

## Nájomná zmluva

uzavretá v zmysle ust. § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v spojení s ust.  
zákona č. 189/92 Zb. v znení neskorších predpisov  
zmluva o zábezpeke uzavretá v zmysle ust. § 51 a nasl. Občianskeho zákonníka

---

medzi účastníkmi zo dňa : 28.09. 2018

1/ **Obec Lipová**, v zastúpení Mgr. Tatianou Ölveckou – starostkou obce

Sídlo č. 203, 941 02 Lipová,

IČO : 00 309 044

**ako prenajímateľ**

2/ **Elena Božokyová, rod.** \_\_\_\_\_, nar. \_\_\_\_\_, rod. číslo :

Trvale bytom : Lipová, \_\_\_\_\_

**ako nájomca**

### I.

Prenajímateľ je vlastníkom bytu č. 3 nachádzajúceho sa v bytovom dome súpisné číslo 441, postavenom na parcele č. 65/31 vedený katastrom nehnuteľností pre kat. územie obce Mlynský Sek na liste vlastníctva Obce Lipová.

Byt nachádzajúci sa v bytovom dome pozostáva z 2 izieb, kuchyne, kúpeľne, komory, chodby v celkovej úžitkovej ploche 63,65 m<sup>2</sup>.

S nájomom bytu je spojený nájom :

- spoločných zariadení : elektroinštalácia, vodovodná inštalácia, kúrenie,
- spoločných častí : základy, obvodové múry, strecha, deliace priečky, chodby, kočíkareň.

### II.

Podpísaný starosta za prenajímateľa vyhlasuje, že vyššie uvedený byt vrátane spoločných zariadení a spoločných častí, pozemkov, Obec Lipová prenajíma Elene Božokyovej.

Podpísaný nájomcovia vyhlasujú, že byt, pozemok a príslušenstvo k bytu uvedenom v ust. Čl. I., tejto zmluvy, si prenajímam.

### III.

#### **Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu 3 rokov so začiatkom od 01.10. 2018.**

Po skončení nájmu prenajímateľ nebude povinný poskytnúť nájomcovi náhradný byt. Po uplynutí tejto doby, v prípade, že bude nájomca naďalej spĺňať kritériá – mesačný príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, nebude prevyšovať trojnásobok životného minima vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjem sa posudzuje spoločne – prenajímateľ sa zaväzuje, že uzavrie nájomnú zmluvu opakovane, najviac na dobu 3 rokov.

Opakované uzavretie nájomnej zmluvy bude možné len v tom prípade, ak u nájomcu nebudú dôvody na skončenie nájmu podľa ust. § 711 Občianskeho zákonníka.

Takýmito dôvodmi na skončenie nájmu bude ak :

- nájomca alebo členovia jeho domácnosti hrubo poškodia prenajatý byt, príslušenstvo, spoločné zariadenia,
- nájomca bude sústavne narušovať pokojné bývanie ostatných nájomcov, bude ohrozovať bezpečnosť alebo dobré mravy,
- nájomca bude hrubo porušovať svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatí nájomné alebo úhradu z plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechajú byt do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa tretím osobám alebo tretej osobe,
- je potrebné z dôvodu obecného – verejného záujmu s bytom alebo s bytovým domom naložiť tak, že byt nemožno užívať alebo, ak byt vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní byt alebo bytový dom nemožno užívať počas šiestich mesiacov.

### IV.

Nájomné za nájom bytu je dohodnuté mesačne od 10/2018, výška nájomného je v sume 137,00 EUR. Nájomca je povinný nájomné za nájom bytu platiť v pravidelných mesačných splátkach vždy k 15 – tému dňu v mesiaci za ten – ktorý bežný mesiac poštovou poukážkou alebo prevodom na účet Obce Lipová tak, aby k 15 – tému dňu bola úhrada pripísaná na účet obce.

Na zabezpečenie platenia nájomného, poplatku z omeškania a zmluvnej pokuty nájomca platí zábezpeku maximálne vo výške nájomného rovnajúceho sa sume nájmu za 6 mesiacov. Výška zábezpeky je 822,00 EUR, ktorá je splatná pri podpísaní tejto zmluvy. Zaplatená zábezpeka je zábezpeka na platenie nájomného, poplatku z omeškania a zmluvnej pokuty podľa nájomnej zmluvy.

Zo zaplatenej zábezpeky sa bude platiť dlžné nájomné výlučne v prípade, ak nájomca bude meškať s platením nájomného 3 mesiace a následne obec vypovie nájom bytu, počas výpovednej doby 3 mesiace, ako aj poplatok z omeškania za toto meškanie súvisiace s výpovedaním nájmu bytu.

Zo zaplatenej zábezpeky prenajímateľ môže pri skončení nájmu započítať škodu spôsobenú nájomcom na prenajatom byte a spoločných zariadeniach určenú zástupcami prenajímateľa na základe skutočne vynaložených nákladov na odstránenie spôsobenej škody. Celá výška zábezpeky musí zostať v nezmenenej výške počas celej doby nájmu. Zaplatená zábezpeka bude evidovaná na osobitnom účte. Prenajímateľ výnimočne môže použiť zloženú zábezpeku na úhradu splátky úveru poskytnutého na výstavbu bytového domu, v ktorom sa nachádza prenajatý byt s podmienkou, že použitá suma splátky bude splatená na osobitný účet do konca rozpočtového roku z príjmov obce.

Pri skončení nájmu bude zábezpeka vrátená nájomcovi najneskôr do 30 dní odo dňa skončenia nájmu. Pri uzavretí nájomnej zmluvy – pri opakovaní nájmu na ten istý byt, bude možné zábezpeku započítať na zloženie zábezpeky podľa ďalšej zmluvy.

## V.

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, na obdobie troch rokov, od 01.10. 2018 do 30.09. 2021.

Nájom bytu možno vypovedať z dôvodov uvedených v tejto nájomnej zmluve.

Dohodnutá výpovedná lehota je tri mesiace, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.

## VI.

Pri omeškaní s platením nájomného bude platiť nájomca poplatok z omeškania vo výške 1 promile, denne najmenej vo výške 0,83 EUR za každý aj začatý mesiac omeškania a nájomca je povinný ho vyplatiť pri najbližšom splatnom mesačnom nájomnom.

## VII.

Drobné opravy a údržby v byte a náklady spojené s drobnými opravami a údržbami, si zabezpečuje a hradí nájomca z vlastných prostriedkov.

## VIII.

Úhradu za elektrinu a plyn, nájomca znáša z vlastných prostriedkov, priamo dodávateľovi na základe stavu elektromeru a plynomeru zapojeného na meranie spotreby v bytovom dome.

Úhradu za vodu – stočné, spoločnú elektrinu v bytovom dome, platí nájomca prenajímateľovi /voda – stočné 4 x ročne, elektrina 1 x ročne/ na základe vystavených faktúr prenajímateľom.

## IX.

Prenajatý byt, prenajímateľ odovzdal nájomcovi v stave spôsobilom a zabezpečenom na plné a riadne užívanie.

Prenajímateľ je povinný byt udržiavať v stave spôsobilom na bývanie. Opravy a údržby presahujúce bežné opravy a údržby uvedené v nariadení vlády číslo 87/95 Z. z. v znení neskorších predpisov je povinný prenajímateľ vykonať do 30 dní. V prípade, že do vyššie uvedenej dohodnutej doby prenajímateľ závady neodstráni, má právo nájomca závady odstrániť sám a od prenajímateľa požadovať náhradu účelne vynaložených nákladov ak si ich uplatní v lehote 6 mesiacov od vykonania opráv u prenajímateľa.

## X.

Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu prenajímateľovi oznámiť potrebu vykonania takých opráv, ktoré sa vykonávajú na náklady prenajímateľa a to najneskôr v lehote 15 dní od vzniku závady a umožniť vykonanie týchto opráv.

V prípade, že nájomca nedodrží tento postup, zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorú týmto konaním spôsobil.

Ak nájomca nevykoná včas bežné opravy a údržby, ktoré je povinný na svoje náklady vykonať, prenajímateľ tieto opravy vykoná a od nájomcu môže požadovať náhradu týchto nákladov.

Nájomca zodpovedá a je povinný odstrániť všetky závady na vlastné náklady, ktoré spôsobil sám alebo osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti, či už v prenajatom byte alebo na spoločných zariadeniach alebo spoločných častiach bytového domu.

## XI.

Nájomca nemôže vykonať stavebné úpravy v byte a v spoločných častiach bytového domu. V prípade ak nájomca nedodrží tento postup, musí na vlastné náklady byt, prípadne ostatné priestory uviesť do pôvodného stavu. V prípade, že byt alebo ostatné priestory nájomca nedá do pôvodného stavu, prenajímateľ vykoná uvedenie do pôvodného stavu a má právo požadovať úhradu nákladov s tým spojených od nájomcu.

## XII.

Prenajímateľ je oprávnený vykonať stavebné úpravy v byte len s písomným súhlasom nájomcu. Tento súhlas nie je potrebný, ak sa stavebné úpravy vykonávajú na základe rozhodnutia orgánu štátnej zdravotnej správy. V prípade, že sa stavebné úpravy vykonávajú na základe rozhodnutia orgánu štátnej zdravotnej správy, je nájomca povinný umožniť vykonanie týchto opráv.

### XIII.

Nájom bytu č. 4 zanikne uplynutím doby, na ktorú bola zmluva uzatvorená. Nájom bytu môže zaniknúť aj písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom. Nájom bytu môže zaniknúť aj na základe predloženia výpovedi z nájmu bytu.

**Po uplynutí doby nájmu, nájomca nemá právo na náhradný byt, ubytovanie, ani prístrešie.**

### XIV.

Nájomca je povinný užívať byt, príslušný pozemok bytového domu starostlivo, ako aj vytvárať prostredie zabezpečujúce takýto riadny výkon práv aj pre ostatných nájomcov v susedstve. Nájomca je povinný pravidelne ošetrovať trávnik kosením a zeleň, sadové úpravy so starostlivosťou riadneho hospodára.

### XV.

Prenajímateľ má právo za prítomnosti nájomcov prekontrolovať stav bytu a dodržiavania tejto nájomnej zmluvy. Neumožnenie obhliadky bytu, príslušenstva a spoločných zariadení je dôvodom na výpoveď z nájmu.

### XVI.

Podpísaní účastníci zhodne vyhlasujeme, že zmluva vyjadruje našu skutočnú a slobodnú vôľu, obsahu sme porozumeli a na znak porozumenia ju vlastnoručne podpísali.

V neupravených vzťahoch sa riadia účastníci ust. občianskeho zákonníka v spojení so zákonom číslo 189/92 Zb. v znení neskorších predpisov.

### XVII.

Podpísaní účastníci vyhlasujeme, že podpísaním tejto zmluvy výslovne **udeľujeme súhlas so spracúvaním svojich osobných údajov** v zmysle zákona o ochrane osobných údajov. Nájomná zmluva je spracovaná v dvoch vyhotoveniach, pre každého účastníka 1 krát.

Lipová, dňa : 28.09. 2018

Mgr. Tatiana Ölvecká  
starostka obce Lipová  
**za prenajímateľa**

Elena Božokyová

**nájomca**