

# NÁJOMNÁ ZMLUVA

Č.j. 1/4/K/2011

uzatvorená na základe zákona č. 40/1964 Zb. z. Občiansky zákonník, § 663-716

čl. 1

## Zmluvné strany

### ***Prenajímateľ:***

***Obec: Spišský Hrhov, adresa SNP 10, 053 02***  
***IČO: 00329592 DIČ: 2020717853, účet: 926028592/0200***  
***Štatutárny zástupca: PhDr. Vladimír Ledecký, starosta obce***

### ***Nájomca:***

***Meno a priezvisko: Ján Vagner***

***Dátum a miesto narodenia:***

***Doterajšie bydlisko:***

čl. 2

## Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti v bytovom dome v Spišskom Hrhove 3 - izbový byt č.1/4, nachádzajúci sa na poschodí bytového domu súpisné číslo 72, orientačné číslo 1 na ulici *Komenského*, obec Spišský Hrhov, okres Levoča, parcela 92/1, druh pozemku – *zastavané plochy a nádvoria*, druh stavby – *bytový dom*, kataster Spišský Hrhov, LV č. 1137, Správa KÚ – Levoča.

2. Predmetom nájmu je 3 - izbový byt č. 1/4, kategória bytu I., pozostávajúci z 3 izieb, *kuchyne a príslušenstva*. Podrobný popis zariadenia bytu a hnutel'ného majetku ako príslušenstva k bytu tvorí prílohu tejto zmluvy – Zápisnica o prevzatí bytu.

Prenajímateľ prehlasuje, že stavba je stavebne určená na bývanie a spĺňa podmienky na uspokojovanie bytových potrieb.

3. Predmet nájmu je nájomca oprávnený užívať na obytné účely pre seba a osoby žijúce s nájomcom v spoločnej domácnosti výlučne na účely bývania. Nájomca sa podpísaním tejto zmluvy zaväzuje, že bude prenajatý byt využívať na dohodnutý účel. Porušenie tohto ustanovenia je podstatným porušením tejto zmluvy a zakladá právo prenajímateľa odstúpiť od zmluvy.

4. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. O odovzdaní a prevzatí bytu a o zariadení bytu spíšu zmluvné strany písomný odovzdávací a preberací protokol tzv. Zápisnicu, ktorá tvorí prílohu tejto zmluvy.

Prenajímateľ umožní nájomcovi nerušene užívať predmet nájmu na dohodnutý účel po celú dobu účinnosti tejto zmluvy.

Nájomca podpísaním tejto zmluvy prehlasuje, že mu je predmet nájmu a jeho technický stav dobre známy a v stave tak ako stojí ho preberá do nájmu.

### čl. 3

## **Výška a splatnosť nájmného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu**

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za prenájom bytu nájmné vo výške **93,41 €** mesačne, hotovostne v pokladni OCÚ, alebo bezhotovostne, slovom *deväťdesiattri eur a 41/100 centov*, ktoré je splatné **do 5. dňa v mesiaci** na účet prenajímateľa č. 926028592/0200.

Nájomca sa zaväzuje platiť zálohy za služby spojené s prenájomom /plyn, el. energia, služby spojené s užívaním spoločných priestorov bytového domu mesačne vo výške **49,80 €** ktoré sú splatné spoločne s nájmným **do 5. dňa v mesiaci** na účet č. 926028592/0200. **Celková mesačná platba spojená s užívaním bytu je vo výške 143,21 €.**

2. Zálohové platby za služby spojené s prenájomom je prenajímateľ povinný vyúčtovať najmenej raz do roka, na základe skutočných faktúr od dodávateľov najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka. Vzniknuté preplatky alebo nedoplatky z vyúčtovaných záloh sú splatné do 45 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

3. Ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy je nájomca povinný zložiť zvýšenú splátku nájmného vo výške **1327,76 €**. Zvýšené nájmné je splatné v deň podpisu nájomnej zmluvy a vyúčtované bude pri ukončení zmluvného vzťahu a odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľovi, ktorý si vyhradzuje právo použiť zvýšenú splátku na úhradu škôd a záväzkov prenajímateľa.

4. Nájomca je povinný platiť nájmné a poplatky za služby spojené s užívaním bytu. Do omeškania sa dostáva ak nezaplatí nájmné a úhradu do 5. dní po jej splatnosti. V prípade omeškania je povinný uhradiť úrok z omeškania vo výške 0,5%, a to za každý deň omeškania.

5. Nájomca má nárok na primeranú zľavu z nájmného, dokiaľ prenajímateľ napriek upozorneniu neodstráni v byte alebo v dome závalu, ktorá podstatne alebo po dlhší čas zhoršuje ich užívanie. Ak sa neposkytovali služby alebo sa poskytovali vadne, a ak sa v dôsledku toho užívanie zhoršilo, ak sa stavebnými úpravami podstatne a po dlhší čas zhoršia podmienky užívania bytu – toto právo je potrebné si uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu, najneskôr do 6 mesiacov, od kedy sa o nich nájomca dozvedel.

### čl. 4

## **Doba platnosti a zánik**

1. Byt uvedený v čl. 2 ods. 1 tejto zmluvy sa prenajíma **na dobu určitú do 31. 12. 2012**, a to odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a zápisnice o prevzatí bytu. Byt bude odovzdaný po podpísaní tejto zmluvy a jeho fyzického prevzatia podľa Zápisnice o prevzatí bytu, najneskôr do 5. dní. V Zápisnici o prevzatí bytu bude uvedený stav, v akom sa byt nachádza v čase odovzdania, zariadenie bytu a jeho technický stav, a iné podstatné skutočnosti. Prenajímateľ v deň odovzdania bytu odovzdá nájomcovi kľúče od bytu, nebytových a spoločných priestorov.

