

# ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzatvorená podľa par. 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

## Obec Petrovice

Petrovice 80, 013 53 Petrovice  
IČO: 321541

v mene obce koná Ing. Anton Pláňavský, starosta obce, zvolený za starostu obce Petrovice dňa 15.11.2014, podľa Osvedčenia o zvolení za starostu obce zo dňa 15.11.2015 ako prenajímateľ na strane jednej (ďalej len Prenajímateľ)

a

Maroš Legeň

Lenka Legeňová, rod. Baculová

obidvaja trvale bytom Petrovice ■  
ako nájomca na strane druhej (ďalej len Nájomca),

súhlasne vyhlásili, že sú k uzatváraniu právneho úkonu oprávnení a k právnym úkonom spôsobilí, uzatvárajú Zmluvu o nájme bytu za nasledovného obsahu a podmienok:

### Článok I.

#### Predmet a rozsah nájmu

- 1.1) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového domu č. s. 570 postaveného na KN parc. č. 1165, nachádzajúcej sa v k. ú. Petrovice. Predmetný bytový dom je zapísaný v katastri nehnuteľností, na Katastrálnom úrade v Bytča, na liste vlastníctva č. 619.
- 2.1) Prenajímateľ je ďalej výlučným vlastníkom trojizbového bytu číslo 8, ktorý sa nachádza v podkroví bytového domu č. s. 570, v katastrálnom území Petrovice.
  - 2.1.1 Predmetný byt pozostáva z troch izieb, jednej kuchyne, jednej kúpeľne, WC, špajze a jednej predsiene. Celková plocha obytných miestností je 68,54 m<sup>2</sup>.
  - 2.1.2 Súčasťou bytu je jeho vybavenie :
    - podlahoviny plávajúca podlaha
    - zásuvka STA
    - svietidlá
    - všetka jeho vnútorná inštalácia ( potrubné rozvody vody, rozvody plynového kúrenia, kotel plynového kúrenia, elektroinštalácie, odpady a pod.).
    - domáci zvonček
    - poštová schránka
  - 2.1.3 Vybavenie kúpeľne pozostáva z : vane, umývadla, rebrového radiátora, vodovodných batérií, prívodu vody pre práčku.

- 2.1.4 Vybavenie kuchyne pozostáva z kuchynskej linky (hornej a spodnej časti), sporák plynový s elektrickou rúrou, odsávač pár, kuchynský dres, vodovodná kuchynská batéria.
- 2.1.5 Príslušenstvom bytu sú vedľajšie miestnosti a priestory určené na to, aby sa s bytom spoločne užívali. Príslušenstvo prenajatého bytu tvorí pivnica, ktorá sa nachádza v prízemí bytového domu.
- 3.1) Prenajímateľ týmto prenecháva nájomcovi do užívania trojizbový byt opísaný v bode 2.1) tejto zmluvy s príslušenstvom a vybavením tak, ako je vyššie uvedené. Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia bytového domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
- 4.1) Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

## **Článok II.**

### **Predmet nájmu a účel nájmu**

- 2.1) Prenajímateľ týmto prenecháva nájomcovi do užívania trojizbový byt s príslušenstvom a vybavením v rozsahu tak, ako je uvedené v čl. I. tejto zmluvy. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu je súčasťou tejto zmluvy ako príloha č. 1.
- 2.2) Prenajímateľ odovzdáva Nájomcovi a Nájomca preberá do užívania byt v stave spôsobilom na riadne užívanie, ktorú skutočnosť potvrdzuje svojim vlastnoručným podpisom na tejto zmluve.

## **Článok III.**

### **Doba nájmu a podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy**

- 3.1) Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na obdobie troch rokov **od 01. marca 2015 do 28. februára 2018.**
- 3.2) Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu v prípade, ak si bude riadne a včas plniť všetky svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy o nájme, najmä riadne a včas platiť nájomné a poplatky za služby s nájmom spojené a zároveň bude spĺňať podmienky na užívanie tohto bytu stanovené osobitnými predpismi (oprávnená osoba podľa ust. § 22 zák. č. 443/2010 Z.z. v platnom znení a Všeobecne záväzné nariadenie Obce Petrovice č. 1/2014 upravujúce nájom bytov v nájomných bytových domoch postavených s podporou štátu).
- 3.3) Prenajímateľ je povinný informovať nájomcu o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. O predĺženie nájomnej zmluvy je nájomca povinný požiadať písomne prenájomateľa minimálne 2 mesiace pred uplynutím doby nájmu s tým, že k žiadosti je povinný predložiť doklady o tom, že spĺňa podmienky na užívanie bytu určené platným Všeobecne záväzným nariadením Obce Petrovice upravujúce nájom bytov v nájomných bytových domoch postavených s podporou štátu a osobitným predpisom upravujúcim sociálne bývanie.
- 3.4) Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu.
- 3.5) Nájomná zmluva nadobúda účinnosť dňom jej podpisu.

#### **Článok IV.** **Skončenie nájmu bytu**

- 4.1) Nájom bytu zanikne :
- a.) uplynutím dohodnutej doby nájmu
  - b.) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom
  - c.) písomnou výpoveďou prenajímateľa iba z niektorého dôvodu taxatívne uvedeného v § 711 ods. 1/ Občianskeho zákonníka
  - d.) písomnou výpoveďou nájomcu ( aj bez uvedenia dôvodu)
  - e.) zánikom nájmu bytu z dôvodov uvedených v zákone ( napr. zničenie predmetu nájmu a pod. )
- 4.2) Nájom bytu sa skončí aj uplynutím trojmesačnej výpovednej doby, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 4.3) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani bytovej náhrady pri skončení nájmu uplynutím doby nájmu, ani pri skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

#### **Článok V.** **Nájomné a poplatky za služby s nájmom spojené**

- 5.1) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné za byt s príspevkom do fondu opráv vo výške 165,67 € mesačne.
- 5.1.1 Výška nájomného bola schválená Uznesením Obecného zastupiteľstva v Petroviciach č. 11/2008 zo dňa 27.06.2008. Na úpravu výšky nájomného bolo schválené VZN Obce Petrovice č. 1/2014 upravujúce nájom bytov v nájomných bytových domoch postavených s podporou štátu.
  - 5.1.2 Zmenu výšky nájomného je možné upraviť uznesením OZ Petrovice, ako zmenu príslušnej prílohy nariadenia.
  - 5.1.3 Nájomca podpisom tejto zmluvy vyslovuje súhlas s tým, že bude platiť nájomné vo výške, ktorá bude uvedená vo VZN Obce Petrovice, ktoré bude určovať výšku nájomného v bytovom dome, v ktorom sa nachádza byt, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto zmluvy, preto zmena výšky nájomného nie je dôvodom na zmenu tejto nájomnej zmluvy.
  - 5.1.4 Nájomné je splatné vždy do 10 - toho dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Nájomca sa zaväzuje nájomné platiť Prenajímateľovi v dohodnutej lehote splatnosti na účet Obecného úradu Petrovice číslo účtu : 23824432/0200.
- 5.2) Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade porušenia povinnosti Nájomcu platiť riadne a včas splatné peňažné plnenia, ktoré je povinný platiť na základe tejto zmluvy (nájomné), sa Nájomca zaväzuje platiť Prenajímateľovi dohodnutú zmluvnú pokutu vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania s platením.

- 5.3) Nájomca sa zaväzuje platiť riadne a včas v určených lehotách splatnosti poplatky za odvoz komunálneho odpadu vo výške, ktorá bude uvedená v Platobnom výmere vystavenom správcom poplatkov.
- 5.4) Ak sa Nájomca omešká s platbou Prenajímateľovi po dobu 3 mesiacov idúcich za sebou, nájomná zmluva sa ruší a nájomca bude deložovaný bez poskytnutia náhradného ubytovania.

## **Článok VI.**

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

#### 6.1) Práva a povinnosti nájomcu:

##### 6.1.1 Nájomca sa zaväzuje:

- a.) Riadne a včas vykonávať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a bežnou údržbou, v súlade s platnými právnymi predpismi, na vlastné náklady. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní bytu nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a užívacích práv.

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 nájomcu náhradu vynaložených nákladov.

Zmluvné strany berú na vedomie, že za drobné opravy, ktoré je povinný vykonať nájomca sa považujú tie opravy bytu, príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré sú uvedené v prílohe č. 1/ NARIADENIA VLÁDY č. 87/1995 v znení neskorších predpisov, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka a tiež opravy, ktoré nie sú uvedené v prílohe cit. Nariadenia.

Ak sa Nájomca nepostará o riadne a včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má Prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení Nájomcu na svoje náklady a požadovať od Nájomcu náhradu vynaložených nákladov.

Bez ohľadu na uvedené, nájomca v plnej výške uhradza náklady spojené s údržbou a zabezpečením prevádzky celého systému samostatného plynového kúrenia v byte a to i nad rámec rozsahu vyplývajúceho z drobných opráv, resp. bežnej údržby.

- b.) Bez zbytočného odkladu telefonicky, osobne a následne aj písomne oznámiť Prenajímateľovi nevyhnutnosť vykonania takých opráv v byte, ktoré je povinný zabezpečiť Prenajímateľ a v súvislosti s tým je povinný umožniť Prenajímateľovi ich riadne vykonanie a na požiadanie Prenajímateľa poskytnúť potrebnú súčinnosť spočívajúcu aj vo vykonávaní prác. V prípade nesplnenia tejto povinnosti Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá v súvislosti s tým Prenajímateľovi vznikne.

- c.) Na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť odstrániť v byte a v užívaných spoločných priestoroch závady, ktoré vznikli v dôsledku konania alebo

spoločných priestoroch závady, ktoré vznikli v dôsledku konania alebo nečinnosti zo strany Nájomcu, alebo tých, ktorí sú oprávnení byt užívať spolu s nájomcom. V prípade, ak svoju povinnosť Nájomca nesplní, Prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení Nájomcu závady a inú vzniknutú škodu odstrániť a požadovať od Nájomcu náhradu nákladov s tým spojených v plnej výške. Nájomca sa týmto zaväzuje vzniknutú škodu a Prenajímateľom vyúčtované náklady v plnom rozsahu zaplatiť.

- d.) Užívať byt výlučne na účel bývania.
- e.) Platiť riadne a včas ( v lehote splatnosti ) nájomné a ostatné peňažné plnenia podľa podmienok uvedených v tejto zmluve.
- f.) Po ukončení nájmu vypratať byt a priestory s bytom súvisiace v lehote najneskôr do dvoch pracovných dní po ukončení nájmu a tieto odovzdať Prenajímateľovi so všetkým príslušenstvom a technickým vybavením v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé užívanie a opotrebovanie pri riadnom užívaní a vykonávaní údržby, bez nároku na náhradu nákladov súvisiacich so zhodnotením bytu a užívaných spoločných priestorov domu. O odovzdaní bytu sa vyhotoví písomný záznam s uvedením popisu technického stavu bytu, prípadne závad.

V prípade omeškania Nájomcu s odovzdaním predmetu nájmu Prenajímateľovi, je povinný tento zaplatiť Prenajímateľovi dohodnutú zmluvnú pokutu vo výške 50 Eur za každý aj začatý deň omeškania s odovzdaním predmetu nájmu prenajímateľovi.

- 6.2) Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú v dome ním a osobami, ktoré s ním bývajú.
- 6.3) Nájomca je povinný starať sa o spoločné priestory, ako i o príslušené priestory k bytovému domu č. s. 570 a tieto udržiavať a ďalej ich skrášľovať. V prípade nesplnenia uvedenej povinnosti má Prenajímateľ právo urobiť toto udržiavanie, po predchádzajúcom upozornení Nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od Nájomcu náhradu vynaložených nákladov.
- 6.4) Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do užívania iným osobám právnym titulom podnájmu, výpožičky, ani do akéhokoľvek iného užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. V prípade porušenia tejto povinnosti je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 500 €, a to pri každom zistení takéhoto porušenia povinnosti zo strany Nájomcu.
- 6.5) Nájomca nesmie vykonávať akékoľvek stavebné úpravy a podstatné zmeny v byte, vrátane zásahov do elektroinštalácie a vodoinštalácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, v opačnom prípade zodpovedá Nájomca za vzniknutú škodu. Ak prenajímateľ udelí nájomcovi písomný súhlas na vykonanie stavebných úprav, náklady na ich realizáciu znáša v plnom rozsahu Nájomca, bez nároku na ich náhradu po ukončení nájmu.
- 6.6) Nájomca je povinný a týmto sa zaväzuje umožniť na požiadanie Prenajímateľa, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu za účelom vykonania obhliadky a kontroly plnenia povinností Nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy.

- 6.7) Nájomca je povinný nahlásiť Prenajímateľovi bezodkladne akúkoľvek zmenu týkajúcu sa osôb tvoriacich domácnosť nájomcu v nájomnom byte, ktoré mali pri posudzovaní žiadosti a kritérií pre hodnotenie bytovej naliehavosti vplyv na pridelenie bytu (boli uvedení v žiadosti, alebo ostatných dokladoch ako manžel, manželka, druh, družka a pod.).
- 6.8) Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvu na odber elektrickej energie a plynu v byte si uzatvorí Nájomca s dodávateľmi vo vlastnom mene a na vlastný účet a zaväzuje sa platiť dohodnuté preddavky a vyúčtovanie v lehote splatnosti určenej dodávateľom.
- 6.9) Práva a povinnosti prenajímateľa:
- 6.8.1 Prenajímateľ sa zaväzuje počas trvania nájmu vstupovať do bytu a vykonávať úpravy a opravy v byte za prítomnosti Nájomcu, alebo ním poverených osôb, okrem prípadu, ak by nevyhnutnosť vykonania opravy alebo iného zásahu do bytu, jeho príslušenstva, zariadení alebo súčastí bola nevyhnutná pre hrozbu vzniku škody a súhlas Nájomcu nebolo možné zabezpečiť, kedy je oprávnený vstúpiť do bytu aj bez súhlasu Nájomcu. Nájomca sa zaväzuje vykonanie potrebných opráv a údržby bez obmedzenia umožniť.
- 6.8.2 Prenajímateľ sa zaväzuje počas trvania nájmu zabezpečiť Nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

## **Článok VII.** **Záverečné ustanovenia**

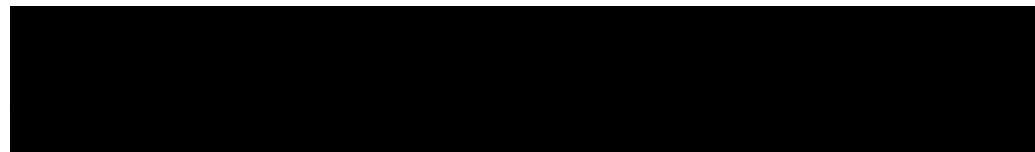
- 7.1) Závazkový vzťah založený touto zmluvou sa spravuje právnym poriadkom Slovenskej republiky, najmä ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacimi predpismi.
- 7.2) Zmluva je vypracovaná v dvoch vyhotoveniach, z ktorých Prenajímateľ obdrží jedno vyhotovenie a Nájomca jedno vyhotovenie.
- 7.3) Meniť a dopĺňať ustanovenia tejto zmluvy je možné len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán, formou písomného dodatku k tejto zmluve, pre platnosť ktorého sa vyžaduje jeho podpísanie obidvoma zmluvnými stranami, s výnimkou prípadov zvýšenia nájomného a zmeny výšky zálohových platieb na služby s nájmom spojené, kedy nie je potrebné zmeniť obsah zmluvy formou dodatku.
- 7.4) Ak je alebo sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy o nájme bytu (alebo jej časť) je neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné, takáto neplatnosť, neúčinnosť alebo nevykonateľnosť nemá za následok neplatnosť, neúčinnosť a nevykonateľnosť ďalších ustanovení tejto zmluvy.
- 7.5) Zmluvné strany berú na vedomie, že táto zmluva upravuje právne pomery súvisiace s nájmom bytu opísaného v článku I. tejto zmluvy.

- 7.6) Účastníci zmluvy vyhlasujú, že zmluva bola spísaná podľa ich pravej a slobodnej vôle, nebola uzatvorená v tiesni ani za iných nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom túto listinu vlastnoručne podpisujú.

V Petroviciach dňa : 27.02.2015

**PRENAJÍMATEĽ :**

Za OBEC PETRIVICE



.....  
Ing. Anton Pláňavský  
starosta obce

**NÁJOMCA :**

Maroš Legeň, Lenka Legeňová

.....