

**Zmluva o nájme bytu**  
uzatvorená podľa § 685 a nasledujúcich zákona č. 40/1964 Zb. (Občianskeho zákonníka)  
v znení neskorších predpisov

---

**Prenajímateľ:** Obec Dolný Lopašov  
zastúpená starostom PaedDr. Hanou Madrovou  
IČO: 00312452  
/ďalej len prenajímateľ/

**Nájomcovia:** **Denisa Tabačková**  
a manžel  
**Pavol Tabaček**  
/ďalej len nájomcovia/

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu:

**ČLÁNOK I.**  
**PREDMET ZMLUVY**

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom bytu uvedeného a opísaného v článku II. tejto zmluvy.

**ČLÁNOK II.**  
**PREDMET NÁJMU**

1. Predmetom nájmu je **trojizbový byt** č. 16 v sekcii B., nachádzajúci sa v 16-bytovom nájomnom dome súpisné číslo 387, postaveného na parcele č. 2712/11 v k.ú. Dolný Lopašov, ktorého vlastníkom je prenajímateľ - obec Dolný Lopašov.
2. Predmetný byt pozostáva z predsiene o ploche 11,75 m<sup>2</sup>, kuchyne o ploche 12,6 m<sup>2</sup>, kúpeľne o ploche 3,2 m<sup>2</sup>, WC o ploche 1,25 m<sup>2</sup>, obývacej izby o ploche 19,45 m<sup>2</sup>, izby o ploche 11,7 m<sup>2</sup>, izby o ploche 13,7 m<sup>2</sup>, šatníka o ploche 4,8 m<sup>2</sup> a balkóna o ploche 3,10 m<sup>2</sup>. Celková výmera bytu je **78,45 m<sup>2</sup>**.
3. Príslušenstvo bytu tvorí: kuchynská linka s kombinovaným sporákom, digestorom a domový telefón. Okrem týchto zariadení nie je byt vybavený iným hnutelným zariadením.

**ČLÁNOK III.**  
**VZNIK A DOBA NÁJMU**

1. Prenajímateľ prenecháva do nájmu byt opísaný v článku II. tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom nájomcom. Nájomcovia byt spolu s jeho príslušenstvom do nájmu preberajú.
2. Prenajímateľ upravil režim prenájmu bytov Všeobecne záväzným nariadením obce Dolný Lopašov č. 8/2007 o nakladaní s nájomnými bytmi /ďalej len nariadenie obce/. Nájomcovia vyhlasujú, že toto nariadenie obce poznajú, berú ho na vedomie a zaväzujú sa dodržiavať všetky jeho ustanovenia, a to i v prípade ich zmien a doplnkov, ktoré vykoná obecné zastupiteľstvo obce v budúcnosti.
3. Nájomný vzťah vzniká dňom podpísania tejto zmluvy a všetkých jej príloh.
4. Prenajímateľ prenecháva nájomcom byt spolu s príslušenstvom v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie a to na dobu určitú - 3 roky **od 01.10.2014 do 01.10.2017**. V súlade s čl. 4 nariadenia obce sa nájom po uplynutí dohodnutej doby, na základe

dohody zmluvných strán, predlžuje vždy najviac o ďalšie 3 roky, ak obecné zastupiteľstvo obce nerozhodne inak.

5. Nájomcovia sa so stavom prenajatého bytu oboznámili pred podpísaním tejto zmluvy a budú užívať byt spolu s jeho príslušenstvom na účely bývania.
6. Opis stavu bytu, opis príslušenstva bytu je uvedený v prílohe č.1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy /technický pasport bytu/.
7. Táto zmluva je neoddeliteľnou súčasťou notárskej zápisnice.

