

# **Zmluva**

## **o nájme bytu č. 2/2022/BD**

**uzatvorená v zmysle § 685 a násl. Občianskeho zákonníka**

**Prenajímateľ: Obec Toporec**

**Námestie sv. Michala 76/2,**

**059 95 Toporec**

**IČO: 326631**

**DIČ: 2020697316**

**zastúpený: Gustav Pompa**

**a**

**Nájomca: Meno a priezvisko: Patrícia Pompová**

**Rodné číslo:**

**Trvalý pobyt:**

**Hlavná 126/108,**

**059 95 Toporec**

**Rodinný stav:**

**Vydatá**

**Manžel/-ka:**

**Radomír Pompa**

**Po prehlásení, že sú plne spôsobilí na právne úkony,  
uzatvárajú túto zmluvu o nájme bytu:**

## **Článok I. Predmet zmluvy**

( 1 ) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – **7 bytového domu** v Toporci, Školská 9/8, nachádzajúceho sa na pozemku parcelné číslo 50/10, k. ú. obce Toporec.

( 2 ) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania **3-izbový bezbariérový byt č.1** nachádzajúci sa na prízemí uvedeného obytného domu, vrátane užívania spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva bytu za nižšie dohodnutých podmienok nájmu a za predpokladu splnenia podmienok vyplývajúcich z **Uznesení Obecného zastupiteľstva v Toporci o nájme bytu č. 73/2009 zo dňa 03.07.2009 a o poplatkoch č. 85/2009 zo dňa 11.09.2009.** Nájomca bude užívať byt sám (alebo s rodinnými príslušníkmi) v počte 4.

## **Článok II. Opis bytu a jeho príslušenstva**

( 1 ) Predmetný byt o celkovej rozlohe podlahovej plochy 79,91 m<sup>2</sup> pozostáva:

a/ z obytných miestností – detská izba o výmere 12,97 m<sup>2</sup>  
spálňa o výmere 15,58 m<sup>2</sup>  
obytná hala o výmere 18,12m<sup>2</sup>

b/ z príslušenstva bytu – vedľajších miestností -

|                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
| kuchyňa o výmere        | 13,41m <sup>2</sup> |
| - chodba o výmere       | 11,49m <sup>2</sup> |
| - kúpeľňa a WC o výmere | 5,99m <sup>2</sup>  |
| - špajza o výmere       | 2,35m <sup>2</sup>  |
| - komora v suteréne     | 2,57m <sup>2</sup>  |

Súčasťou nájomnej zmluvy je protokol o prevzatí a odovzdaní bytu zo dňa 23.09.2009.

( 2 ) Predmetný byt sa nachádza v obytnom dome. Vo všetkých izbách sú PVC podlahy a pod plastovými oknami sú umiestnené oceľové panelové radiátory. V kúpeľni sa nachádza smaltovaná vaňa, keramické umývadlo, dve miešacie batérie (vaňová a umývadlová). V kuchyni sa nachádza sporák multifunkčný zn. ELEKTROLUX, odsávač pár značky BEKO, kuchynská linka s umývacím drezom, nad ktorým sa nachádza drezová batéria. V kúpeľni a WC je keramická dlažba. Vo WC je umiestnený keramický splachovací kombi záchod. V predsieni je umiestnený zvonček a domáci telefón. Všetko je zakúpené obecným úradom. Pre bytový dom je spoločná kotolňa. Byt má samostatný merač plynu, určený na varenie a merač elektrickej energie. Podrobnejší opis bytu a jeho vybavenia je uvedený v **protokole o odovzdaní a prevzatí bytu.**

( 3 ) Spoločnými časťami domu pre účely tejto zmluvy sú základy domu, strecha, chodby, vstupný vestibul, obvodové múry, schodište, povala, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

( 4 ) Spoločnými zariadeniami domu pre účely tejto zmluvy sú práčovňa, sušiareň, spoločný pivničný priestor, kotolňa vrátane technologického zariadenia, komín, spoločná televízna anténa, bleskozvod, 1 x práškový hasiaci prístroj, 1 x vodný hasiaci prístroj, 2 x vodný hydrant, vodovodné, plynové, elektrické a kanalizačné prípojky.

