

# ZMLUVA O NÁJME BYTU

ktorú dňa 15.11.2013 uzavreli v zmysle § 663, §685 a nasl. Občianskeho zákonníka  
tieto zmluvné strany:

## PRENAJÍMATEĽ:

**Meno :** Obec Medzany  
sídlo: Medzany 152, 082 21 Medzany, Slovenská republika  
IČO: 17149002  
v ktorej mene koná: Ing. Radko Ander, starosta obce

(ďalej len „*Prenajímateľ*“)

**a**

## NÁJOMCA:

Meno a priezvisko: Martin Hajduk  
Dátum narodenia: .....  
Číslo OP: .....  
Trvalé bydlisko: .....  
Štátne občianstvo: SR

(ďalej aj ako „*Nájomca*“)

## Časť 1. Predmet zmluvy.

### I.

1. Predmetom tejto zmluvy je byt č. .... nachádzajúci sa v bytovom dome slúžiacom pre účely obecných nájomných bytov, ktorý je zapísaný na LV č. 518 vedenom Katastrálnym úradom v Prešove, Správa katastra Prešov, okres: Prešov, obec: Medzany, katastrálne územie: Medzany, kde bytový dom sa nachádza v obci Medzany, súpisné číslo 1026, parcelné číslo 1724/6, v Medzanoch, o výmere ..... m<sup>2</sup>.

### II.

1. Prenajímateľ prehlasuje, že je výlučným vlastníkom bytu špecifikovaného v článku I Zmluvy.

### III.

1. Predmetom tejto zmluvy je okrem bytu aj vnútorné zariadenie, ktorého vlastníkom je prenájomca (viď. inventárny zoznam, ktorý je prílohou č. 1 tejto zmluvy).

### IV.

1. Nájomca týmto prehlasuje, že skutočný stav predmetu tejto zmluvy mu je známy, a to z jeho fyzickej prehliadky, a v tomto stave ho prevezme do nájmu dňom uvedeným v tejto zmluve.
2. Pri odovzdaní a prebratí predmetu zmluvy zmluvnými stranami bude o jeho prebratí a odovzdaní spísaný odovzdávací a preberací protokol, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

**Časť 2.**  
**Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu.**

**V.**

1. Prenajímateľ po dobu platnosti tejto zmluvy prenecháva nájomcovi predmet zmluvy do užívania.
2. Nájomca sa zaväzuje za nájom predmetu zmluvy poskytovať prenajímateľovi nájomné.

**VI.**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať predmet zmluvy nájomcovi v stave spôsobilom k obvyklému a riadnemu užívaniu, a v tomto stave ho po dobu účinnosti tejto zmluvy udržiavať.
2. Drobné opravy na predmete zmluvy súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s jeho bežnou údržbou hradí nájomca.
3. Prenajímateľ je povinný zaistiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu zmluvy.
4. Nájomca je oprávnený umožniť užívanie predmetu zmluvy osobám, ktoré s ním žijú, bývajú, alebo ktorým je umožnený prístup k predmetu zmluvy (ďalej len „osoby blízke“). Blízkymi osobami per účely tejto zmluvy sa rozumejú výlučne manžel, manželka, druh, družka a deti manželov, resp. druha a družky.

**VII.**

1. Nájomca je povinný užívať predmet zmluvy, spoločné priestory a zariadenie bytu riadnym spôsobom a riadne využívať plnenie, ktorého poskytovanie je spojené s užívaním bytu a starať sa o to, aby na predmete zmluvy nevznikla škoda.
2. Nájomca je po dobu účinnosti tejto zmluvy zodpovedný za škody a závady, ktoré vznikli na predmete zmluvy jeho zavinením, alebo zavinením osôb blízkych, iné ako vzniknuté obvyklým opotrebovaním. Nájomca musí odstrániť, opraviť alebo poskytnúť náhradu prenajímateľovi za tieto škody alebo závady, a to najneskoršie do konca účinnosti tejto nájomnej zmluvy. V prípade, že sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, tieto škody a závady odstrániť sám a požadovať od nájomcu náhradu.

**VIII.**

1. Prenajímateľ je povinný opraviť alebo odstrániť v primeranej dobe závady alebo škody, ktoré vzniknú na predmete zmluvy bez zavinenia nájomcu, iné ako podľa článku VII. tejto zmluvy, brániace riadnemu užívaniu predmetu zmluvy, alebo ktorými je výkon práva nájomcu ohrozený.
2. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má urobiť prenajímateľ podľa tohoto článku. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu týmto spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet zmluvy podľa článku XV. tejto zmluvy pre jej vady, ktoré neboli v lehote podľa rovnakého článku prenajímateľovi oznámené.
3. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu zmluvy v rozsahu nutnom pre vykonanie opráv podľa tohto článku a udržiavanie predmetu zmluvy podľa článku VI. tejto zmluvy.

