

## ZMLUVA O NÁJME OBECNÉHO BYTU

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka medzi zmluvnými stranami:

Prenajíateľ: Obec SENOHRAD  
v zastúpení starostkou: Mgr. Erikou Turanovou  
962 43 Senohrad č. 151  
IČO: 00 320 234

Nájomca:  
Nájomca:  
Meno a priezvisko: Štefan Dobrocký  
Adresa: [REDACTED]  
Rodné číslo: [REDACTED]  
ČOP: [REDACTED]  
Č.tel.: [REDACTED]

Nájomca:  
Meno a priezvisko: Monika Dobrocká [REDACTED]  
Adresa: [REDACTED]  
Rodné číslo: [REDACTED]  
ČOP: [REDACTED]  
Č. tel: [REDACTED]

**ako nájomca**

### I. Predmet nájmu

1. Prenajíateľ – vlastník bytu prenecháva nájomcovi do užívania **3 izbový byt č. 3 na 1. poschodí v Bytovom dome B1 v obci Senohrad.**
2. Byt podľa prílohy k Výnosu MV RR SR č. V-1/2003, ktorým sa určuje rozsah tovaru s regulovanými cenami patrí do 1. kategórie.
3. Byt pozostáva z **3 obytných miestností, kuchyne, predsieni, kúpeľne, WC, pivnice č.3.**
4. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu – chodbu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
5. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámil dňa **01.06.2010** v prítomnosti zástupcu prenajíateľa.
6. Prenajíateľ odovzdával nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave, o čom dňa **01.06.2010** vyhotovil a nájomca podpísal Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý je prílohou tejto zmluvy.

### II.

Nájom bytu sa uzatvára dňom **01.01.2023** na dobu určitú a to do **31.12.2023**.  
Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu na najviac o 3 roky pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve.

### III.

1. Dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a platby za úhradu plnenia – služby poskytované s užívaním bytu (elektrickú energiu za spoločné priestory, stočné ČOV).
2. **Výška nájomného 164,10 € mesačne** je určené v zmysle bodu 1, ods. 2 tejto zmluvy a naďalej sa bude určovať v zmysle platných cenových predpisov MV RR SR.  
Nájomné sa platí mesačne v termíne do posledného dňa kalendárneho mesiaca a to nasledovným spôsobom:
  - prevodom na bankový účet č. 1490244001/5600, IBAN: SK63 5600 0000 0014 9024 4001. Pri bankovom prevode uvádzajte ako variabilný symbol /6-miestne číslo/ číslo bytu, mesiac, rok, napr. 041211, konštantný symbol 0308;
  - v hotovosti do pokladne Obecného úradu.
3. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámil prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať.
4. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
5. Ak sa menia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu plnení – služieb poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou.
6. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 5. od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
7. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania.
8. Náklady za plnenia poskytované s užívaním bytu (spotreba elektrickej energie v spoločných priestoroch, stočné ČOV) prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 28. februára za predchádzajúci kalendárny rok.

Podľa výsledkov vyúčtovania:

a/ nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania.

### IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach § 687, § 695 Občianskeho zákonníka. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa vzťahujú ustanovenia OZ.
2. Nájomca sa zaväzuje, že on sám ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti budú dodržiavať domový poriadok vydaný Obcou Senohrad.

### V.

Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí uplynutím doby nájmu, písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu, alebo písomnou výpoveďou, ktorá musí obsahovať lehotu, kedy sa má nájom skončiť. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení výpovede.

2. Nájomca nemôže vypovedať nájomnú zmluvu skôr ako je uvedené v zmluve o nájme bytu, jedine v obzvlášť závažných dôvodoch a je povinný ich uviesť a predložiť vlastníkovi bytu a správcovi bytového fondu.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu v zmysle ustanovenia § 711 OZ.
4. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať byt prenájomcovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenájomcovi náklady na tie práce a opravy, ktorými sa byt uvedie do pôvodného stavu. Nájomca je povinný vykonať v byte hygienický náter.
5. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenájomcu, ani ako protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenájomca nebude od nájomcu požadovať uvedenie do pôvodného stavu.
6. Nájomca sa zaväzuje vrátiť prenajatý byt s príslušenstvom po skončení nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
7. Ku dňu skončenia nájmu je povinný nájomca byt s príslušenstvom vypratať.
8. V prípade, ak nájomca najneskôr do 5 dní po skončení nájmu neodovzdá byt s príslušenstvom prenájomcovi, je prenájomca oprávnený vstúpiť do bytu s príslušenstvom a tento na náklady a nebezpečenstvo nájomcu vypratať, k čomu ho nájomca svojím podpisom na tejto zmluve splnomocňuje a vyslovene súhlasí s tým, že prenájomca môže aj bez predchádzajúcej výzvy, ako aj bez uplatnenia postupu upraveného pre vypratanie bytu v Občianskom zákonníku, t.j. bez podania žaloby o vypratanie bytu, byt vypratať na náklady a riziko nájomcu.

## VI.

1. Nájomca má po uplynutí doby nájmu prednostné právo na opakované uzavretie novej nájomnej zmluvy v prípade, že splňa všetky podmienky stanovené VZN obce Senohrad a nie je dôvod k ukončeniu nájmu v zmysle § 711 Občianskeho zákonníka.
2. Nájomca bytu sa zaväzuje, že umožní prenájomcovi vstup do bytu za účelom kontroly. Zároveň sa zaväzuje umožniť prenájomcovi v prípade potreby vstup do pivnice.
3. Finančnú zábezpeku, ktorú nájomca poskytol vlastníkovi Bytového domu Obce Senohrad, vo výške **846,42 EUR**, je povinný vlastník domu vrátiť nájomcovi len v prípade ukončenia zmluvného vzťahu. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne použiť túto zábezpeku na úhradu nedoplatku nájomného, resp. nákladov spojených s užívaním bytu, prípadne za škody spôsobené nájomcom bytu započítaním, a prípadný rozdiel je vlastník domu povinný bezodkladne nájomcovi po skončení nájmu vrátiť.
4. Nájomca bytu nemá po skončení doby nájmu nárok na pridelenie náhradného bytu, ani inej bytovej náhrady.

## VII.

### Záverečné ustanovenia

9. Zmluva o nájme bytu nadobúda účinnosť **dňa 01.01.2023**.
10. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy o nájme obecného bytu je Evidenčný list pre výpočet mesačnej úhrady za byt a Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.
11. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach – po jednom vyhotovení pre prenájomcu a nájomcu.
12. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne.
13. Nájomca sa zaväzuje, že bude platiť dohodnutý nájom, pevnú splátku úveru a zálohový predpis za užívanie bytu riadne a včas až do splatenia úveru ŠFRB, ktorý si obec zobrala na výstavbu týchto bytov.
14. V prípade, že nájomca sa rozhodne zrušiť Nájomnú zmluvu a odstáhnovať sa, nemá nárok na vrátenie žiadnej časti už zaplateného nájmu ani iných finančných úhrad, ktoré uhradil prenájomcovi.

Príloha: Evidenčný list pre výpočet úhrady za používanie bytu  
Protokol o prevzatí a odovzdaní bytu

.....  
prenajímateľ

.....  
nájomca

V Senohrade, dňa 01.01.2023