

# NÁJOMNÁ ZMLUVA (štandardný byt)

uzavretá medzi

## I. Zmluvnými stranami:

- 1. Prenajímateľ:** Obec Kocurany  
IČO: 00648868  
Kocurany č. 105, 97202  
zastúpená starostom obce Ing. Vojtechom Čičmancom  
(ďalej len prenajímateľ) na jednej strane
- 2. Nájomca:** Tomáš Kuzma, [REDACTED], bytom Jégeho 3/11,  
971 01 Prievidza  
Lucia Hevessyová, [REDACTED], bytom Šulekova 27/8,  
971 01 Prievidza  
(ďalej len nájomca) na druhej strane

**za týchto podmienok:**

## II.

### Predmet a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nájomný byt patriaci do jeho vlastníctva podľa § 12 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej len zákon) a VZN č. 56/2012 o podmienkach nájmu nájomných bytov na území obce Kocurany (ďalej len VZN).
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi štandardný **byt č. 3** II. podlažie, pozostávajúci z 3 izieb, kuchyne a príslušenstva, č. domu 189 v obci Kocurany.
3. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na základe žiadosti nájomcu o nájomný byt a na základe rozhodnutia poslancov obecného zastupiteľstva Kocurany uznesením číslo 341/19/2012 písm.i).
4. Príslušenstvo bytu uvedeného v ods. 2 tohto ustanovenia tvorí : kočíkareň
5. Opis stavu bytu :  
byt I. kategórie, nový po kolaudácii  
- celková výmera podlahovej plochy bytu v m<sup>2</sup>: 75,69  
vykurovanie bytu: vlastné plynové teleso, typ Buderus

Celkový stav a vybavenie bytu je uvedené v zápisnici o prevzatí bytu, ktorá tvorí súčasť nájomnej zmluvy.

## III.

### Doba platnosti a zánik:

1. Byt uvedený v čl. II. ods. 2 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú od 1.2.2013 do 31.1.2016 t.j. na 3 roky, s možnosťou opakovaného predĺženia podľa zákona.
2. Ak bude mať nájomca nájomného bytu záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy je povinný 4 mesiace pred ukončením platnosti zmluvy doručiť na Obecný úrad Kocurany žiadosť o predĺženie doby jej platnosti (doby trvania nájmu).
3. Žiadosť o predĺženie podaná nájomcom prerokuje obecné zastupiteľstvo a rozhodne o nej. Zmluvné strany v prípade schválenia predĺženia uzavruť dodatok k nájomnej zmluve.

4. Nájomný vzťah môže zaniknúť:

- písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu,
- písomnou výpoveďou nájomcu,
- písomnou výpoveďou prenajímateľa, po prerokovaní a rozhodnutí v obecnom zastupiteľstve a so súhlasom starostu obce, ak nájomca:
  - a) nespĺňa podmienky uvedené v § 22 ods. 3 zákona
  - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu,
  - c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia 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 nezaratávajú návštevy kratšie ako 15 dní).

Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď.

5. V písomnej výpovedi, bez ohľadu na to či ju podal prenajímateľ alebo nájomca, musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť.
6. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
7. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave primeranom dobe užívania a v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonaným so súhlasom prenajímateľa.

#### **IV.**

#### **Výška a splatnosť nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu**

1. Cena nájomného za byt sa stanovila dohodou zmluvných strán a na základe výpočtu nájomného, schválené uznesením obecného zastupiteľstva dňa 12.12.2012 č. uzn. 341/19/2012 písm. i).
2. Nájomca a prenajímateľ sa podľa § 12 ods. 7 zákona dohodli, že nájomca zloží vopred, najneskôr v deň podpisu nájomnej zmluvy, na účet obce hotovosť vo výške 6 násobku mesačného nájomného, t.j. 1200,- EUR ako finančnú zábezpeku. Táto suma bude vedená na osobitnom účte prenajímateľa a bude použitá v súlade s § 12 ods. 8 zákona. V prípade, ak prenajímateľ bude evidovať voči nájomcovi splatný nedoplatok na úhradách spojených s užívaním bytu, je prenajímateľ oprávnený použiť tieto finančné prostriedky na úhradu vzniknutého dlhu. Prenajímateľ a nájomca sa ďalej dohodli, že v prípade ukončenia nájomného vzťahu je prenajímateľ povinný v lehote do 15 dní po vysporiadaní všetkých záväzkov nájomcu, zostatok finančnej zábezpeky vrátiť nájomcovi za súčasného splnenia podmienky vypratania a odovzdania bytu prenajímateľovi.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu vždy do 20 dňa bežného mesiaca nájomné vo výške 200,- € mesačne, ktoré bude platbou na nasledujúci mesiac. Prvá splátka je splatná k 30.1.2013.  
Vypočítaná výška nájomného zahŕňa rozpočítané náklady stavby na m<sup>2</sup> na splátku úveru, poistenie stavby, poplatok za správu a príspevok do fondu údržby.  
Nájomca a prenajímateľ sa ďalej dohodli, že nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu vždy do 20. dňa bežného mesiaca zálohové platby za elektrickú energiu v spoločných priestoroch a ČOV, ktorá je stanovená na 5,- € na osobu /mesiac a zálohovú platbu za vodné a prevádzku ČOV, ktorá je 5,- € na osobu/mesiac.  
Platby budú realizované na účet obce vedený v Prima banka Slovensko a.s., číslo

