


## Zmluva o nájme bytu

uzavretá podľa ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi:

### Zmluvné strany

**Prenajímateľ:** Obec Nižná /ďalej ako prenájomca/  
Zastúpená Ing. Jaroslavom Rosinom – starostom  
so sídlom , Ul. Nová doba 506, 027 43 Nižná

**Správca prenajímateľa :** Technické služby Nižná  
zast. Jozefom Žákom - riaditeľom TS  
so sídlom , Ul. Hviezdoslavova 330, 027 43 Nižná

**Nájomca:** 1. Dedinská Miroslava a   
bytom Orličie 777/12 027 43 Nižná

### Článok I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania I-izbový byt č. 12 v dome č. súp. 777/12 na Ul. Orličie v Nižnej (ďalej len "byt")
2. Byt I. kategórie pozostáva z 1 obytných miestností a príslušenstva bytu.
3. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, chodba, kúpeľňa, WC . Súčasťou bytu je pivnica č .12 nachádzajúca sa na prízemí bytového domu.
4. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sú spojené s užívaním bytu.
5. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom bytu a jeho príslušenstva v prítomnosti zástupcu správcu prenajímateľa.
6. Správca prenajímateľa odovzdal nájomcovi byt, vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave v zmysle Zápisnice o prevzatí bytu, ktorá je prílohou č. 2 tejto zmluvy.

### Článok II. Doba nájmu

Nájom bytu sa uzatvára na dobu určitú od 1.1.2012 do: 31. 12. 2012.

### Článok III. Cena nájmu a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomcovi vzniká povinnosť platiť správcovi prenajímateľa nájomné za byt a úhradu plnení spojených s užívaním bytu od prvého dňa prenájmu bytu podľa čl. II. tejto zmluvy.
2. Nájomné a preddavky na úhradu plnení spojených s užívaním bytu sú stanovené podľa platných všeobecne záväzných právnych a cenových predpisov a ich výška je uvedená v evidenčnom liste, ktorý je prílohou č. I tejto zmluvy.
3. Nájomné a preddavky na úhradu plnení spojených s užívaním bytu sa platia mesačne, a to v termíne **do 15. dňa** príslušného kalendárneho mesiaca, na účet prenajímateľa, **č.ú. 284 5391655/0200**, vedeného vo VÚB Dolný Kubín. Nájomca pri platbách uskutočňovaných prostredníctvom poštových poukážok, resp. prevodným príkazom z bankového účtu bude používať svoj **variabilný symbol 777 a číslo bytu**.
4. Nájomca pri podpise zmluvy o nájme oznámil správcovi prenajímateľa osoby, ktoré budú spolu s ním v byte bývať. Pri zmene počtu osôb bývajúcich s nájomcom v byte oznámi nájomca správcovi prenajímateľa túto skutočnosť najneskôr do 30 dní od jej vzniku.

5. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného a preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu, vyplývajúce zo zmeny počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov, alebo zmeny rozsahu plnení spojených s užívaním bytu, prenajímateľ sa zaväzuje oznámiť nájomcovi zmenu výšky nájomného a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu písomne pred ich splatnosťou.
6. Výšku nájomného a mesačných preddavkov správca prenajímateľa zmení v prípadoch uvedených v bode 5. tohto článku od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
7. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhrady za služby spojené s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť správcovi prenajímateľa poplatok z omeškania vo výške 2,5 %o z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,82 € za každý i začatý mesiac omeškania.
8. Preddavky na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok.
9. Vyúčtovaním zistený nedoplatok je nájomca bytu povinný zaplatiť na účet správcu prenajímateľa do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. Správca prenajímateľa bytu je povinný vrátiť nájomcovi bytu preplatok zistený vyúčtovaním do 30 dní po uplynutí reklamačnej doby.

#### **Článok IV. Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené ustanoveniami § 687 až § 723 Občianskeho zákonníka.
2. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať výlučne len na bývanie pre seba a príslušníkov svojej domácnosti. Pre iný účel ho môže užívať len s písomným súhlasom prenajímateľa.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť stanovené mesačné nájomné a mesačné preddavky na úhradu plnení spojených s užívaním bytu na účet správcu prenajímateľa v súlade s odst. 3 čl. III. tejto zmluvy.
4. Správca prenajímateľa zabezpečí nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Umožní nájomcovi užívať spoločné časti a zariadenia domu, ako aj používať plnenia spojené s užívaním bytu.
5. Nájomca nie je oprávnený prenajatý byt alebo jeho časť prenechať do podnájmu, alebo ho vymeniť bez predchádzajúceho písomného súhlasu správcu prenajímateľa.
6. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu hradí nájomca.
7. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu správcu prenajímateľa a to ani na svoje vlastné náklady, zároveň nie je oprávnený inštalovať na budovu zariadenia bez písomného súhlasu prenajímateľa.
8. Nájomca je povinný závady a poškodenia, ktoré sám spôsobil v dome alebo v byte, alebo tí, ktorí s ním bývajú, odstrániť na vlastné náklady.
9. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať nočný kl'ud a dobré mravy v dome.
10. Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom správcu prenajímateľa vykonať kontrolu technického stavu a dodržiavania právnych predpisov súvisiacich s užívaním bytu a potrebné odpočty stavu vodomerov
11. Nájomca sa zaväzuje, že sprístupní byt v čase primeranom okolnostiam prípadu.
12. Správca prenajímateľa sa zaväzuje oznámiť nájomcovi predvídateľné obmedzenie poskytovania plnení spojených s užívaním bytu (dodávka vody, tepla a plynu , a pod.).

#### **Článok V. Ukončenie nájmu**

I. Nájom bytu zanikne :

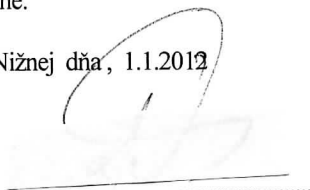
- a) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom
  - b) písomnou výpoveďou, ktorá obsahuje lehotu, kedy sa má nájom skončiť. Lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
  - c) uplynutím uzavretej doby nájmu na byt
2. Nájomca môže vypovedať nájom z akéhokoľvek dôvodu alebo bez uvedenia dôvodu.
  3. Správca prenajímateľa môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka a v prípade porušenia ustanovení zo strany nájomcu uvedených v článku IV tejto zmluvy vždy písomne s tým, že výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede nájomcovi.
  4. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať správcovi prenajímateľa byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť správcovi prenajímateľa náklady na tie opravy a práce, ktorými sa uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.

5. Správca prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu správcu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

#### Článok VI. Záverečné ustanovenia

3. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
4. Zmluva o nájme môže byť pred uplynutím doby nájmu predĺžená dodatkom k zmluve.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Evidenčný list pre výpočet nájomného a preddavkov na úhradu plnení spojených s užívaním bytu a Zápisnica o prevzatí bytu.
4. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, jedno vyhotovenie pre správcu prenajímateľa a jedno vyhotovenie pre nájomcu bytu.
5. Správca prenajímateľa a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne.

V Nižnej dňa, 1.1.2012

  
.....  
správca prenajímateľa  
otlačok pečiatky

TECHNICKÉ SLUŽBY I.  
Hviezdoslavova 330  
027 43 NIŽNÁ

  
.....  
nájomca

súhlas prenajímateľa: .....  
Ing. Jaroslav Rosina – starosta obce

Obec Nižná  
obecný úrad  
027 43 NIŽNÁ 8