

## Zmluva o nájme obecného bytu

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka a zákona č.443/2010 Z. z.

medzi:

Prenajímateľom: **OBEC Trenčianska Turná**  
zastúpenou starostom Ing. Petrom Mikulom  
Sídlo: 913 21 Trenčianska Turná č. 86  
**IČO : 312 053**

a

Nájomcom: **Bulko Michal**  
**Bulková Lucia**  
Bytom: 913 21 Trenčianska Turná

### I.

#### Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti -bytového domu s.č.1443 / ďalej: „bytový dom“ / nachádzajúceho sa v obci Trenčianska Turná, k. ú. Trenčianska Turná, parcelné číslo 1107/166, ktorý je zapísaný na liste vlastníctva č. LV 1.
2. Prenajímateľ – vlastník domu, bytu - prenecháva nájomcovi do užívania **3 izbový byt č. 27 na 3. poschodí** v dome súp. č. 1443 v obci Trenčianska Turná (ďalej len : byt ) na základe uznesenia OcZ Trenčianska Turná č.153/07-2019 zo dňa 31.07.2019.
3. Byt podľa Výnosu MV a RR SR č. V-1/2003 zo dňa 22.12.2003, ktorým sa určuje regulácia cien nájmu bytov a podľa prílohy k Výnosu č.V-1/2003, je zaradený do I. kategórie.
4. Podrobný popis stavu bytu, jeho príslušenstva a jeho vybavenosti je uvedený v protokole o prevzatí a odovzdaní bytu, ktoré tvoria neoddeliteľnú prílohu č. 1 tejto nájomnej zmluvy.
5. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
6. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámil dňa 31.01. 2007 v prítomnosti zástupcu prenájomateľa.
7. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave, o čom dňa 31.01. 2007 vyhotovil a nájomca podpísal Zápisnicu o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý je prílohou tejto zmluvy.
8. Nájomca nie je oprávnený vykonávať v byte žiadnu podnikateľskú činnosť, ani ho dať do podnájmu tretej osobe.

### II.

#### Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenájíma byt nájomcovi na **dobu určitú od 01. októbra 2019 do 30. septembra 2022.**
2. Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu len v prípade, že dodržiava ustanovenia tejto zmluvy, spĺňa podmienky poskytnutia nájomného bytu podľa článku I. a III. Všeobecne záväzného nariadenia č. 1/2004, ktorým sa vydávajú zásady pridelenia nájomných bytov ( ďalej len VZN) a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a zákona č. 443/2010 Z. z. Nájomca minimálne 60 dní pred skončením nájmu musí písomne požiadať prenájomateľa o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy. Podmienky v novej nájomnej zmluve môžu byť dohodnuté inak, ako sú ustanovené v tejto nájomnej zmluve.
3. Nájomca prehlasuje, že po ukončení nájmu **nemá nárok na pridelenie bytu alebo inej bytovej náhrady a tohto sa výslovne vzdáva.**

### III.

#### Cena nájmu, poplatok z omeškania

1. Dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu za plnenia - služby poskytované s užívaním bytu.
2. Mesačné nájomné vrátane preddavkov za plnenia – služby poskytované s užívaním bytu sú uvedené v Mesačnom predpise úhrad za služby a v Evidenčnom liste pre výpočet ceny nájmu, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy, ako prílohy č. 2 a č. 3.
3. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia mesačne, a to v termíne **do 20. dňa kalendárneho (bežného) mesiaca**. Nájomca najneskôr v deň vzniku nájmu je povinný oznámiť prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať. **Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu je neoddeliteľnou prílohou č. 4 tejto zmluvy.**
4. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 10 dní od jej vzniku.
5. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je pre to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu plnení – služieb poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou.
6. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 5 od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
7. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania.
8. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31.mája za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:
  - preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania
  - nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 15 dní od doručenia vyúčtovania.

### IV.

#### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach § 687 - § 695 Občianskeho zákonníka. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka a zákona č. 443/2010 Z. z. v platných zneniach.
2. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať Domový poriadok vydaný v apríli 2003 obcou Trenčianska Turná a požiaro poplachové smernice.
3. Rozsah drobných opráv v byte súvisiacich s jeho užívaním a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu /§ 687, ods. 2 Občianskeho zákonníka/ sa spravuje ustanoveniami nariadenia vlády SR č.87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
4. Nájomca je povinný spolu s ostatnými nájomcami bytového domu upratovať spoločné časti a zariadenia bytového domu a vykonávať práce spojené s bežnou starostlivosťou o bytový dom a prísluších pozemkov, vrátane čistenia chodníkov, odpratávania snehu a pod.
5. Nájomca je povinný umožniť vstup zástupcom prenajímateľa, dodávateľov médií a iných oprávnených osôb za účelom vykonania kontroly technického stavu bytu, meradiel, alebo dodržiavania podmienok bývania podľa tejto zmluvy, alebo na základe platných právnych predpisov.

## **V. Skončenie nájmu**

1. Nájom bytu sa skončí - uplynutím dohodnutej doby  
- dohodou zmluvných strán  
- uplynutím výpovednej lehoty.

Výpovedná lehota je 3 mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede nájomcovi. Výpoveď je platná aj v prípade, ak nájomca neprevzal výpoveď, ktorú mu prenajímateľ zaslal doporučené na adresu nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy a na adresu bytového domu /čl. I., bod 1. tejto zmluvy/.

2. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov výslovne vymenovaných v § 711 odst.1 Občianskeho zákonníka a pri porušení ustanovenia čl. I., bod 8. tejto zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
4. Nájomca nie je oprávnený vykonať v byte žiadne stavebné úpravy – v prípade porušenia tohto ustanovenia prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu 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. Nájomca je ďalej povinný uhradiť prenajímateľovi náklady súvisiace s odstránením vykonaných stavebných úprav a zmien.

## **VI. Záverečné ustanovenia**

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda účinnosť dňa 1. októbra 2019.  
Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu sú jej prílohy č. 1 až č. 5.
2. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v štyroch vyhotoveniach – po dvoch vyhotoveniach pre prenajímateľa, jedenkrát pre nájomcu a ručiteľa.
3. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok.

V Trenčianskej Turnej, dňa 23.09.2019

.....  
podpis prenajímateľa

.....  
podpis nájomcu

- Prílohy: 1. Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu s opisom stavu bytu a jeho príslušenstva
2. Mesačný predpis úhrad za služby spojené s užívaním bytu
  3. Evidenčný list pre výpočet ceny nájmu
  4. Zoznam osôb, tvoriacich domácnosť nájomcu
  5. Zmluva o ručení