## **ČLÁNOK IV. PRÁVA A POVINNOST ZMLUVNÝCH STRÁN**

### **1. Prenajíateľ sa zaväzuje:**

- a/ Byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho obvyklé užívanie odovzdať do užívania nájomcom a počas trvania nájomného vzťahu udržiavať byt v tomto stave na svoje náklady.
- b/ Zabezpečiť nájomcom plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

### **2. Nájomcovia sa zaväzujú:**

- a/ Byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením, spoločné priestory a spoločné zariadenia domu riadne užívať.
- b/ Riadne a včas platiť nájomné a odplaty za služby a plnenia spojené s užívaním bytu.
- c/ Vykonávať drobné opravy bytu na svoje náklady a uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou bytu.
- d/ Po skončení nájmu bytu tento vrátiť spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave, v akom ho prevzali a s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- e/ Umožniť vstup prenajíateľovi do bytu za účelom kontroly bytu, vykonania opráv a údržby bytu, spoločných častí a spoločných zariadení domu, ako aj za účelom kontroly stavu vodomeru a to po nevyhnutnú dobu na základe predchádzajúceho písomného oznámenia prenajíateľom.
- f/ Vykonávať zmeny na prenajatom byte a jeho príslušenstve a zariadeniach len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajíateľa.
- g/ Hlásiť nutnosť opráv, ktoré má znášať prenajíateľ bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich riadne vykonanie.
- h/ Zabezpečiť dodržiavanie protipožiarnej bezpečnosti a starostlivosť o požiarne zariadenia a hasiace prístroje v nájomnom bytovom dome.
- ch/ Pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným výkon ich práv.

### **3. Ďalšie povinnosti nájomcov:**

- a/ Povinnosťou nájomcov je rešpektovať všetky povinnosti dané nariadením obce.
- b/ Neprihlásiť inú osobu ako seba a rodinných príslušníkov, žijúcich s nimi v spoločnej domácnosti na trvalý pobyt v prenajatom byte.
- c/ Prenajatý byt nevymenia ani neuskutočnia prevod práv, vyplývajúcich z nájmu bytu, na iné osoby.
- d/ Byt ku dňu nasledujúcemu po dni skončenia nájmu uvoľnia, odovzdajú prenajíateľovi a umožnia mu s ním nakladať.
- e/ Nahradia všetky škody vzniknuté na prenajatom byte, ktoré prenajíateľ zistí v lehote do 30 dní odo dňa skončenia nájmu a odovzdania bytu.
- f/ Na svoje náklady požiadajú o vyhotovenie notárskej zápisnice, ktorá v prípade, že dobrovoľne nesplnia povinnosť uvoľniť a odovzdať byt v deň skončenia nájmu, bude podkladom pre výkon rozhodnutia vypratáním bytu na náklady nájomcov na miesto, na

ktoré budú vyst'ahovaní po skončení nájmu. Nájomcovia sú povinní túto notársku zápisnicu predložiť najneskôr do 10 dní odo dňa podpísania tejto zmluvy.