4. V prípade že nájomca vynaložil na predmet zmluvy náklady pri oprave, ku ktorej je povinný prenajímateľ podľa prvého odstavca tohoto článku, pretože prenajímateľ nesplnil svoju povinnosť podľa rovnakého odstavca, nájomca má nárok na náhradu týchto nákladov, ak oprava bola urobená so súhlasom prenajímateľa, alebo ak prenajímateľ bez zbytočných prietáhov opravu neobstaral, aj keď mu bola oznámená ich potreba. Právo na náhradu musí nájomca uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak nebolo uplatnené do šiestich mesiacov od odstránenia závad.

#### **IX.**

1. Nájomca nemôže v byte vykonať svojvoľne žiadne stavebné úpravy

#### **X.**

1. Prenajímateľ môže vstupovať do vyššie uvedeného bytu len so súhlasom nájomcu.
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k predmetu zmluvy za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet zmluvy riadnym spôsobom.
3. Na základe dohody zmluvných strán bude jeden kľúč od vstupných dverí do bytu uložený v zapečatenej obálke u prenajímateľa, ktorý je výlučne v prípade havárie oprávnený vstúpiť do predmetu zmluvy aj bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu.

#### **XI.**

1. Nájomca nesmie prenechať predmet zmluvy, alebo jeho časť, k užívaniu iným osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Ak poruší nájomca túto povinnosť, prenajímateľ má právo zmluvu vypovedať podľa článku XVIII. tejto zmluvy.

#### **XII.**

1. Nájomca sa zaväzuje, že sa zdrží akéhokoľvek konania, ktorým by zasahoval do práv tretích osôb. Porušenie tohto záväzku je dôvodom na podanie výpovede podľa článku XVIII.
2. V prípade, že tretia osoba uplatňuje k predmetu zmluvy práva, ktoré sú nezlúčiteľné s právami nájomcu, alebo tretia osoba nájomcu inak obťažuje a bráni v užívaní predmetu zmluvy, je prenajímateľ povinný učiniť potrebné právne opatrenia k jeho ochrane.
3. Ak tak prenajímateľ v primeranej lehote neučiní, alebo ak nie sú jeho opatrenia úspešné, môže nájomca odstúpiť od zmluvy podaním výpovede s výpovednou lehotou podľa článku XVII. tejto zmluvy.

### **Časť 3. Nájomné**

#### **XIII.**

1. Nájomca sa zaväzuje touto zmluvou prenajímateľovi za nájom predmetu zmluvy včas a riadne platiť nájom vo výške 102,-Eur (slovom sto dva eur). Nájomné v sebe zahŕňa aj úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu (nájomný predpis) podľa článku XIV tejto zmluvy. Nájomné je splatné vždy najneskôr do 15. dňa kalendárneho mesiaca, a to mesiac vopred.

2. Úhrada za plnenie poskytované s užívaním bytu predstavuje dodávky elektrickej energie, plynu, používania TV a rozhlasu, ako i ostatné úhrady, ktoré preukázateľne súvisia s užívaním bytu teplá a úžitková voda, kúrenie, údržba, vodné, stočné, atď.).
3. Výšku nájomného je prenajímateľ oprávnený každoročne k 1. júlu nasledujúceho roka (po prvý krát k 1. 7. 2011) jednostranne zvyšovať o koeficient miery rastu inflácie plus 1,5%, pričom koeficient miery rastu inflácie bude určený na základe štatistického zistenia za predchádzajúci kalendárny rok. Toto oprávnenie prenajímateľ podpisom tejto zmluvy plne akceptuje. Zvýšenie nájomného bude nájomcovi oznámené písomne najneskôr do 1. júna daného roka.

#### **XIV.**

1. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia spojené s nájomným predpisom za prechádzajúce kalendárne obdobie po predložení výkazov nedoplatkov resp. preplatiek správcom domu. V prípade, ak dôjde k nedoplatkom, **tie je nájomca povinný úhradiť.**

