

# NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 4/2015

ktorú v zmysle § 43 a nasl. a § 663 a nasl. a § 685 až § 716 Občianskeho zákonníka uzavreli medzi sebou z jednej strany

## 1. Obec: Dlhá nad Oravou

**zastúpená** : starostom obce Ing. Jánom Kamasom

sídlo: Dlhá nad Oravou 250, 027 55 Dlhá nad Oravou

IČO: 00314447 DIČ: 2020561609

Bankové spojenie: SK62 0200 0000 0000 2142 9332

VÚB, a.s. pobočka Dolný Kubín BIC: SUBASKBX

ďalej len **prenajímateľ**,

a z druhej strany

## 2. Meno a priezvisko: Anna Mikulová rod. Gvorová

číslo preukazu totožnosti: [REDACTED] rodné číslo: [REDACTED]

trvalý pobyt: obaja Dlhá nad Oravou 230

ďalej len **nájomca**,

doleuvedeného dňa za nasledovných podmienok :

### *I. Predmet zmluvy*

**1.1.** Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – bytu č. 5 nachádzajúcom sa na 2. poschodí obytného domu č. s.230 situovaného na parc. č. KN-C 576/16 kat. územia Dlhá nad Oravou v obci Dlhá nad Oravou vedený v katastri nehnuteľností katastrálneho odboru Okresného úradu Dolný Kubín na liste vlastníctva č. 645.

**1.2.** Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. 5 nachádzajúci sa na 2. Poschodí obytného domu v Dlhej nad Oravou č. s.230, pozostávajúci z kuchyne, troch izieb a príslušenstva – pivnice. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 79,63 m<sup>2</sup>, výmera obytnej plochy bytu je 60,72 m<sup>2</sup>, výmera loggie je 5,81 m<sup>2</sup> a rozloha pivnice je 2,51 m<sup>2</sup>.

**1.3.** Predmetný byt je v dobrom, užívania schopnom stave.

**1.4.** Súčasťou bytu je:

- |                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| - kuchynská linka  | 1 ks                 |
| - plynový sporák   | 1 ks                 |
| - plynový kotol    | 1 ks                 |
| - podlahová guma   | 72,84 m <sup>2</sup> |
| - stropné svetidlo | 4 ks                 |

### *II. Doba nájmu*

**2.1.** Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 1.3. 2015 do 28.2.2018.

- 2.2.** Ak bude mať nájomca nájomného bytu záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy v zmysle čl. 7 ods. 1 Všeobecne záväzného nariadenia obce Dlhá nad Oravou 1/2003 je povinný 2 mesiace pred ukončením platnosti zmluvy doručiť na Obecný úrad Dlhá nad Oravou žiadosť o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy, resp. dodatku k tejto nájomnej zmluve, ktorý bude riešiť predĺženie platnosti zmluvy.
- 2.3.** Žiadosť o uzavretie novej nájomnej zmluvy, resp. dodatku k tejto nájomnej zmluve, ktorý bude riešiť predĺženie platnosti zmluvy prerokuje obecné zastupiteľstvo a rozhodne o nej. Doba nájmu sa riadi podľa osobitných predpisov.
- 2.4.** Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy končí:
- uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý, t. j. 28.2.2018,
  - písomnou dohodou zmluvných strán,
  - písomnou výpoveďou podľa úpravy obsiahnutej v Občianskom zákonníku.
  - písomnou výpoveďou prenajímateľa, po prerokovaní poslancami obecného zastupiteľstva, ak nájomca:
    - a) nespĺňa podmienky v zmysle platnej legislatívy na prenájom bytov tejto kategórie.
    - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace,
    - c) ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenie v dome,
    - d) využíva prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
    - e) neužíva byt bez vážnych dôvodov,
    - f) bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu (do toho sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní).Nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.
- 2.5.** V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonaným so súhlasom prenajímateľa.
- 2.6.** O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu po skončení nájmu spíšu zmluvné strany protokol. V protokole sa uvedie stav bytu a jeho vybavenia, ako i stav meradiel jednotlivých médií (vody, tepla, plynu elektriny). Nájomca je ku dňu skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi tiež všetky kľúče od predmetu nájmu a spoločných priestorov.
- 2.7.** V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

### ***III. Výška a splatnosť nájomného***

- 3.1.** Výška nájomného je stanovená podľa platných cenových predpisov pre tento typ bytov, schválených obecným zastupiteľstvom.
- 3.2.** Ročné nájomné, vrátane odpisov, príspevku do fondu opráv a správy za byt činí 2 072,04 EUR s nasledovným členením:
- |                       |               |
|-----------------------|---------------|
| - nájomné             | 1 220,20 EUR, |
| - odpisy              | 552,54 EUR,   |
| - fond opráv a údržby | 230,23 EUR,   |
| - správa              | 69,07 EUR.    |
- 3.3.** Mesačná úhrada za byt činí 172,67 EUR.
- 3.4.** Nájomca je povinný platiť nájomné mesačne za aktuálny mesiac vždy do 5. dňa každého kalendárneho mesiaca, a to priamo na účet prenajímateľa alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
- 3.5.** V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné do 5 dní po jeho splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- 3.6.** Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený meniť každoročne výšku nájomného (vrátane odpisov, príspevku do fondu opráv a správy), dohodnutého v tejto zmluve o výšku miery

inflácie HICP zverejňovaných Štatistickým úradom SR v januári nasledujúceho roka za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok. Nová výška nájomného bude účinná od 1. marca daného roka. Zvýšenie nájomného je prenajímateľ oprávnený uskutočniť oznámením, t.j. zaslaním doručenej zásielky nájomcovi, v ktorej bude upravené nové ročné nájomné, vrátane odpisov, príspevku do fondu opráv a správy a mesačná úhrada.

