Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami, účinnosť nadobúda jej zverejnením v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka a § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- (h) Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Salka dňa 12.05.2020.

Prenajímateľ

Podpis:

Obec Salka  
Mgr. Silvia Čagalová, starostka

Nájomca

Podpis:

Meno: Raj Peter