

**Obecný úrad Šelpice Hlavná 195/73, 919 09 Šelpice**

## **ZMLUVA O NÁJME OBECNÉHO NÁJOMNÉHO BYTU**

Uzavretá podľa § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. - Občianskeho zákonníka, v znení neskorších predpisov a podľa § 6 ods. 1 zák. č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, v znení neskorších predpisov a v súlade s Všeobecne záväzným nariadením č.2/2013 o nakladaní s nájomnými obecnými bytmi /ďalej len VZN č. 2/2013/ a Dodatku č. 1/2015 k VZN č. 2/2013 O nakladaní s nájomnými bytmi v obci Šelpice / ďalej len Dodatok č. 1/2015/.

### **I. Zmluvné strany**

**Prenajíateľ:** OBEC ŠELPICE

v zastúpení starostom obce Mgr. Vladimírom Lutišanom,  
ako štatutárnym orgánom v majetkovoprávnych vzťahoch obce, so sídlom  
Hlavná 195/73, 919 09 Šelpice.

bankové spojenie: SK18 5600 0000 0010 7615 2005

IČO : 00682225

ďalej len „**prenajíateľ**“

**Nájomca :** Andrej

a manželka

**Jana Farkašová**, rodená Bachratá

ďalej len „**nájomca**“

uzavreli túto

## **ZMLUVU O NÁJME BYTU**

### **Čl. I.**

#### **Predmet zmluvy**

Predmetom tejto zmluvy je nájom bytu uvedeného a opísaného v čl.2 tejto zmluvy.

### **Čl. II.c**

#### **Predmet nájmu**

Predmetom nájmu je trojizbový byt č. 34, nachádzajúci sa na 4 nadzemnom podlaží bytového domu A5 súpisné číslo 304/44, katastrálne územie obce Šelpice, ktorého výlučným vlastníkom je obec Šelpice.

Predmetný byt pozostáva :

- kuchyňa + chodba	20,78 m <sup>2</sup>
- obývačka	20,47 m <sup>2</sup>
- spálňa	18,32 m <sup>2</sup>
- kúpeľňa	4,26 m <sup>2</sup>
- izba	9,71 m <sup>2</sup>
- WC	1,71 m <sup>2</sup>
- kotolňa	1,26 m <sup>2</sup>
- komora	1,26 m <sup>2</sup>
- loggia	-
- balkón	4,89 m <sup>2</sup>

V byte sú umiestnené tieto zariadenia :

- kuchynská linka s kombinovaným sporákom a digestorom
- domový telefón
- plynový kotol s prietokovým ohrievačom, ktorý je umiestnený v kotolni / WC /

Popri práve užívať byt a jeho príslušenstvo má nájomca právo užívať spoločné a iné priestory: zádverie, schodový priestor, chodba, kočíkareň.

### Čl. III Účel nájmu

Prenajímateľ prenajíma nájomcovi obecný nájomný byt a príslušenstvo za účelom dočasného vyriešenia bytovej situácie, v súlade s ustanoveniami VZN č. 2/2013 a Dodatku č. 1/2015 ako i v súlade so stavebným určením stavby. VZN č. 2/2013 a Dodatok č. 1/2015 tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy.

### Čl. IV Vznik a doba nájmu

Prenajímateľ prenecháva do nájmu byt s jeho príslušenstvom a zariadením opísaný v Čl. II. tejto zmluvy nájomcovi v súlade so stavebným určením stavby, VZN č. 2/2013 a Dodatku č. 1/2015. Byt je spôsobilý na jeho riadne užívanie. Nájomca byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením preberá do nájmu na dobu určitú 3 roky.

**Nájom bytu vzniká dňom 01. decembra 2022.**

Nájomca vyhlasuje, že VZN č. 2/2013 a Dodatku č. 1/2015 obce pozná, berie ho na vedomie a zaväzuje sa dodržiavať všetky jeho ustanovenia a to i v prípade ich zmien a doplnkov, ktoré vykoná obecné zastupiteľstvo obce v budúcnosti.

**Nájomný vzťah vzniká dňom 01.12.2022** po podpísaní tejto zmluvy a všetkých jej príloh, vrátane „Protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu“. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve, podľa Čl. V. VZN č. 2/2013 a Dodatku č.1/2015.

Nájomca sa so stavom prenajatého bytu oboznámil pred podpísaním tejto zmluvy a bude užívať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením na účely bývania.

Opis stavu bytu, opis príslušenstva zariadenia bytu je uvedený v „Protokole o odovzdaní a prevzatí bytu“, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

Nájom bytu zaniká v zmysle VZN č.2/2013 čl.6 a Dodatku č. 1/2015.

## Čl. V Právo a povinnosti zmluvných strán

### 1. Prenajíateľ sa zaväzuje :

Zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

Byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením udržiavať počas trvania nájomného vzťahu na svoje náklady v stave spôsobilom na jeho obvyklé užívanie.