( 5 ) Nájomca prehlasuje, že sa so stavom uvedeného bytu, spoločných častí a zariadení domu osobne oboznámil a v deň podpisu, Zmluvy o nájme bytu, predmetný byt preberá bez závad do svojho užívania spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti (viď evidenčný list). Nájomca a tieto

osoby majú popri práve užívať predmetný byt, aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve o nájme, prenecháva celý byt do spoločného nájmu nájomcom (alebo nájomcovi).

( 6 ) Nájomca rovnako prehlasuje, že ho prenajímateľ oboznámil so správou bytového domu, v ktorom sa nachádza predmetný byt, a ktorú zabezpečuje prenajímateľ. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať podmienky správy tohto obytného domu určené prenajímateľom.

### **Článok III. Doba nájmu**

( 1 ) Nájomný vzťah vzniká dňom podpísania tejto zmluvy a uzatvára sa na dobu určitú, t.j. **od 01.10.2022 do 30.09.2023**. Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné tento nájom bytu predčasne ukončiť v zmysle článku VII. tejto zmluvy.

( 2 ) Nájomca má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy o nájme bytu a to za predpokladu, že bude spĺňať kritéria špecifikované ustanoveniami §12 zákona č. 443/2010 Z. z. ( o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní). Ďalšou podmienkou opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy je dodržiavanie podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy prenajímateľ informuje nájomcu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Záujem opakovane uzavrieť nájomnú zmluvu je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi pred skončením nájmu.

### **Článok IV. Nájomné a úhrada za plnenie spojené s užívaním bytu**

( 1 ) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné vo výške **135€ mesačne**, vždy najneskôr do 20- tého dňa daného mesiaca na účet prenajímateľa: VÚB a.s., pobočka Spišská Belá, č. účtu .

**Služby:**

- fond prevádzky, údržby a opráv **14,08€ mesačne** v zmysle platného § 18 zákona NR SR č.443/2010 Z. z. v platnom znení tento
- záloha za studenú vodu **4€ mesačne / 1 osoba**
- záloha za plyn **90 € mesačne/domácnosť**
- spoločné priestory (elektrická energia, voda) v sume **3€ mesačne v členení : 2,67€ el. energia, 0,33€ voda**

( 2 ) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté **mesačné preddavky za plnenia (služby)** spojené s užívaním bytu, ktoré budú vyčíslené v evidenčnom liste a, ktoré sú splatné mesačne spolu s nájomným.

( 3 ) V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné alebo mesačnú zálohu na úhradu za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu do 5 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi **poplatok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy**, za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia.

( 4 ) Finančná zábezpeka vo výške 1 000,-€, ktorá je pripísaná do depozitného účtu VÚB ( v prípade neuhradenia záväzkov) na zabezpečenie dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu, resp. na úhradu poškodeného zariadenia v byte, ktoré nájomca neodstráni na vlastné náklady. Finančná zábezpeka je zložená na základe vzájomnej Dohody medzi nájomcom a prenajímateľom. Po skončení nájmu bude finančná zábezpeka nájomcovi vrátená,

po odpočítaní všetkých záväzkov voči prenajímateľovi, ktoré prípadne vzniknú v súvislosti s neplatením nájomného a nevyplatením poplatkov z omeškania.

( 5 ) Prenajímateľ nezabezpečuje nájomcovi služby spojené s dodaním plynu, určeného na varenie a elektrickej energie. V spoločných priestoroch zabezpečuje prenajímateľ elektrickú energiu a vodu. Nájomca je povinný si splniť oznamovaciu (ohlasovaciu) povinnosť voči dodávateľom týchto služieb a sám uhrádzať cenu za tieto dodané (poskytované) služby v prospech týchto dodávateľov.

( 6 ) Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu a spoločných priestorov, a to za predchádzajúci kalendárny rok: elektrická energia a voda najneskôr do 28. februára nasledujúceho roka a písomné vyúčtovanie doručiť nájomcovi.

( 7 ) Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky poplatkov plnení (služieb) spojených s užívaním bytu (napr. počet členov domácnosti, cena služieb, zmena právnej úpravy) automaticky sa zmení výška poplatkov za plnenie služieb od 1.dňa mesiaca nasledujúceho po príslušnej zmene.