2. Nájom zaniká uplynutím doby prenájomu. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájmný vzťah ukončiť písomnou dohodou zmluvných strán, alebo písomnou výpoveďou. Dohoda aj výpoveď nájmu bytu musia byť v písomnej forme, inak sú neplatné. Výpovedná

lehota je 3 mesačná. Začína plynúť prvým dňom mesiaca nesledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená. Prenajímateľ nemôže určiť kratšiu lehotu.

3. Nájomca môže vypovedať nájom z akéhokoľvek dôvodu, aj bez udania dôvodu.

4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom z dôvodu:

- potrebuje byt pre seba z dôvodu verejného záujmu
- nájomca, alebo osoba v jeho domácnosti poškodzuje byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory, zariadenie v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie nájomcov, vlastníkov bytu, ohrozuje bezpečnosť, porušuje dobré mravy,
- nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu /neplatí nájomné, úhrady za služby/ za čas dlhší ako 3 mesiace.
- nájomca byt alebo jeho časť prenechal inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
- byt nemožno z dôvodu verejného záujmu alebo z dôvodu stavebných úprav užívať najmenej počas 6 mesiacov,
- nájomca používa byt na iné účely ako na bývanie.

5. Nájom zaniká smrťou nájomcu alebo opustením domácnosti nájomcom – nájom prechádza na ďalšie osoby žijúce v spoločnej domácnosti, ktoré nemajú vlastný byt. Osoby žijúce v spoločnej domácnosti sa posudzujú podľa toho, či skutočne prispievajú určitú dobu na náklady spojené s užívaním bytu. Nájom zaniká zničením bytu alebo uplynutím dojednej doby nájmu. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonaným so súhlasom prenajímateľa (§ 694 Občianskeho zákonníka).

## čl. 5

### **Práva a povinnosti z nájmu bytu**

1. Právom nájomcu a osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti je právo užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu a požívať plnenie, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

Nájomca sa musí pri výkone svojich práv správať tak, aby pri výkone svojich práv nezasahoval do práv iných /nerušili, neohrozovali bezpečnosť, dodržiavať dobré mravy – povinnosť nájomcu a osôb bývajúcich s ním dbať, aby ostatní nájomcovia mohli nerušene vykonávať svoje práva. Sankciou môže byť vypovedanie nájmu.

Nájomca je povinný chrániť predmet nájmu pred neprimeraným a predčasným opotrebením a znehodnotením. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo osoby s ním bývajúce – ak sa tak nestane, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení závady odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu.

2. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie bytu a zariadenia v byte podľa protokolu spísaného pri preberaní bytu.

Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predošlého písomného súhlasu prenajímateľa.

3. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi nerušený výkon práv. Prenajímateľ je oprávnený v prípade bezprostredne hroziacej škody vstúpiť do bytu za účelom vykonania nevyhnutných opatrení na zamedzenie škody alebo zmenšenia jej následkov.

4. Prenajímateľ je povinný vykonávať na svoje náklady údržbu a opravy bytu, okrem drobných opráv a nákladov spojených s obvyklým udržiavaním, ktoré je povinný vykonávať nájomca. Nájomca je povinný poskytnúť súčinnosť prenajímateľovi pri zabezpečovaní opráv

a údržby a odstránení závad. V rámci súčinnosti je nájomca povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potreby opráv a umožniť ich vykonanie - inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.

5. Zmeny na prenajatej veci je nájomca oprávnený vykonávať len so súhlasom prenajímateľa a prenajímateľ je povinný uhradiť náklady spojené so zmenou na prenajatej veci v prípade, ak mu bol udelený súhlas na zmenu a prenajímateľ sa výslovne zaviazal na ich úhradu. Možno od prenajímateľa požadovať iba to, o čo sa prenajatá vec zhodnotila a nie úplnú náhradu nákladov /zásada bezdôvodného obohatenia po skončení nájmu/. Ak nájomca vykoná zmeny na veci bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť prenajatú vec späť do pôvodného stavu /pod zmenou rozumieť zásahy, ktorými sa mení účelové určenie alebo pôvodný charakter/.

6. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť plnenia spojené s užívaním bytu /dodávky vody, plynu, energie/.

Prenajímateľ nezodpovedá za stratu, škodu osobného vlastníctva nájomcu vnesené do spoločných priestorov bytového domu.

7. Ak v prenajímanom obecnom byte dôjde z akéhokoľvek dôvodu k odpojeniu elektriny alebo plynu, budú náklady na vydanie novej revíznej správy a opätovné pripojenie hradené v plnej výške nájomcom - odrátané zo zvýšeného nájomného poukázaného nájomcom na účet obce.

## čl. 6

### Záverečné ustanovenie

1. Súčasťou tejto nájomnej zmluvy je zápisnica o prevzatí bytu, ktorá obsahuje najmä:

- a) stav, v akom sa byt nachádza v čase jeho odovzdania,
- b) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá so zmluvných strán.

2. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán. Dodatky k tejto zmluve sa podľa poradia očísľujú a označia dátumom.

3. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v 2 exemplároch, pričom po jednom exemplári obdrží prenajímateľ a nájomca.

4. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju vlastnoručne podpísali.

5. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.

V Spišskom Hrhove, dňa 1. 9. 2011

.....  
prenajímateľ

.....  
nájomca

Prílohy:

- List vlastníctva – verejne prístupný
- Zápisnica o prevzatí bytu