## **ČLÁNOK V. NÁJOMNÉ A OSTATNÉ ÚHRADY ZA PLNENIA SPOJENÉ S UŽÍVANÍM BYTU**

1. Nájomcovia sú povinní platiť za užívanie bytu nájomné vo výške **156,97 €** mesačne, ktorého výška je určená na základe vzájomnej dohody zmluvných strán a sú povinní platiť príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 4,306 eur / m<sup>2</sup> , čo mesačne činí čiastku **18,22 €**.
2. Nájomcovia sú povinní zaplatiť finančnú čiastku **941,82 €** pri zápise žiadosti o pridelenie bytu, čo činí šesť mesačných splátok nájomného.
3. Nájomné spolu s príspevkom do fondu opráv je splatné do 25. dňa kalendárneho mesiaca vopred.
4. Nájomcovia sú povinní platiť samostatné úhrady za dodávku elektrickej energie, plynu, poplatky za televízny a rozhlasový prijímač priamo ich poskytovateľom - dodávateľom. Prenajímateľ nezodpovedá za ich riadne poskytovanie – dodávku.
5. Úhradu za dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory sú nájomcovia povinní uhradiť zálohovo vo výške **4 €/osoba** mesačne a to do 25. dňa kalendárneho mesiaca vopred spolu s nájomným.
6. Zúčtovanie zálohovej platby za dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory je prenajímateľ povinný vykonať na základe faktúry predloženej dodávateľom tohto média do 7 dní odo dňa jej doručenia. Nedoplatok sa nájomcovia zaväzujú uhradiť do 15 dní po vykonaní zúčtovania, preplatok bude nájomcom vrátený do 15 dní po vykonaní zúčtovania.
7. Výšku príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorý je splatný spolu s nájomným, je prenajímateľ oprávnený upraviť vždy k 1. januáru bežného roka o výšku inflácie zistenej a vyhlásenej štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
8. Zálohová platba za odber plynu **70,00 eur/mesačne** je splatná do 25. dňa kalendárneho mesiaca vopred. Vyúčtovanie zálohovej platby za dodávku plynu je prenajímateľ povinný vykonať na základe faktúry predloženej dodávateľom tohto média do 7 dní od jej doručenia. Nedoplatok sa nájomcovia zaväzujú uhradiť do 15 dní po vykonaní zúčtovania, preplatok bude nájomcom vrátený do 15 dní po vykonaní zúčtovania
9. Vyúčtovanie dodávky vody je prenajímateľ povinný vykonať na základe faktúry predloženej dodávateľom tohto média do 7 dní od jej doručenia. Nedoplatok sa nájomcovia zaväzujú uhradiť do 15 dní po vykonaní zúčtovania, preplatok bude nájomcom vrátený do 15 dní po vykonaní zúčtovania. Pri vyúčtovaní za odber vody sú nájomcovia povinní prenajímateľovi poskytnúť aktuálny odpočet stavu teplej a studenej vody, na základe ktorého prenajímateľ vykoná zúčtovanie
10. Úhradu za stočné splaškovej vody bude nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi na základe odpočtu spotrebovanej vody v m<sup>3</sup> za daný štvrťrok. **Výpočet stočného sa bude vykonávať štvrťročne, po fakturácii z TAVOSu podľa vzorca:  
Poplatok obce za vývoz žumpy za prepočítaný štvrťrok v Eur: spotrebovaná voda za celý bytový dom v prepočítavanom štvrťroku v m<sup>3</sup> (podľa faktúry z TAVOSu) = cena v Eur/m<sup>3</sup> spotrebovanej vody.** Nájomca je povinný platbu uhradiť do 14 dní od zverejnenia výpočtu.
11. Spotrebu plynu za dodávku teplej vody bude prenajímateľ nájomcom účtovať podľa vzorca :

$0,3 \text{ GJ} \times \text{počet spotrebovanej teplej vody (m}^3\text{)} : 0,034 : 0,88 \times \text{cena plynu za m}^3$

## **ČLÁNOK VI. ODOVZDANIE A PREVZATIE BYTU, ODSTRÁNENIE VÁD PREDMETU NÁJMU**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie ihneď po predložení notárskej zápisnice podľa článku IV. bod f/.
2. Nájomcovia sú povinní prevziať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením najneskôr do troch dní odo dňa predloženia uvedenej notárskej zápisnice.
3. Prenajímateľ je povinný odstrániť na svoje náklady všetky vady predmetu nájmu, ktoré zistia nájomcovia pri prevzatí predmetu nájmu a to do jedného mesiaca odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.

## **ČLÁNOK VII. ZÁNİK NÁJMU BYTU**

1. Nájom sa ukončí uplynutím doby nájmu.
2. Nájom bytu zanikne aj na základe písomnej dohody medzi zmluvnými stranami alebo písomnou výpoveďou.
3. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcom doručená výpoveď.
4. Nájomca môže dať výpoveď bez udania dôvodu.
5. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu:
  - a/ ak nájomcovia 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 bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
  - b/ nájomcovia hrubo porušujú svoje povinnosti, vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatili včas nájomné alebo úhradu za plnenia, poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace, alebo tým, že prenechali byt alebo jeho časť inému do prenájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
  - c/ nájomcovia využívajú byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
  - d/ ak je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať.

## **ČLÁNOK VIII. SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

1. Nájomnú zmluvu možno meniť len písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Vo všetkých veciach, ktoré nie sú výslovne upravené medzi zmluvnými stranami touto zmluvou, platia príslušné ustanovenia občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných predpisov.
3. Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch. Prenajímateľ obdrží jeden rovnopis, nájomcovia po jednom rovnopise, dva rovnopisy budú použité pre notársku zápisnicu.

4. Zmluvné strany potvrdzujú, že táto zmluva bola napísaná na základe slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne prejavenej vôle účastníkov, nie v omyle alebo tiesni za nápadne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.

.....  
Prenajímateľ:  
PaedDr. Hana Madrová

.....  
Nájomca:  
Denisa Tabačková

.....  
Nájomca:  
Pavol Tabaček

V Dolnom Lopašove dňa 08.10.2014