## **Článok V.**

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

( 1 ) Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady, avšak po predchádzajúcom písomnom súhlase starostom obce.

( 2 ) Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú vedľa práva užívať spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.

( 3 ) Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zaisťujúce ostatným užívateľom bytov v dome nerušený výkon ich práv.

( 4 ) Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v predmetnom byte alebo bytovom dome nehnuteľnosti spôsobí sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov. Tým nie je dotknuté právo na odstúpenie od tejto zmluvy v zmysle článku VII. tejto zmluvy.

( 5 ) Nájomca sa zaväzuje, že nebude v predmetnej nehnuteľnosti vykonávať žiadne stavebné úpravy a zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

( 6 ) Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.

( 7 ) Nájomca nemôže užívať byt na iné účely, ako na bývanie. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi kontrolu údržby, obsadenosti bytov, kontrolu a odpočet inštalovaných meračov priamo v byte.

( 8 ) V prípade ak nájomca neumožní inštaláciu vodomeroch, prípadne PRVN, ich kontrolu a odpočet spotreby v byte budú náklady zúčtované podľa najvyššej spotreby v porovnateľnom byte v dome so sankciou navyše vo výške 20% u SV a vo výške sankcii určenej Vyhláškou ÚRSO č. 630/2005 Z. z.

( 9 ) Nájomca nesmie dať predmetný byt, resp. jej časť do podnájmu alebo iného užívania iným osobám ako uvedeným v článku II bod 5 tejto zmluvy, resp. iným osobám umožniť užívanie tohto bytu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Uvedený byt môžu užívať len tí členovia spoločnej domácnosti nájomcu, ktorým prenajímateľ udelil písomný súhlas a zároveň, ktorých prenajímateľ eviduje vo svojej evidencii. Prenajímateľ písomne schvaľuje nových členov spoločnej domácnosti nájomcu v tomto byte (t.j. ďalších spoluužívateľov bytu). Nájomca je povinný prenajímateľovi oznámiť zmeny v počte osôb užívajúcich byt do 30 dní od zmeny.

( 10 ) Nájomca je zodpovedný za to, že počas doby nájmu prenajímateľovi nedôjde k poškodeniu uvedeného bytu, jeho príslušenstva, spoločných priestorov a zariadení domu. Rovnako je nájomca zodpovedný za to, že nebude ním ani osobám s ním užívajúcim tento byt ani iným osobám, ktorým umožní vstup do tohto domu, narušované pokojné bývanie ostatným nájomcom v dome alebo ohrozovaná bezpečnosť alebo porušované dobré mravy v dome.

( 11 ) Nájomca objektívne plne zodpovedá spolu s nájomcami ostatných bytov v danom vchode obytného domu za škodu spôsobenú na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu ako aj na majetku, ktorý sa nachádza v týchto priestoroch, pokiaľ sa v lehote 30 kalendárnych dní odo dňa zistenia a oznámenia škody prenajímateľovi nezistí osoba zodpovedná za túto škodu.

( 12 ) Nájomcovi sa spolu s bytom dáva do užívania jedno parkovacie miesto na parkovisku pre osobné autá.

( 13 ) Nájomca je povinný rešpektovať susedské práva a bezpečnosť najmä:

- vylúčiť užívanie bytu spôsobom obťažujúcim iných nájomcov /nadmerná hlučnosť, atď/
- vylúčiť skladovanie horľavých látok a nebezpečného odpadu a nakladanie s otvoreným ohňom v byte a dome
- na chodbách neskladovať žiadne veci
- dodržiavať domový poriadok
- zákaz fajčiť v spoločných priestoroch a na chodbách

( 14 ) Nájomcovi sa zakazuje:

- budovanie prístreškov, drevárok, skladov, hosp. budov na parcele pri obytnom dome
- parcelovanie a vytyčovanie územia
- chov domácich zvierat, hydiny, psov, mačiek v obytnom dome aj mimo obytného domu na príľahlých parcelách vo vlastníctve obce
- využívať územie na iný účel ako je obvyklý, to je skladovanie strojov, zariadení, vrakov áut

( 15 ) Nájomca sa zaväzuje po ukončení nájomného vzťahu odovzdať prenajatý byt vypratáný, nepoškodený a previesť hygienickú maľbu všetkých miestností bytu na svoje náklady.