3.7. Prenajímateľ bude fakturovať nájomcovi vodné a stočné podľa skutočnej odobratej pitnej vody, nameranej v bytových vodomeroch a elektrickú energiu, spotrebovanú v spoločných priestoroch.

3.8. Vykurovanie bytov a ohrev TUV je riešený pre každý byt samostatne.

#### ***IV. Práva a povinnosti z nájmu bytu***

##### **4.1 Nájomca:**

- a) sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady,
- b) bytu a osoby, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti majú právo užívať aj spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia,
- c) sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv,
- d) sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v byte spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške; ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu,
- e) sa zaväzuje, že nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad,
- f) sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu písomne oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré bránia riadnemu užívaniu bytu, ak prenajímateľ neodstráni tieto závady má nájomca právo uvedené závady po predchádzajúcom písomnom oznámení v nevyhnutnej miere odstrániť a požadovať od prenajímateľa náhradu primeraných nákladov.
- g) nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- h) je povinný, v prípade, že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného a úhrad za služby tieto bezodkladne oznámiť prenajímateľovi; výška nájomného a úhrad za služby sa v tomto prípade zmení od 1. dňa mesiaca, ktorý nasleduje po príslušnej zmene,
- i) je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok,
- j) sa zaväzuje upratať spoločné priestory domu a okolie bytového domu na parcele č. KN-C 576/16.
- k) Nájomca je povinný pred podpísaním nájomnej zmluvy zložiť do pokladne Obecného úradu v Dlhej nad Oravou v hotovosti sumu vo výške 3-násobku mesačného nájmu pre predmetný byt. Finančné prostriedky a výnosy z tejto sumy budú vrátené do 15 dní po ukončení nájmu nájomcovi, ak nebude mať nájomca voči obci žiadne neuspokojené záväzky spojené s využívaním nájomného bytu.
- l) Do týchto bytov sa môžu na trvalý pobyt prihlásiť iba nájomcovia a ich deti, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti i druh, družka a rodič nájomcu.
- m) U týchto bytov nemožno uplatňovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka, nemožno realizovať výmeny bytov medzi nájomcami a nemožno realizovať prevod vlastníckych práv k bytu na nájomcu.
- n) je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratáný a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu.
- o) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
- p) Nájomca je povinný v lehote do 14. kalendárnych dní od začiatku nájmu predložiť prenajímateľovi Notársku zápisnicu vyhotovenú na náklady nájomcu, v ktorej nájomca ako povinná osoba vyjadrí súhlas s tým, že bude vypratáný v prípade ukončenia nájmu a neodst'ahovania sa z bytu a v prípade uplatnenia čl. II./ ods.2.4. tejto zmluvy, pričom

notárska zápisnica bude slúžiť ako podklad pre výkon rozhodnutia vypratania bytu. Bude exekučným titulom na výkon exekúcie na náklady nájomcu. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu dobrovoľne neodst'ahuje, správca zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcu na miesto určené v notárskej zápisnici. Nedodržanie tohto dojednaní /teda že v stanovenej lehote nájomca takúto zmluvu nepredloží/ zakladá právo prenajímateľovi od nájomnej zmluvy odstúpiť. Účinky odstúpenia nastávajú dňom jeho doručenia nájomcovi.

#### **4.2. Prenajímateľ**

- a) sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu,
- b) sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu; tento súhlas nájomca môže odoprieť iba z vážnych dôvodov; ak takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje, že ich vykonanie bezodkladne umožní,

### ***V. Záverečné ustanovenia***

- 5.1.** Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu možno len písomne na základe súhlasných prejavov účastníkov zmluvy.
- 5.2.** V prípade vzťahov neupravených touto zmluvou sa účastníci zmluvy riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 5.3.** Účastníci prehlasujú, že si zmluvu pred jej podpisom prečítali, s jej obsahom bez výhrad súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne v 2 vyhotoveniach podpísali, pričom každá zmluvná strana obdržala po jednom vyhotovení.
- 5.4.** Prenajímateľ je povinný zverejniť túto zmluvu do 7 dní od jej uzavretia na webovom sídle obce Dlhá nad Oravou.
- 5.5.** Nájomca môže požiadať prenajímateľa o písomné potvrdenie o splnení povinnosti zverejniť túto zmluvu. Na základe požiadania nájomcu je prenajímateľ povinný vydať pre nájomcu do 7 dní od doručenia tejto žiadosti písomné potvrdenie o splnení povinnosti zverejniť túto zmluvu.
- 5.6.** V prípade, že prenajímateľ nezverejní túto zmluvu do 7 dní od jej uzavretia môže nájomca podať návrh na jej zverejnenie v Obchodnom vestníku.
- 5.7.** V prípade, že zmluva nebude zverejnená do troch mesiacov od uzavretia zmluvy, platí že k uzavretiu zmluvy nedošlo.
- 5.8.** Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

V Dlhej nad Oravou dňa 26.2.2015

Prenajímateľ:

Nájomca:

---

---