### 2. Nájomca je povinný:

- a) Dodržiavať domový poriadok.
- b) Byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením, spoločné priestory a zariadenia domu bude riadne užívať.
- c) Nie je oprávnený prenechať byt do nájmu tretím osobám.
- d) Je povinný do 30 dní nahlásiť na obecný úrad každú zmenu, ktorá nastala v údajoch uvedených v zmluve o nájme. V prípade zistenia nepravdivých údajov môže prenajíateľ ukončiť nájomný vzťah s nájomcom.
- e) Riadne a včas platiť nájomné a ostatné úhrady za služby a plnenia spojené s nájmom bytu.
- f) Vykonávať drobné opravy bytu na svoje náklady a uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou bytu.
- g) Nájomca je povinný v zimnom období byt riadne vetrať, denne minimálne 2x30 minút a vykurovať.
- h) Po skončení nájmu bytu, tento vrátiť spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- ch) Hlásiť nutnosť opráv, ktoré má znášať prenajíateľ, bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich riadne vykonanie. V prípade nesplnenia tejto povinnosti nájomca zodpovedá za škodu v plnom rozsahu, ktorú je povinný uhradiť na svoje náklady.
- i) Vykonávať stavebné úpravy v prenajatom byte, jeho príslušenstve a zariadeniach len s predchádzajúcim súhlasom prenajíateľa na základe písomnej žiadosti podanej na obecný úrad. Prenajíateľ zväží takéto zmeny a o výsledku písomne oboznámi nájomcu. Realizácia stavebných úprav v prenajatom byte bez predchádzajúceho súhlasu prenajíateľa je hrubým porušením povinností vyplývajúcich z nájmu bytu.
- j) Umožniť vstup prenajíateľovi do bytu, za účelom kontroly bytu, revízie zariadení a údržby bytu, spoločných častí a spoločných zariadení domu a to po nevyhnutnú dobu na základe požiadavky prenajíateľa.
- k) Rešpektovať všetky povinnosti dané VZN obce a najmä sa zaväzuje, že :
  - prihlási všetkých príslušníkov domácnosti na trvalý pobyt,
  - prenajatý byt nevymení, ani neuskutoční prevod práv vyplývajúcich z nájmu bytu,
  - po zániku nájmu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu,
  - byt ku dňu nasledujúcemu po dni skončenia nájmu uvoľní, odovzdá ho prenajíateľovi a umožní mu s ním nakladať,
  - nahradí všetky škody vzniknuté na prenajatom byte, ktoré prenajíateľ zistí v lehote do 30 dní odo dňa skončenia nájmu a odovzdania bytu,
  - bude plniť všetky pokyny a podriadi sa všetkým krokom, vrátane právnych úkonov, ktoré prenajíateľ urobí na základe nájomnej zmluvy, ktorá upraví práva a povinnosti zmluvných strán v prípade nutnosti vypratania bytu pri skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

- Byt po skončení nájmu uvoľní, a odovzdá ho prenajímateľovi. V prípade núteného vypratania prenajatého bytu a jeho príslušenstva, uhradí nájomca všetky náklady s tým spojené v celom rozsahu.
- 3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu, ak nájomca nasledujúci deň po dni skončenia nájmu neodovzdá prenajatý byt prenajímateľovi, súhlasí s exekúciou vypratáním prenajatého bytu na svoje náklady.

## **Čl. VI**

### **Nájomné a ostatné úhrady za plnenia s užívaním bytu a podmienky zmeny pre určenie výšky nájomného**

1. Dňom uzatvorenia zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu.  
Nájomca je povinný platiť nájomné za byt vo výške **180,61 €** mesačne.  
Plochou bytu sa rozumie celková zastavaná plocha všetkých obytných miestností, vedľajších miestností bytu a WC, kúpeľne, bez loggií a balkónov. Do plochy bytu sa započítava aj plocha zastavaná kuchynskou linkou. Nezapočítava sa však plocha okenných a dverových ústupkov.
2. Nájomca je ďalej povinný platiť príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške **31,31 €/mesačne**.  
Nájomné za nájomný byt spolu s príspevkom do fondu prevádzky údržby a opráv sa uhrádza mesačne, a to vždy do 20. dňa kalendárneho mesiaca. Výšku nájmu bytu stanoví prenajímateľ v zmysle platných predpisov.  
Nájomca je ďalej povinný uhrádzať prenajímateľovi vodné a stočné zálohovo vo výške **10,44 €** /mesačne a to do 20. dňa kalendárneho mesiaca spolu s nájomným.  
Úhradu za dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory nájomca uhrádza prenajímateľovi zálohovo vo výške **0,50 €** mesačne na osobu a to do 20. dňa kalendárneho mesiaca spolu s nájomným.  
Zákonné poistenie bytového domu uhrádza nájomca **5,09 €/mesačne** a to do 20. dňa kalendárneho mesiaca spolu s nájomným  
**Celková mesačná platba za nájom a ostatné plnenia spojené s užívaním predmetného bytu predstavuje sumu 228,95 €.**
3. Nájomca je povinný platiť samostatne úhrady za dodávku elektrickej energie, plynu, poplatky za TV a rozhlas dodávateľom. Prenajímateľ nezodpovedá za ich riadne poskytovanie – dodávku.
4. Úhradu za vývoz pevného domového odpadu uhrádza nájomca ročne na základe platného VZN.
5. Nedoplatok sa nájomca zaväzuje uhradiť do 30 dní po vykonaní ročného zúčtovania. Preplatok bude nájomcovi vrátený po vykonaní zúčtovania.
6. Ak nájomca nezaplatí nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu do 30 dní po ich splatnosti je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň z omeškania až do úplného zaplataenia.
7. V prípade skutočností rozhodujúcich pre určenie nájomného má prenajímateľ právo zmeniť výšku nájomného, t.j. prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku nájomného o výšku inflácie zistenej a vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok v SR.

Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca najneskôr pri podpise tejto zmluvy uhradí prenajímateľovi **finančnú čiastku na účet obce 1076151010/5600 vo výške 1302,06 €, ktorá bude použitá ako finančná zábezpeka** na splácanie dlžného nájomného, resp. dlžných úhrad za služby a náklady spojené s užívaním prenajatého bytu a úhrad za prípadné poškodenie tohto bytu.

## Čl. VII.

### Doba nájmu, skončenie nájmu, vypratanie bytových priestorov

1. Nájomná zmluva je uzatvorená na dobu určitú, t.j. na 3 roky odo dňa podpísania tejto nájomnej zmluvy s možnosťou opakovaného predĺženia nájmu bytu pri dodržaní podmienok uzatvorených v nájomnej zmluve.  
O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
2. Nájom bytu končí uplynutím doby nájmu, ak táto nebola v zmysle Čl. V. VZN č. 2/2013 a Dodatku č. 1/2015 predĺžená.
3. Pred uplynutím doby nájmu môže byť nájom prenajatého bytu a jeho príslušenstva skončený:
  - písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
  - písomnou výpoveďou nájmu nájomcom, aj bez udania dôvodu, pričom výpovedná lehota je v tomto prípade jednomesačná a nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi,
4. Po prerokovaní OZ obce Šelpice a so súhlasom starostu obce písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomca:
  - nespĺňa podmienky VZN č. 2/2013 a Dodatku č. 1/2015,
  - hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúceho z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenia a poskytovania spojené s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace (§ 711 ods. 1 písmeno d) OZ),
  - alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenie v dome,
  - využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka 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,
  - neužíva byt bez vážnych dôvodov,
  - bez súhlasu vlastníka byt prenajme alebo v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu (do tohto sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní v priebehu jedného mesiaca).Výpovedná lehota je v takýchto prípadoch trojmesačná, začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená nájomcovi.
5. Po zániku nájmu vráti obec nájomcovi do 30 dní od vypratania nájomného bytu finančnú zábezpeku vo výške **1302,06 €**, ktorú zaplatil pri podpise nájomnej zmluvy, resp. alikvotnú časť z nej, po odpočítaní dlžných súm nájomného, úhrad za služby a náklady spojené s užívaním nájomného bytu, alebo za prípadné poškodenie bytu, pokiaľ nebude celá výška zábezpeky spotrebovaná na úhradu dlžného nájomného, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, alebo úhradu za poškodenie bytu.
6. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať byt prenajímateľovi v pôvodnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie zodpovedajúce bežnému užívaniu a vypratý.

V opačnom prípade je nájomca povinný prenajíateľovi uhradiť náklady za opravy a práce súvisiace s uvedením bytu do pôvodného stavu, mimo stavebných úprav, ktoré nájomca v byte vykonal s predchádzajúcim súhlasom prenajíateľa.

7. Na preplatenie nákladov spojených s vykonanými úpravami nemá nájomca nárok.

### Čl. VIII.

#### Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
2. Vo všetkých veciach, ktoré nie sú výslovne upravené medzi zmluvnými stranami i touto zmluvou, platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. Táto nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
4. Zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli na základe ich slobodne a vážne prejavenej vôle, dobrovoľne, nie v tiesni, jej obsahu porozumeli a s týmto súhlasia, čo potvrdzujú svojimi podpismi.

v Šelpiciach, dňa 30.11.2022

.....  
Prenajíateľ:  
Obec Šelpice zastúpená  
Mgr. Vladimírom Lutišanom, starostom obce

.....  
Nájomca:  
Andrej Farkaš  
Jana Farkašová