

## ZMLUVA O NÁJME

**bytu č. 8 zo dňa 28.12.2017 č.j. KR-2017/184-020-OCU-SE**

v zmysle § 685 a násl. Občianskeho zákonníka a § 12 zák.č. 443/2010 Z.z.  
o dotáciách na rozvoj nájomného a sociálneho bývania  
uzatvorená medzi

### I.

#### Zmluvné strany

1)

|                   |                                                     |
|-------------------|-----------------------------------------------------|
| Obec Krivany      | Záhradná 46, 082 71                                 |
| Zastúpená:        | Jánom Šejirmanom, starostom obce                    |
| IČO:              | 00327298                                            |
| DIČ:              | 2020711561                                          |
| Číslo účtu:       | 2609667955/0200                                     |
| Bankové spojenie: | VÚB a.s. pobočka Lipany                             |
| tel. číslo:       | 4572055, 0915981834                                 |
| e-mail:           | <u>obec@krivany.sk</u> , <u>starosta@krivany.sk</u> |

na strane jednej ako **Prenajímateľ** (ďalej len „Prenajímateľ“)

a

1)

|                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| Meno a priezvisko: | Ferková Nataša         |
| Rodné číslo:       | <del>XXXXXXXXXX</del>  |
| Trvale bytom:      | Krivany, Hlavná 337/73 |
| Stav:              | <del>XXXXXXXXXX</del>  |

na strane druhej ako **Nájomca** (ďalej len „Nájomca“)

### II.

#### Predmet a účel nájmu

##### 2.1

Predmetom tejto Zmluvy je **prenájom bytu č. 8**, obytného domu súpisné číslo 337, na ulici Hlavná v Krivanoch o celkovej výmere **55,67 m<sup>2</sup>** (ďalej len „byt“).

##### 2.2

Byt, ktorý je predmetom nájmu je bytom trvalo určeným na sociálne bývanie pre fyzické osoby spĺňajúce všetky podmienky na jeho pridelenie a preto zo strany Nájomcu nie je možné ho v budúcnosti od Prenajímateľa odkúpiť do vlastníctva.

##### 2.3

Nájomná zmluva sa uzatvára v súlade s uznesením Obecného zastupiteľstva v Krivanoch.

##### 2.4

Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve, občianskeho zákonníka a zákona 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní.

##### 2.5

Prenajatý byt o celkovej výmere 55,67 m<sup>2</sup> pozostáva z:  
Izba č. 1 obytná kuchyňa v celkovej výmere 19,80 m<sup>2</sup>  
Izba č. 2 spálňa v celkovej výmere 14,56 m<sup>2</sup>  
Izba č. 3 spálňa v celkovej výmere 14,35 m<sup>2</sup>  
Kúpeľňa s WC v celkovej výmere 3,96 m<sup>2</sup>  
Predsieň v celkovej výmere 3,00 m<sup>2</sup>

## 2.6

Spoločnými časťami domu sú najmä:

Základy domu, strecha, obvodové múry, priečelia, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie.

## 2.7

Spoločnými zariadeniami domu sú najmä:

Bleskozvody, vodovodné, kanalizačné a elektrické prípojky.

## III.

### Doba nájmu a skončenie nájmu

#### 3.1

Prenajímateľ dáva Nájomcovi byt do odplatného užívania na dobu **určitú** v trvaní **od 01.01.2018 do 31.12.2018**.

#### 3.2

Nájomnú zmluvu je možné ukončiť:

- Dohodou zmluvných strán – dohoda bude mať vždy písomnú formu a bude ukončená posledným dňom v mesiaci, v ktorom sa zmluvné strany na ukončení zmluvného vzťahu dohodli.
- Uplynutím doby na ktorú bola Nájomná zmluva uzatvorená.
- Výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán s 3-mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po písomnom doručení výpovede druhou stranou. Pre udelenie výpovede ktorejkoľvek zo strán nepostačuje písomné doručenie označené ako výpoveď prostredníctvom e-mailovej správy.

#### 3.3

Nájomca má právo vypovedať túto Nájomnú zmluvu kedykoľvek aj bez udania dôvodu pri dodržaní 1 mesačnej výpovednej lehoty, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, kedy bola výpoveď daná.

#### 3.4

Prenajímateľ má právo vypovedať túto Nájomnú zmluvu, ak:

- Nájomca alebo osoby žijúce v prenajatom byte narúšajú výkon nájomných práv ostatným nájomcom svojím nevhodným správaním a Prenajímateľom boli už raz písomne na svoje správanie upozornení.
- Nájomca užíva byt (spoločné priestory, zariadenia obytného domu) v rozpore s účelom a charakterom pre ktorý mu bol pridelený.
- Nájomca alebo osoby žijúce v prenajatom byte spôsobil/li na byte Prenajímateľovi škodu, ktorej suma presahuje **2 000 €**.
- Nájomca si neplní včas a riadne svoju povinnosť, platiť nájomné a služby spojené s užívaním bytu v zmysle tejto Zmluvy a pohľadávka voči Prenajímateľovi presiahla sumu **2 - mesačného nájmu s príslušenstvom** (pohľadávkou sa rozumie aj jej príslušenstvo).
- Nájomca, bez súhlasu Prenajímateľa umožnil byt užívať iným osobám.
- Nájomca, bez súhlasu Prenajímateľa si v byte, ktorý má prenajatý zriadil sídlo podnikania.

#### 3.5.

Prenajímateľ môže s Nájomcom uzatvoriť novú nájomnú zmluvu za rovnakých podmienok v prípade, ak:

- a) Nájomca v priebehu trvania tejto Nájomnej zmluvy nájomné a služby spojené s užívaním bytu si plnil vždy včas a riadne.
- b) Nájomca neporušil žiadne iné povinnosti vyplývajúce mu z tejto Zmluvy a na porušenie povinností nebol nikdy písomne zo strany Prenajímateľa upozornený.
- c) Nájomca o uzatvorenie novej Nájomnej zmluvy písomne Prenajímateľa požiada minimálne dva (2) kalendárne mesiace vopred (písomná žiadosť musí byť Prenajímateľovi doručená pred začatím plynutia 2-mesačnej lehoty do skončenia Nájomnej zmluvy).
- d) Nájomca po celú dobu spĺňa podmienky VZN obce Krivany ako osoba spôsobilá na pridelenie nájomného bytu obce.

### 3.6.

Prenajímateľ má právo **odstúpiť od Zmluvy okamžite**, ak sa na strane Nájomcu zmenili podmienky, ktoré ho oprávňujú na to, aby mohol užívať nájomný byt obce v súlade s podmienkami upravenými v platnom VZN obce Krivany.

## IV.

### Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

#### 4.1

Dňom uzavretia tejto zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenájomiteľovi nájomné za byt a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.

#### 4.2

Výška nájomného je stanovená v sume **60 €** (šesťdesiat eur). V nájme sú zahrnuté náklady na vývoz odpadovej vody zo žumpy - stočné (2x týždenne). Ak sa dohodnutá cena za vývoz výrazne zvýši, výška nájmu bude upravená. Vo výške nájmu nie sú zahrnuté poplatky za odber vody a zber tuhého komunálneho odpadu.

#### 4.3

Výška mesačnej zálohovej platby za odber vody pre **byt č. 8** je **29,70 €**.

#### 4.4

Náklady za dodávku elektriny si hradí nájomca individuálne na základe zmluvy s dodávateľom.

#### 4.5

Nájomné vrátane preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platí do **20. dňa v mesiaci** v prospech účtu Prenajímateľa.

#### 4.6

Spôsob rozúčtovania služieb a plnení spojených s užívaním bytu upravuje mesačný zálohový predpis.

## V.

### Zmena výšky nájomného

#### 5.1

Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného, prenájomiteľ má právo zmeniť výšku nájomného. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku mesačných preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným právnym predpisom alebo v rozhodnutí cenových orgánov alebo obecného zastupiteľstva. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku mesačných preddavkov aj z iných vážnych dôvodov, najmä ak sa zmení rozsah, kvalita a cena poskytovaných plnení.

#### 5.2.

Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v ods. 5.1 od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

## VI.

### Práva a povinnosti zmluvných strán

#### 6.1

**Prenajímateľ** je povinný:

- a) Počas celej doby nájmu zabezpečiť pre Nájomcu nerušený výkon jeho práv spojených s užívaním bytu. Za tým účelom je najmä povinný riadne a včas sa postarať o odstránenie tých závad v byte nájomcu alebo v dome, ktoré bránia riadnemu užívaniu bytu alebo v dôsledku ktorých sa užívanie bytu podstatne zhoršilo
- b) Zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu zúčtovať vždy za uplynulý kalendárny rok a Nájomcovi najneskôr do 31.05. v každom kalendárnom roku predložiť „Ročné vyúčtovanie nákladov a služieb spojených s bývaním“.
- c) Preplatky spojené s Ročným vyúčtovaním nákladov a služieb spojených s bývaním uhradiť Nájomcovi najneskôr do 30 dní odo dňa prevzatia Ročného vyúčtovania.
- d) Zúčastňovať sa na schôdzach konaných v obytnom dome.
- e) Vstupovať do bytu za účelom kontroly dodržiavania predmetu a účelu Zmluvy a povinností na strane Nájomcu.

#### 6.2

**Nájomca** je povinný:

- a) Riadne a včas platiť v prospech účtu Prenajímateľa za nájom, služby a plnenia spojené s bývaním.
- b) Dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce mu ako Nájomcovi v zmysle tejto Zmluvy.
- c) Dodržiavať čistotu a poriadok bytu, spoločných priestorov v obytnom dome, chrániť majetok Prenajímateľa a nepoškodzovať ho, nerušiť ostatných nájomníkov v obytnom dome a dodržiavať domový poriadok.
- d) Nedoplatky spojené s Ročným vyúčtovaním nákladov a služieb spojených s bývaním uhradiť Prenajímateľovi najneskôr do 30 dní odo dňa prevzatia Ročného vyúčtovania, v opačnom prípade si je vedomý, že porušuje Zmluvu a Prenajímateľ si môže voči nemu uplatňovať úrok z omeškania.
- e) V prípade neuhradenia nájomného a služieb spojených s bývaním včas a riadne zaplatiť Prenajímateľovi úrok z omeškania v zmysle zákona.
- f) Znášať všetky drobné opravy v byte, ktoré súvisia s bývaním na svoje vlastné náklady.
- g) Uhradiť Prenajímateľovi v plnom rozsahu škodu, ktorú spôsobil sám Nájomca, osoby žijúce s Nájomcom v spoločnej domácnosti alebo iné osoby, ktoré sa nachádzali v prenajatom byte po dobu trvania tejto Zmluvy a túto škodu spôsobili.
- h) Zdržať sa akýchkoľvek stavebných úprav v byte, spoločných častiach a zariadeniach v obytnom dome (nie je oprávnený ich vykonať ani na svoje vlastné náklady bez písomného súhlasu Prenajímateľa).
- i) Odstrániť na svoje náklady závady a poškodenia, ktoré v byte alebo v spoločných priestoroch spôsobí sám, alebo osoby, ktoré s ním bývajú. Ak tak neurobí, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a od nájomcu požadovať náhradu.
- j) Vždy umožniť a sprístupniť byt Prenajímateľovi na čas nevyhnutný za účelom meraní, inštalácie vodomeroch, kontroly a odpočtu meračov spotreby a počas celej doby platnosti zmluvy umožniť vstup zamestnancom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.



k) Užívať byt iba na bývanie v rozsahu upravenom touto Zmluvou a iba pre osoby, ktoré majú podľa rozhodnutia Prenajímateľa oprávnenie tento byt užívať.

l) **Oznámiť akékoľvek zmeny v počte osôb užívajúcich byt (rodinní príslušníci) najneskôr do 15 dní odo dňa zmeny.**

m) V deň ukončenia nájomného vzťahu odovzdať byt Prenajímateľovi vypratáný, nepoškodený s vykonanou hygienickou maľbou na vlastné náklady.

## VII.

### Záverečné ustanovenia

#### 7.1

Zmeny a dodatky k tejto zmluve možno vykonať len písomnou formou so súhlasom obidvoch zmluvných strán, okrem zmien týkajúcich sa výšky nájomu a úhrad za poskytované služby a plnenia, ktoré je prenajímateľ oprávnený vykonať jednostranne.

#### 7.2

Podpísaním Zmluvy o prenájme je Nájomca oprávnený užívať predmet nájomu.

#### 7.3

Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých jeden (1) je určený pre nájomcu a dva (2) pre prenajímateľa.

#### 7.4

Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje príslušnými právnymi predpismi SR.

#### 7.5

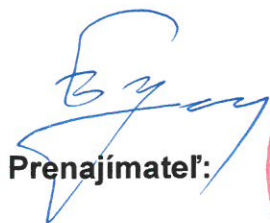
Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúcim dňom po dni jej zverejnenia v zmysle zákona. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ je povinnou osobou v zmysle zákona č. 122/2016 o slobodnom prístupe k informáciám v platnom znení a súhlasí so zverejnením a sprístupnením obsahu tejto zmluvy tretím osobám.

#### 7.6

Zmluvné strany si zmluvu prečítali, oboznámili sa s jej obsahom, porozumeli jej obsahu a prehlasujú, že zmluva je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzujúcej vôle, na znak čoho ju podpisujú.

V Krivanoch dňa 28. 12. 2017

28. 12. 2017  
V Krivanoch dňa .....

  
Prenajímateľ:



Nájomca:

