

# Zmluva o nájme bytu

## Zmluvné strany:

**Prenajímateľ:** Obec Seňa  
zastúpená starostkou obce Ing. Marcelou Gallovou

**Nájomca:** Štefan Varga  
Dátum narodenia: .....  
044 58 Seňa 606

a manželka **Darina Vargová rod. Dobrocká**  
Dátum narodenia: .....  
044 58 Seňa 606

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy o nájme bytu:

## Čl. 1

1. Predmetom nájmu je 3 – izbový byt č. 3 na I. poschodí, ktorý je vo výlučnom vlastníctve Obce Seňa, nachádzajúci sa v obytnom dome č. 606, ktorý je zapísaný na LV č. 820 kat. územia Seňa ako dom so súpisným č. 606 na parc. 57/2 a v správe prenajímateľa (ďalej len byt).

2. Byt má 78,70 m<sup>2</sup> podlahovej plochy. Obytnú plochu tvoria dve izby a obývacia hala s kuchyňou a chodba. Príslušenstvo bytu tvoria: kúpeľňa, toaleta a kotoľňa. Ostatné zariadenia tvorí balkón a komora.

3. S nájmomcom budú byt užívať členovia domácnosti (viď evidenčný list nájomníka).

4. Popri práve užívať byt a jeho príslušenstvo má nájomca ako aj osoby, ktoré s ním byt užívajú, právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu spojené s užívaním bytu.

5. Byt vrátane jeho príslušenstva prenajímateľ odovzdá nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie.

6. Nájomca je oprávnený byt užívať len na bývanie. Na iný účel ho môže užívať len s písomným súhlasom prenajímateľa.

## Čl. 2

Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 28.05.2015 do 28.05.2018. Zmluva sa prednostne predĺži s nájomníkom len za predpokladu, že bude mať splnené všetky povinnosti vyplývajúce z nájomného pomeru.

## Čl. 3

1. Nájomné sa stanovuje podľa platných cenových predpisov a v zmysle uznesenia OZ č. 43/2002, mesačne vypočítané v evidenčnom liste nájomníka, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačne zálohu 10,- € do fondu opráv spolu s nájomným.

3. Služby spojené s užívaním bytu (spotrebu energie, plynu na teplo a teplú vodu) si nájomca hradí sám.

4. Vodné a stočné bude nájomníkom faktúrované ročne podľa nameranej spotreby.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že spotrebu el. energie na spoločné priestory si budú hradiť nájomníci cez inkaso, ktoré bude spravovať domovník.
6. Celkovú mesačnú úhradu záloh za služby poskytované s užívaním bytu nájomník uhradí na účet prenajímateľa mesačne do 15. dňa za bežný mesiac a to vo výške 128,97 € (z toho nájomné vo výške 113,99 €, záloha vody 4,98 € a fond opráv 10,00 €).
7. Ak nájomca nezaplatí nájomné a zálohy na služby spojené s užívaním bytu do 5 – tich dní po splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok s omeškania vo výške 2,5 promile denne z dlžnej sumy, najmenej 0,80 € za každý aj začatý mesiac.

#### Čl. 4

1. Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu upravuje Občiansky zákonník.
2. Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu, umožní užívať spoločné priestory a zariadenia domu ako aj užívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
4. Nájomca je povinný vykonávať drobné opravy a bežnú údržbu bytu a odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu tieto práce vykonať na vlastné náklady a požadovať od nájomcu náhradu.
5. Nájomca nie je oprávnený vykonávať zmeny stavebného alebo dispozičného charakteru v byte alebo spoločenských častiach domu, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
6. Nájomca nie je oprávnený prenajať byt alebo jeho časť prenechať do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti je dôvodom na výpoveď z nájmu bytu.

#### Čl. 5

##### 1. Nájomný vzťah zaniká:

- uplynutím dohodnutej doby nájmu,
- písomnou dohodou zmluvných strán pred uplynutím doby nájmu,
- písomnou výpoveďou nájomcu bez udania dôvodu pred uplynutím doby nájmu,
- písomnou výpoveďou prenajímateľa pred uplynutím doby nájmu z dôvodov uvedených v zákone.

2. V písomnej výpovedi musí byť uvedená výpovedná lehota, ktorá je 3 – mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

3. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pričom musia byť funkčné všetky časti a príslušenstvo bytu a urobený hygienický náter. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tieto opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.

4. Prenajímateľ po skončení nájmu nehradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotou toho o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšili a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nepožaduje, aby byt uviedol do pôvodného stavu.

#### Čl. 6

1. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluve sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom oboch zmluvných strán.
2. Pokiaľ táto nájomná zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia, vzťahujú sa na nájomný vzťah príslušné opatrenia Občianskeho zákonníka.
3. Nájomná zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každý zo zmluvných strán obdrží jeden rovnopis.
4. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s ňou ju vlastnoručne podpísali.

V Seni, dňa 28.05.2015

.....  
Ing. Marcela Gallová, starostka obce  
prenajímateľ

.....  
nájomca