

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

---

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

**Nájomca:** Oliver Kostolanský, [redacted]  
[redacted]  
bytom Dolný Lopašov č. 149  
/ďalej len nájomca/

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 jednoizbový byt č. 10 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 prenajíateľ - obec Dolný Lopašov.
2. Predmetný byt pozostáva z predsiene o ploche 7,40 m<sup>2</sup>, kuchyne o ploche 9,4 m<sup>2</sup>, kúpeľne a WC o ploche 3,9 m<sup>2</sup> a obývacej izby o ploche 14,7 m<sup>2</sup>. Celková výmera bytu je 35,4 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. Prenajíateľ prenecháva do nájmu byt opísaný v článku II. tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom nájomcom. Nájomca byt spolu s jeho príslušenstvom do nájmu preberá.
2. Prenajíateľ upravil režim prenájmu bytov Všeobecne záväzným nariadením obce Dolný Lopašov č. 8/2007 o nakladaní s nájomnými bytmi /ďalej len nariadenie obce/. Nájomca vyhlasuje, že toto nariadenie obce pozná, berie ho na vedomie a zaväzuje 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. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi byt spolu s príslušenstvom v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie a to na dobu určitú - 3 roky do 3.12.2016. 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. Nájomca sa so stavom prenajatého bytu oboznámil pred podpísaním tejto zmluvy a bude 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 nájomcovi a počas trvania nájomného vzťahu udržiavať byt v tomto stave na svoje náklady.
- b/ Zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

### **2. Nájomca sa zaväzuje:**

- 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 nájomcu:**

- a/ Povinnosťou nájomcu 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 nevymení ani neuskutoční prevod práv, vyplývajúcich z nájmu bytu, na iné osoby.
- d/ Byt ku dňu nasledujúcemu po dni skončenia nájmu uvoľnía, odovzdá prenajíateľovi a umožnía mu s ním nakladať.
- e/ Nahradí 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 požiada o vyhotovenie notárskej zápisnice, ktorá v prípade, že dobrovoľne nesplní povinnosť uvoľniť a odovzdať byt v deň skončenia nájmu, bude podkladom pre výkon rozhodnutia vyprataním bytu na náklady nájomcu na miesto, na ktoré bude vysťahovaný po skončení nájmu. Nájomca je povinný 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. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu nájomné vo výške **70,83 €** mesačne, ktorého výška je určená na základe vzájomnej dohody zmluvných strán a sú povinní platiť príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 7,- Sk / m<sup>2</sup> , čo mesačne činí čiastku **8,23 €**.
2. Nájomca zaplatil finančnú čiastku **424,98 €** 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. Nájomca je povinný 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 je nájomca povinný uhradiť zálohovo vo výške **4 €/osoba** mesačne a to do 25. dňa kalendárneho mesiaca vopred spolu s nájomným.
6. Zúčtovanie zálohových platieb 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 nájomca zaväzuje uhradiť do 15 dní po vykonaní zúčtovania, preplatok bude nájomcovi 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 **24,90 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 nájomca zaväzuje uhradiť do 15 dní po vykonaní zúčtovania, preplatok bude nájomcovi 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 nájomca zaväzuje uhradiť do 15 dní po vykonaní zúčtovania, preplatok bude nájomcovi vrátený do 15 dní po vykonaní zúčtovania. Pri vyúčtovaní za odber vody je nájomca povinný prenajímateľovi poskytnúť aktuálny odpočet stavu teplej a studenej vody, na základe ktorého prenajímateľ vykoná zúčtovanie
10. Zároveň pri vyúčtovaní vody bude prenajímateľ na základe uznesenia Obecného zastupiteľstva vyúčtovávať nájomcovi stočné splaškovej vody. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi na základe odpočtu spotrebovanej vody v m<sup>3</sup> za daný štvrtrok. Výpočet stočného sa bude vykonávať štvrťročne po fakturácii z TAVOSu = Poplatok obce za vývoz žumpy v danom štvrtroku v EUR : spotrebovaná voda za celý bytový dom v danom štvrtroku v m<sup>3</sup> ( podľa faktúry z TAVOSu) = **cena v EUR/ m<sup>3</sup>** spotrebovanej vody za každý odobratý m<sup>3</sup> vody.
11. Spotrebu plynu za dodávku teplej vody bude prenajímateľ nájomcovi 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. Nájomca je povinný 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 nájomcovi doručená výpoveď.
4. Nájomca môže dať výpoveď bez udania dôvodu.
5. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu:
  - a/ ak nájomca 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/ nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti, vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplátil včas nájomné alebo úhradu za plnenia, poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do prenájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
  - c/ nájomca využíva 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.

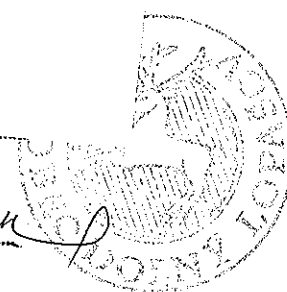
## **ČLÁNOK VIII. SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

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 štyroch rovnopisoch. Prenajímateľ obdrží jeden rovnopis, nájomca jeden rovnopis, 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.

V Dolnom Lopašove dňa ..... 05 DEC. 2013 .....



Obec Dolný Lopašov  
 dňa .....  
 r.č. ....  
 ktorého: .....  
 ktorý(a) list: .....  
 Uznan(a) podpísal(a) .....  
 Doľný Lopašov dňa ..... hod. *Bek*



Obec Dolný Lopašov  
 dňa .....  
 ktorého: .....  
 ktorý(a) list: .....  
 Uznan(a) podpísal(a) .....  
 Doľný Lopašov dňa ..... hod. *Bek*