#### **XV.**

1. Nájomca má nárok na primeranú zľavu z nájomného, pokiaľ pre vady predmetu zmluvy, ktoré nespôsobil, nemohol predmet zmluvy užívať dohodnutým spôsobom, alebo ho mohol užívať len obmedzene.
2. Vadou predmetu zmluvy sa pre účely tejto zmluvy rozumie závada predmetu zmluvy, ktorá podstatne alebo na určitý čas zhoršuje alebo obmedzuje jeho užívanie. Vadou predmetu zmluvy sa ďalej rozumie, ak plnenia spojené s užívaním predmetu zmluvy neboli poskytované vôbec alebo boli poskytované nedostatočne a ak sa v dôsledku tohto užívanie predmetu zmluvy zhoršilo. Vadou predmetu zmluvy sa ďalej rozumie stavebné úpravy na predmete zmluvy, ktorými sa podstatne alebo na určitý čas zhoršia podmienky užívania predmetu zmluvy.
3. Primeranou zľavou sa pre účely tejto zmluvy rozumie podiel dohodnutej výšky nájomného a čísla 30 za každý deň trvania vady predmetu zmluvy podľa prvých dvoch odstavcov tohto článku.
4. Právo na odpustenie alebo poskytnutie zľavy z nájomného musí byť uplatnené u prenajímateľa bez zbytočného odkladu, najdlhšie jeden mesiac odo dňa, kedy sa nájomca o vyššie uvedenej vade dozvedel. Právo zanikne, ak nebude uplatnené do šiestich mesiacov odo dňa, kedy došlo k skutočnostiam to právo umožňujúcim.
5. Prenajímateľ dáva týmto nájomcovi na vedomie, že poisťná zmluva na byt sa nevzťahuje na veci nájomcu, nachádzajúce sa na predmete nájmu.

#### **Časť 4.**

#### **Doba nájmu.**

#### **XVI.**

1. Táto zmluva je uzatvorená na dobu určitú, t. j. od 15.11.2013 do 31.12.2014.
2. Pred uplynutím doby, na ktorú je táto zmluva uzatvorená, môže byť jej účinnosť ukončená vzájomnou dohodou vyššie uvedených zmluvných strán, alebo ak nedôjde k dohode prenajímateľa s nájomcom, písomnou výpoveďou. Výpovedná lehota sú tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola podaná výpoveď.

#### **XVII.**

1. Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať kedykoľvek v dobe jej účinnosti ak prenajímateľ závažným spôsobom porušuje povinnosti z tejto zmluvy pre neho vyplývajúce.

2. V prípade, že predmet zmluvy bol odovzdaný v stave nespôsobilom k dohodnutému užívaniu, alebo sa tak stane neskôršie - bez toho aby nájomca porušil svoje povinnosti - nespôsobilým k dohodnutému užívaniu, môže nájomca od tejto zmluvy odstúpiť.

#### **XVIII.**

1. Prenajímateľ môže kedykoľvek túto zmluvu v čase jej účinnosti vypovedať, ak nájomca aj napriek písomnej výstrahe predmet zmluvy užíva takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo mu hrozí značná škoda, alebo ak je nájomca dlžný na nájomnom dlhšiu dobu ako 30 dní.

#### **XIX.**

1. Po podaní výpovede alebo dva mesiace pred skončením nájmu a odovzdaní predmetu zmluvy je nájomca povinný umožniť záujemcom o prenájom predmetu zmluvy jeho prehliadku v prítomnosti prenajímateľa alebo jeho zástupcu.

#### **XX.**

1. Ak skončí nájom, je nájomca povinný vrátiť predmet zmluvy v stave zodpovedajúcom jeho dohodnutému spôsobu užívania s prihliadnutím k obvyklému opotrebovaniu.
2. V prípade, že došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebovaniu predmetu zmluvy, alebo jeho časti, v dôsledku jeho zneužitia, zodpovedá nájomca i za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil prístup k predmetu zmluvy.
3. Domáhať sa náhrady je možné len do šiestich mesiacov od vrátenia predmetu zmluvy, inak nárok zanikne.

#### **XXI.**

1. Po skončení nájmu nemá nájomca nárok na náhradný byt ani na náhradné ubytovanie.

### **Časť 5.**

#### **Záverečné ustanovenie**

#### **XXII.**

1. Táto zmluva je vyhotovená v troch exemplároch, ktoré sú identické. Každá účastník zmluvy obdrží po jednom vyhotovení.

#### **XXIII.**

1. Akékoľvek zmeny, doplnky alebo dodatky k tejto zmluve môžu byť urobené len v písomnej forme, a to po predchádzajúcom vzájomnom prerokovaní a následnom podpise oboch zmluvných strán, čím sa tieto zmeny, doplnky alebo dodatky stávajú nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

#### **XXIV.**

1. Svojím vlastnoručným podpisom pod touto zmluvou obidve zmluvné strany potvrdzujú, že obsahu zmluvy porozumeli a súhlasia s ním a tento že plne zodpovedá ich slobodnej a vážnej vôli. Ďalej potvrdzujú, že táto zmluva nebola učená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok ani žiadnym iným spôsobom vynútená.

V Medzanych, 15.11.2013

Ing.Radko Ander  
Prenajímatel'

Nájomca