## **Článok VI.**

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

( 1 ) **Prenajímateľ** sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu.

( 2 ) Ak je prenajímateľ povinný vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v byte, je nájomca povinný ich strpieť a ich bezodkladne umožniť.

( 3 ) Z finančnej zábezpeky uhradí prenajímateľ poškodenie bytu a spoločných priestorov a zariadení domu, ktoré spôsobil nájomca a neodstránil ich na vlastné náklady, taktiež podlížnosti na úhradách za nájom a služby spojené s bývaním.

( 4 ) Prenajímateľ je oprávnený vykonať v ním určených časových intervaloch kontrolu stavu prenajatého bytu a spôsobu jeho užívania, umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu, to platí aj pre nájomcu a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy podľa zákona a to počas doby nájmu. Vykonanie kontroly sa nájomcovi podľa okolností prípadu vopred oznámi primeraným spôsobom.

( 5 ) Zúčastňovať sa na požiadanie domových schôdzi, ak ho o to požiada  $\frac{1}{4}$  nájomníkov v dome.

## **Článok VII.**

### **Ukončenie nájmu bytu**

( 1 ) Nájom tohto bytu sa končí uplynutím doby nájmu, ak nedôjde k predĺženiu doby nájmu v zmysle článku III. bod 2 tejto zmluvy. Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné tento nájom bytu predčasne ukončiť :

- a) výpoveďou z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku (§711),
- b) písomnou dohodou o predčasnom ukončení tohto nájmu,
- c) odstúpením od zmluvy – v prípade dôvodov výslovne uvedených v zákone alebo v tejto zmluve,
- d) výpovedná lehota je 3 – mesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

( 2 ) V prípade predčasného ukončenia nájmu dohodou oboch zmluvných strán, takáto dohoda musí mať písomnú formu, inak je neplatná a zároveň sa v nej musí uviesť presný dátum nájmu.

( 3 ) Prenajímateľ má právo od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, že nastane jeden z týchto dôvodov:

- a) ak takúto možnosť dáva zákon,
- b) ak nájomca opakovane (aspoň dvakrát, ak raz bol na to upozornený) porušuje povinnosť platiť nájomné alebo preddavky za služby spojené s užívaním bytu
- c) ak napriek písomnej výstrahe bude nájomca prenajatý byt užívať, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vznikne škoda alebo mu bude hroziť značná škoda,
- d) v prípade porušenia povinnosti vyplývajúce z článku V. tejto zmluvy.

( 4 ) Odstúpenie od tejto zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane. Odstúpenie je nutné urobiť písomne, uviesť v ňom dôvod odstúpenia a doručiť ho druhej strane, inak je neplatné.

( 5 ) Prenajímateľ nie je povinný poskytnúť nájomcovi náhradný byt pri nedodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve, nájomca si to plne uvedomuje a na znak súhlasu aj zmluvu v tomto znení podpisuje.

( 6 ) Nájomca je povinný byt vypratať do 3 kalendárnych dní odo dňa ukončenia tohto nájmu bytu.

( 7 ) V prípade ukončenia tohto nájomného vzťahu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi nájomný byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O tomto odovzdaní sa spíše písomná zápisnica.

**Článok VII.**  
**Spoločné a záverečné ustanovenia**

( 1 ) Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.

( 2 ) Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami. **Opakovaný nájom bytu bude riešený novou nájomnou zmluvou.**

( 3 ) Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadi Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

( 4 ) Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami.

( 5 ) Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ i nájomca obdržia po jednom vyhotovení tejto zmluvy.

( 6 ) Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení zmien a doplnkov, dáva prenajímateľovi súhlas na spracovanie jeho osobných údajov po dobu trvania tejto zmluvy a jej povinnej archivácie.

( 7 ) Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, že táto zmluva bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle, a na znak súhlasu s jej celým obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

v Toporci, dňa: 30.09.2022

/

.....

prenajímateľ

/

.....

nájomca