9000086001/5600, VS- 1893, ŠS – kalendárny mesiac/rok.

Po uplynutí zúčtovacieho obdobia budú zálohové platby podľa príslušných platných právnych predpisov vyúčtované. Prenajímateľ má právo na základe výsledkov zúčtovacieho obdobia zálohové platby upraviť.

4. Súčasťou tejto nájomnej zmluvy je evidenčný list, ktorý obsahuje výpočet nájomného a úhrady za plnenia, poskytované s užívaním bytu a zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu. Evidenčný list vyhotovuje vlastník bytu Obec Kocurany, a to v súlade s platnou právnou úpravou.
5. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, môže správca bytu účtovať nájomcovi poplatok z omeškania vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

## **V.**

### **Práva a povinnosti nájomcu bytu**

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia Občianskym zákonníkom pokiaľ z legislatívy platnej pre tento druh bytov a VZN obce nevyplýva niečo iné.
2. Okrem týchto práv a povinností sa zmluvné strany dohodli na nasledovných právach, resp. povinnostiach a odlišnostiach, ktoré sú uvedené v Občianskom zákonníku:
  - a) Nájomca bol povinný pred podpísaním nájomnej zmluvy zložiť v hotovosti sumu vo výške 1200,- EUR. Nájomca túto povinnosť splnil dňa 30.1.2013. Do nájomného bytu sa môžu na trvalý pobyt prihlásiť iba nájomcovia a ich deti, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti + druh, družka a rodič.
  - b) U týchto bytov nemožno uplatňovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
  - c) U týchto bytov nemožno realizovať výmeny bytov medzi nájomcami.
  - d) U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv k bytu na nájomcu.
  - e) Nájomca nájomného bytu je povinný do 30 dní nahlásiť na Obecný úrad Kocurany každú zmenu v súvislosti s počtom osôb bývajúcich v byte
  - f) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
  - g) K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho vlastníkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody na byte a je povinný ich prenajímateľovi nahradiť.
  - h) Nájomca určí miesto, na ktoré bude vypratáný v prípade ukončenia nájmu a neodst'ahovania sa z bytu a týmto miestom bude Šulekova 27/8, 971 01 Prievidza.
  - i) V prípade, že nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodst'ahuje, správca zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcu na miesto určené v zápisnici.

## **VI.**

### **Osobitné ustanovenia**

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných osobitných podmienkach:

1. Bez doručenej a podpísanej notárskej zápisnice, ktorá bude súčasťou tejto zmluvy, je táto zmluva neplatná.
2. Nájomca nemôže vykonávať bez súhlasu vlastníka bytu žiadne vnútorné a vonkajšie stavebné úpravy, montovať a umiestňovať rôzne antény, satelity, prijímače, ako i úpravy na spoločných nebytových priestoroch. Ich vykonanie sa považuje za závažné porušenie nájomnej zmluvy .
3. Počas nájmu umožní nájomca vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu, Obce Kocurany a iných kontrolných orgánov, s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

## **VII.**

### **Závěrečné ustanovenia**

1. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
2. Pokiaľ táto nájomná zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia, vzťahujú sa na nájomný vzťah príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, len v prípade, že osobitné predpisy neobsahujú inú úpravu.
3. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v 4 rovnopisoch, pričom dva rovnopisy dostane prenajímateľ a 2 rovnopisy nájomca.
4. Byt bol pridelený na základe žiadosti a schválením poslancov obecného zastupiteľstva uznesením č. 341/19/2012 písm. i) zo dňa 12.12.2012.

V Kocuranoch dňa 30.01.2013

Prenajímateľ:

Nájomca: