

## Zmluva o nájme bytu č. 957/E

**Prenajímateľ:** **OBEC Horné Srnie** zastúpená Jozefom Húserkom, starostom  
obce  
IČO: 311 588  
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s., pobočka  
Trenčín  
Číslo účtu: 0681713005/5600

a

**Nájomca:** **Tomáš M E R K A**, nar. [REDAKOVANÉ]  
bytom Nemšová, Šidlíkové 24  
č. t.: 0911 768 708

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu:

### **Článok I. Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v obci Horné Srnie, ul. Dúbravská č. 4 – nájomný bytový dom č. 957, parcela č. 1120/111.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania 2-izbový byt E na I. poschodí, ktorý pozostáva z 2 obytných miestností a príslušenstva (kuchyňa, chodba, sociálne zariadenie – kúpeľňa a WC). Podlahová plocha bytu je 44,77 m<sup>2</sup>. Podrobný popis bytu a jeho vybavenosti je v Protokole o prevzatí bytu č. 957/E, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.
3. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu, byt bez závad preberá do svojho užívania spoločne s osobami uvedenými v evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu zmluvy. Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

### **Článok II. Doba prenájmu**

1. Nájomný vzťah vzniká dňom 7. januára 2013 a uzatvára sa na dobu určitú do 31.12.2013. Nájomca má prednostné právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu len v prípade, že dodržiava ustanovenia tejto zmluvy, Všeobecne záväzného nariadenia obce Horné Srnie č. 1/2008 o zásadách pridelovania nájomných bytov v obci Horné Srnie – Rekonštrukcia pavilónu MŠ na nájomné byty – Horné Srnie (ďalej len VZN) a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca minimálne 60 dní pred skončením nájmu musí písomne požiadať prenajímateľa o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy. Podmienky v novej nájomnej zmluve môže byť dohodnuté inak, ako sú ustanovené v tejto zmluve.
2. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady a tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
3. Nájomca prehlasuje, že po skončení nájmu nemá nárok na pridelenie bytu alebo inej bytovej náhrady a tohto sa výslovne vzdáva.

### **Článok III.**

## Nájomné a ostatné úhrady za plnenie spojené s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu mesačne nájomné vo výške **147,95 €**, ktoré sa skladá z:

a) nájomného za bytové priestory	111,93 €
b) príspevku do fondu údržby a opráv	10,47 €
c) príspevku na správu bytového domu	8,95 €
d) záloha na vodné – stočné 5 € na osobu v spoločnej domácnosti	19,27 €
e) záloha na el. energiu - spoločné priestory	2,00 €
f) spoločná anténa	2,38 €

Prenajímateľ má právo výšky príspevkov každoročne upraviť o mieru inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.

(Fond prevádzky, údržby a opráv sa tvorí v zmysle Zákona č. 469/2005 Z. z., § 32, písm. b.)

- Nájomné za práve plynúci kalendárny mesiac je splatné vždy v tom istom kalendárnom mesiaci vždy do 25. dňa.
- Nájomné je možné uhrádzať bezhotovostným bankovým prevodom na číslo účtu 0681713005/5600, alebo do pokladne prenajímateľa.
- V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky za služby spojené s užívaním bytu do piatich dní po lehote splatnosti, je povinný prenajímateľovi zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 0,5 ‰ z dlžnej sumy za každý deň omeškania, minimálne vo výške 0,83 €.
- Prenajímateľ je povinný do 25. mája nasledujúceho roka urobiť vyúčtovanie skutočných nákladov za predchádzajúci rok a doručiť ho nájomcovi (nájomné, vodné - stočné a elektrická energia v spoločných priestoroch). Splatnosť vyúčtovaného nedoplatku resp. preplatku je 10 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.
- Prenajímateľ má právo zvýšiť výšku nájomného a záloh n a služby, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny predpisov alebo z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nájomného a záloh na služby. Zmenu výšky nájomného a preddavkov môže prenajímateľ realizovať od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Nájomca bude na túto zmenu upozornený.
- Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca najneskôr pri podpise tejto zmluvy uhradí prenajímateľovi finančnú záruku na splácanie nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu vo výške 3 mesačných splátok nájomného vo výške **465 €**. V prípade úhrady finančných čiastok bankovým prevodom nájomca preukáže výpisom z banky pri podpise tejto zmluvy, že finančné čiastky previedol na účet prenajímateľa.
- Nájomca je povinný uzatvoriť zmluvu o odbere plynu a elektrickej energie s dodávateľmi osobitne na svoje meno. Poplatky súvisiace s pripojením odberného miesta si nájomca hradí sám. V prípade ukončenia nájomnej zmluvy a predložení dokladu o úhrade za pripojenie odberného miesta prenajímateľ vráti resp. odráta nájomcovi uhradenú sumu v plnej výške pri konečnom vyúčtovaní nájomného a služieb spojených s užívaním bytu.

