

# ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 18/NBZH/2017

uzavretá podľa ustanovení  
§ 663 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník  
v znení neskorších predpisov

## Čl. I Zmluvné strany

**Prenajíateľ:**

**Obec Zemplínske Hámre**

v zastúpení: JUDr. Rastislav Zaremba, starosta obce  
so sídlom: Hlavná 152/183, 067 77 Zemplínske Hámre  
IČO: 00 32 38 53  
DIČ: 2020794776  
bankové spojenie: SK17 1100 0000 0029 2988 7332

(ďalej len ako „prenajíateľ“)

**Nájomca:**

**Katarína Pristášová**

(ďalej len ako „nájomca“)

po vzájomnom ujednaní uzatvárajú túto  
Zmluvu o nájme bytu:

## Čl. II Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom bytového domu súp. č. 400, orientačné č. 8, postaveného na parcele č. C-KN 8/1 na ul. Kostolné námestie v Zemplínskych Hámroch, zapísaného v Katastri nehnuteľností na Liste vlastníctva č. 889 pre k. ú. Zemplínske Hámre, obec Zemplínske Hámre, Okresný úrad Snina – Katastrálny odbor. Prenajíateľ je zároveň výlučným vlastníkom spoločných častí a zariadení bytového domu, ako aj pozemku, ktorý prináleží k bytovému domu.
2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania a nájomca preberá do užívania **byt č. 18**, nachádzajúci sa v bytovom dome súp. č. 400, orientačné č. 8, na ul. Kostolné námestie v Zemplínskych Hámroch, v „B“ vchode, **na 4. nadzemnom podlaží** bytového domu, ktorý pozostáva z **troch izieb a príslušenstva**: kuchyňa, predsieň, kúpeľňa a WC. Celková výmera podlahovej plochy bytu vrátane príslušenstva je **61,39 m<sup>2</sup>**.

Obec Zemplínske Hámre	
Dátum: 19.07.2017	
657/2017	Číslo spisu: 44.2017/657-001-DE
Prílohy / listy:	Vybavuje: JE

159  
10

**Čl. III**  
**Popis spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu**  
**a technický stav bytu**

1. Spolu s nájmom bytu je nájomca oprávnený k užívaniu spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu a pozemku. Spoločnými časťami bytového domu sú: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, vodorovné nosné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie a iné časti bytového domu, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť.
2. Spoločnými zariadeniami bytového domu sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a to bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telekomunikačné a plynové prípojky, iné spoločné priestory.
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že mu nie sú známe vady a poškodenia bytu a jeho vybavenia, spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, na ktoré by mal nájomcu osobitne upozorniť.
4. Nájomca vyhlasuje, že pred uzavretím Zmluvy sa oboznámil so stavom Predmetu nájmu z ohliadky na mieste samom. Stav Predmetu nájmu mu je dobre známy a Predmet nájmu preberá do užívania v jemu známom stave.

**Čl. IV**  
**Výška nájomného a úhrady za plnenia**  
**poskytované s užívaním bytu**

1. Výška nájomného a výška úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu je účastníkmi zmluvy dohodnutá nasledovne:

Výška mesačného nájomného pre **byt č. 18 o rozlohe 61,39 m<sup>2</sup>** bola stanovená Uznesením OcZ Zemplínske Hámre č. 1/2014 zo dňa 28.02.2014 (ďalej len ako „Uznesenie“) na sumu **160,00 €/mesačne**.

**Nájomné je vždy splatné k 15. dňu kalendárneho mesiaca, v ktorom trvá nájomný vzťah.**

Zmenu výšky nájomného je prenajímateľ povinný oznámiť nájomcovi písomne s uvedením dátumu zvýšenia platieb.

2. Výšku úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu si bude nájomca regulovať sám okrem vodného a stočného, a to na základe vzájomných zmluvných vzťahov, do ktorých ako užívateľ vstúpi s poskytovateľmi týchto plnení (elektrina, plyn, internet, KBTV atď). Vodné a stočné určí nájomcovi obec podľa pomerného odberu na obyvateľa po odpočte spoločného vodomeru pre bytovú jednotku.

3. V prípade, ak nájomca nezaplatí nájomné do 5 dní po jeho splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle ustanovenia § 697 Občianskeho zákonníka.

#### Čl.V

#### Dohoda o finančnej zábezpeke

1. Pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu je budúci nájomca povinný zložiť finančnú zábezpeku vo výške troch mesačných splátok nájomného. Výška tejto zálohy bola stanovená Uznesením pre byt č. **18 o výmere 61,39 m<sup>2</sup> na sumu 480,00 €**.
2. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom je najviac 30 kalendárnych dní pred podpisom nájomnej zmluvy. Budúci nájomca zloží finančnú zábezpeku vo forme bankového prevodu alebo vkladu na bankový účet obce vedený pre tento účel č. **SK17 1100 0000 0029 2988 7332**. Ak nedôjde k podpisu nájomnej zmluvy, je obec povinná finančnú zábezpeku v plnej výške vrátiť.
3. Finančná zábezpeka podľa ods. 1 slúži najmä na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Po skončení nájmu sa nevyčerpaná zábezpeka nájomcovi vráti.

#### Čl. VI

#### Doba nájmu

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to: **od 01.08.2016 do 31.07.2019**.
2. Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opätovne dohodnúť (opakované uzavretie nájomnej zmluvy) ak:
  - a) nájomca požiadal prenajímateľa o opätovné uzavretie nájomnej zmluvy v lehote 3 mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu,
  - b) nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti nemajú vlastný byt,
  - c) nájomca má trvalý pobyt na území obce Zemplínske Hámre,
  - d) naďalej spĺňa podmienky nájomcu určené v §2 VZN č. 04/2012 upravujúcim nájom nájomných bytov pre obec Zemplínske Hámre (ďalej len ako „VZN“) mimo veku,
  - e) neexistuje dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa §711 Občianskeho zákonníka.
3. Splnenie podmienok pre opätovné uzavretie nájomnej zmluvy skúma prenajímateľ bytu ku dňu opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy.

## **Čl. VII**

### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú popri práve užívať byt, spoločné priestory a zariadenie bytového domu aj povinnosť užívať byt, spoločné priestory a zariadenie bytového domu riadne a riadne požívať plnenia, s ktorými je spojené riadne užívanie bytu.
2. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
3. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne.
4. Nájomca sa zaväzuje udržiavať podstatu prenajatého bytu s príslušenstvom v užívateľnom stave na vlastné náklady. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádzajú nájomcovia.
5. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
6. Nájomca je povinný odstrániť vady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcov závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcov náhradu.
7. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretím osobám.
8. Nájomca nie je oprávnený vykonávať akékoľvek stavebné úpravy bytu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Po skončení nájmu je povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi so zachovaním pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu.
9. Prípadné škody, ktoré vzniknú v súvislosti s predmetom nájmu sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka o náhrade škody.

## **Čl. VIII**

### **Skončenie nájmu**

1. Nájom bytu zaniká:
  - a) uplynutím doby nájmu, pokiaľ nebola táto v zmysle VZN a v zmysle tejto Zmluvy opakovane predĺžená,
  - b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
  - c) písomnou výpoveďou nájomcu, pričom nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená,

d) po prerokovaní komisiou zloženou z poslancov OcZ a so súhlasom starostu obce písomnou výpoveďou nájmu, ak nájomca:

- nespĺňa podmienky stanovené VZN
- hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné za dlhší čas ako 1 mesiac,
- alebo ak ten, kto s ním býva, napriek predchádzajúcej písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
- využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca, alebo ten, kto s ním býva sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
- neužíva byt bez vážnych dôvodov,
- bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na Zozname osôb tvoriacich domácnosť nájomcu,
- ak sa zistí, že žiadateľ uviedol v žiadosti zavádzajúce alebo nepravdivé údaje,
- ak nájomca prenechá predmet nájmu tretej osobe.

2. Výpovedná lehota je 1 mesiac. Výpovedná lehota sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená žiadosť o výpoveď nájmu nájomného bytu.
3. Nájomca bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
4. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný uvoľniť byt a odovzdať ho v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

## Čl. IX

### Protiprávne obsadený byt

1. Obec zabezpečí vyst'ahovanie z bytu, do ktorého sa občan nast'ahoval bez povolenia obce, alebo po právoplatnom zániku nájomného vzťah z bytu neodišiel a naďalej ho protiprávne obsadzuje.
2. Za účelom právnej ochrany prenajímateľa budúci nájomca je povinný najneskôr pred podpisom nájomnej zmluvy doložiť prenajímateľovi notársku zápisnicu, v ktorej vysloví súhlas s vyprataním bytu v prípade zániku nájomného vzťahu.

## Čl. IX

### Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom zverejnenia na internetovej stránke obce.

2. Akékoľvek zmeny alebo doplnky k tejto zmluve môžu byť urobené výlučne písomnou formou v podobe očíslovaných Dodatkov a po vzájomnej dohode oboch zmluvných strán.
3. Ak v tejto Zmluve nie je výslovne uvedené niečo iné, vzťahy zmluvných strán sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
4. Táto zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží po 2 rovnopisoch a nájomca 1 rovnopis.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, s jej obsahom sa riadne a podrobne oboznámili, pričom všetky ustanovenia Zmluvy sú im jasné a zrozumiteľné, a že všetky ustanovenia zmluvy dostatočne určitým spôsobom vyjadrujú slobodnú a vážnu vôľu zmluvných strán, ktorá nebola prejavená ani v tiesni ani na základe nevýhodných podmienok, čo zmluvné strany svojimi podpismi potvrdzujú.

V Zemplínskych Hámroch,

dňa 19.1.2017

Pristášová

Katrina Pristášová

**Nájomca**



JUDr. Rastislav Zaremba - starosta

**Prenajímateľ**