

## Zmluva o nájme obecného bytu

**Prenajíateľ:** Obec Batizovce  
Adresa: Štúrova 29, 059 35 Batizovce  
Zastúpený: Ivan Čičmanec, starosta  
IČO: 00326119

**Nájomca:**  
Meno a priezvisko: **Róbert Čonka**  
Nar.:  
Adresa: Cintorínska 341 byt č. 7  
059 35 Batizovce

### I. Predmet nájmu

1. Prenajíateľ – správca domu, bytu prenecháva nájomcovi do užívania byt č. 7 na ulici Cintorínskej 342 v Batizovciach (ďalej len byt).
2. Byt patrí do III. kategórie.
3. Byt pozostáva z dvoch obytných miestností a predsiene, kuchyne.
4. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia s užívaním bytu.
5. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu jeho príslušenstvom a vedľajších miestností sa oboznámi.

### II. Doba nájmu

Prenajíateľ prenajíma byt na dobu: neurčitú

### III. Cena nájmu, poplatok z omeškania

1. Dňom prevzatia bytu vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajíateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu plnenia – služby poskytované s užívaním bytu.
2. Mesačné nájomné je v sume **46,- €**.
3. Nájomné za užívanie bytu sa uhrádza mesačne a to v termíne do 20. dňa kalendárneho mesiaca. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia mesiac vopred, a to v termíne do 20. dňa kalendárneho mesiaca.
4. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámi prenajíateľovi počet príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať.

5. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najskôr do 30 dní od jej vzniku.
6. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych a cenových predpisov. Zmenu výšky nájomného oznámi nájomcovi písomne pred ich splatnosťou, formou mesačného predpisu úhrad.  
Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet preddavkov na úhradu za plnenie – služby poskytované s užívaním bytu prenajímateľ má právo zmeniť výšku preddavkov na úhradu za plnenia – služby poskytované s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zo zmeny právnych a cenových predpisov. Zmenu výšky preddavkov na úhradu za plnenia - služby poskytované s užívaním bytu oznámi nájomcovi písomne pred ich splatnosťou, formou mesačného predpisu úhrad.
7. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípade uvedených v bode 6 od prvého kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
8. 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 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý začatý mesiac omeškania.
9. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne do 31.5. za predchádzajúci rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:
  - a) preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 31.7. príslušného roka
  - b) nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 31.7. príslušného roka.

#### **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 OcZ.
2. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať poriadok v spoločných priestoroch bytového domu a v jeho okolí.
3. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je povinný oznámiť mu bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti. Zaväzuje sa tiež predmetný byt, spoločné priestory a zariadenie domu užívať riadne a riadne používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Pri výkone svojich práv a povinností bude dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

Nájomca berie na vedomie práva prenajímateľa na odstúpenie od nájomnej zmluvy, ak napriek jeho písomnej výstrahe bude prenajatý byt, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo, že mu hrozí značná škoda.

4. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa a to ani na svoje náklady.
5. Zmluvné strany berú na vedomie, že oprávnenie prenajímateľa na výkon stavebných prác, resp. iných podstatných zmien v byte je viazané na súhlas nájomcu, ktorý ho môže odmietnuť len z vážnych dôvodov. Ak však prenajímateľ bude vykonávať také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá neplnením tejto povinnosti vznikla.

## V.

### Skončenie nájmu

1. Nájom bytu zaniká:
  - písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa,
  - písomnou výpoveďou, pričom v súlade s § 710 Občianskeho zákonníka skončí nájom bytu posledným dňom po mesiaci nasledujúcom v ktorom bola nájomcovi doručená písomná výpoveď.
2. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez uvedenia dôvodu.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodu výslovne vymenovaných v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
4. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu, najneskôr do 15 dní od zániku nájmu prenajatý byt odovzdať prenajímateľovi. Zároveň sa zaväzuje odovzdať byt prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvykle opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
5. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte so súhlasom, resp. 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.

## VI.

### Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom podpisu a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytu.
3. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach – po jednom pre prenajímateľa a nájomcu.

4. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne.

V Batizovciach, dňa 30.3.2012



.....  
Podpis nájomcu



.....  
Otlačok pečiatky  
a podpis prenajímateľa