### Článok IV. Povinnosti nájomcu

Nájomca je povinný:

- Udržiavať byt v stave, v akom ho prevzal.

2. Riadne a včas informovať prenajímateľa o závažných skutočnostiach nájomného bytu a spoločných priestorov, najmä uvádzať riadne a včas skutočnosti a o počte osôb v byte do evidenčného listu.
3. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a znášať náklady na ich odstránenie do výšky 6,64 €.
4. Väčšie opravy v byte je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
5. Nerušiť ostatných nájomcov pri výkone ich užívacích práv.
6. Nevykonávať v byte stavebné a inštalačné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu. Ich realizácia je hrubým porušením povinností vyplývajúcich z nájmu bytu.
7. Nie je oprávnený prenechať, resp. inak disponovať s predmetom nájmu a nesmie ho zaťažiť žiadnou právnou skutočnosťou. Pre tento prípad sú tieto zmluvy od počiatku neplatné, v prípade skončenia nájmu sa zaväzuje odovzdať byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi i náklady za opravy a práce súvisiace s uvedením bytu do pôvodného stavu s prihliadnutím na bežné opotrebovanie. Nedostatky bytu a poškodenie v byte a spoločných priestoroch a zariadeniach bytu, ktoré spôsobil sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, bezodkladne odstráni a uhradí v plnej výške. Ak by sa tak nestalo, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť na vlastné náklady a tieto následne požadovať od nájomcu.
8. Prenajímateľovi bezodkladne oznámiť príslušníkov domácnosti, ktorí s ním budú bývať v predmetnom byte.
9. Umožniť prístup prenajímateľovi do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
10. Ohlasovať prípadný požiar v súlade s platnými predpismi ochrany pred požiarom na ohlasovňu požiarov prenajímateľa a na ohlasovňu požiarov Okresného riaditeľstva hasičského a záchranného zboru v Trenčíne v súlade s požiaro-poplachovými smernicami.
11. Spaľovanie horľavých odpadov, plošné vypaľovanie suchej trávy, krovín a rôznych chemických odpadov vo voľnom priestranstve je zakázané.
12. Nezakladať únikové cesty, požiarne technické zariadenia – prenosné hasiace prístroje, hydranty – hadicové zariadenia a zabezpečiť, aby tieto boli vždy prístupné.
13. Dohliadať, aby prenosné hasiace prístroje, hydranty – hadicové zariadenia neboli použité na iné účely ako sú určené.
14. Dodržiavať pri manipulácii s horľavými kvapalinami a technickými plynmi požiadavky protipožiarnej bezpečnosti.

#### **Článok V. Povinnosti prenajímateľa**

Prenajímateľ je povinný:

- umožniť nájomcovi nerušený a neobmedzený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu a zabezpečiť pre nájomcu riadne plnenie služieb, s ktorými je predmet nájmu spojený,
- všetky opravy realizovať po predchádzajúcom upovedomení nájomcom a dohode s ním bezodkladne.

#### **Článok VI. Zánik nájmu bytu**

Nájom bytu môže zaniknúť:

1. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
2. Uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle článku V. odst. 1 písm. a) a VZN predĺžená.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu, pričom sa nájom bytu končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.
4. Po prerokovaní v obecnom zastupiteľstve a so súhlasom starostu obce písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomca:
  - a) nespĺňa podmienky uvedené vo VZN,
  - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhšie ako jeden mesiac,
  - c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výhrade hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
  - d) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
  - e) neužíva byt bez vážnych dôvodov viac ako jeden mesiac,
  - f) bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú na evidenčnom liste k tomuto bytu (do toho sa nepočítajú návštevy kratšie ako 15 dní),
5. Nájom bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho opo mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.
6. Okamžitým skončením nájomného vzťahu v zmysle VZN.
7. Výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku § 711 odst. 1 písm. a) – g) a ods. 2 – 6.

#### **Článok VII. Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Pre prípad zmeny výšky nájomného, resp. poplatkov spojených s bytom v súlade s VZN sa nájomca zaväzuje uzavrieť takýto dodatok v lehote touto zmluvou stanovenej,
2. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami ako aj platným VZN.
3. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, pričom jednu zmluvu dostane nájomca a jednu prenajímateľ.
4. Zmluvné strany prehlasujú že zmluva bola uzatvorená podľa ich slobodnej vôle, zmluve porozumeli a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojím podpisom.

V Hornom Srní dňa 07.01.2013.

**Prenajímateľ:**  
**OBEC HORNÉ SRNIE**  
Jozef H ú s e r k a  
starosta obce



**Nájomca:**  
**Tomáš M E R K A**

