

# Zmluva o nájme bytu

číslo 10/2024/BD1

## Čl. 1 Zmluvné strany

1. Prenajímateľ: **Obec Dargov**, IČO 00331481  
Zastúpená starostom obce Jánom Kišom

2. Nájomca: **Ján Ferencčík**,  
tr.pobyt:

## Čl. 2 Predmet zmluvy

Prenajímateľ Obec Dargov je výlučným vlastníkom domovej nehnuteľnosti č.p. 272/6 nachádzajúcej sa v katastrálnom území Dargov na Ulici pod Lipinami, vedenej na liste vlastníctva číslo 381.

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania:

- **byt č. 10** s kuchynkou, 2 izbami na IV. nadzem. podlaží o cel. rozlohe 54 m<sup>2</sup>
- **pivnicu č. 10**
- **spoločné priestory** s príslušenstvom

Popri práve užívať byt a jeho príslušenstvo má nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu a právo používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

## Čl.3 Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 31.08.2026.

Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na byt pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve a v osobitnom predpise -§ 711 Občianskeho zákonníka.

Pri opakovanom uzatvorení nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný informovať nájomcu 3 mesiace vopred pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu o možnosti predĺženia doby nájmu podľa § 12 ods. 3 zákona č. 443/2010 Zb. z. Nájomca je povinný požiadať písomne prenajímateľa o opakované uzavretie nájomnej zmluvy.

## **Čl. 4** **Výška nájomného**

Výška nájomného a úhrad za plnenie spojené s užívaním bytu je stanovená na základe Smernice na pridelovanie bytov podľa podmienok MV SR a SR a uznesenia Obecného zastupiteľstva č.11/2007, zo dňa 29.3.2007 a č.32/2013, zo dňa 31.7.2013, č. 31/2015, zo dňa 06.07.2015.

Mesačná úhrada základného nájomného za byt je: **93,- eur.**

Nájomca je povinný platiť nájomné spolu so zálohou za plnenie (služby) poskytované s užívaním bytu mesačne vždy do 6 dňa kalendárneho mesiaca na účet Obce Dargov číslo: **SK68 0200 0000 0023 2790 4051** vo VÚB, expozitúra Sečovce, variabilný symbol: **102024** (číslo zmluvy).

V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačnú zálohu na úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu do 5 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia.

Zároveň sa nájomca vystavuje nebezpečenstvu výpovede z nájmu v zmysle § 711 OZ, pokiaľ by nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenie (služby) poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace.

**Nájomca je povinný sa prihlásiť na odber elektriny u dodávateľa.** Nájomca

uhradí mesačne zálohu: **75,50 eur** za odber plynu  
**4,- eur** za prevádzkové náklady  
stočné, elektrika ( 4 eur/ 1 osobu)  
**15,80 eur** príspevok na fond opráv

**Celková výška nájomného za byt číslo 10 je 188,30 eur mesačne.**

Prenajímateľ bude uhrádzať faktúry za spotrebu plynu a elek. energie, stočného, na osvetlenie spoločných priestorov a tieto náklady vyúčtuje nájomníkom do 30 dní po skončení odpočtového obdobia.

## **Čl. 5** **Práva a povinnosti z nájmu bytu**

### **A/ Nájomca**

- 1, Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám na vlastné náklady.
- 2, Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú podľa práva užívať byt aj právo užívať spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.
- 3, Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv.
- 4, Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v byte a v nebytových priestoroch spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú uhradí v plnej výške a ak sa tak nestane má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požiadať od nájomcu náhradu.
- 5, Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a to na svoj

náklad.

- 6, Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľovi. V opačnom prípade prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
- 7, Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmenu bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a podobne) bez predchádzajúceho súhlasu majiteľa.
- 8, Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavanie zmluvných podmienok.
- 9, Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratáný a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu.
- 10, Zánik k nájmu bytu:
  - a) nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, uplynutím doby nájmu, resp. písomnou výpoveďou.
  - b) prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu:
    - ak nájomca alebo tí, ktorí s ním bývajú napriek písomnej výstrahe hrubo porušujú dobré mravy v dome,
    - ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že neplatil nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace počas platnosti nájomného vzťahu,
    - ak je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo domom naložiť tak, že byt nemožno užívať alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaním nemožno byt alebo dom dlhší čas ďalej užívať,
    - ak má nájomca dva alebo viac bytov,
    - ak nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov,
    - podľa ustanovenia § 710 Občianskeho zákonníka
  - c) pri ukončení nájomného vzťahu prenajímateľ nie je povinný zabezpečiť náhradné bývanie
- 11, Neoprávnené užívanie bytu:
  - a) Neoprávneným užívaním bytu je obsadenie bytu bez uzavretia nájomnej zmluvy
  - b) Úmyselné a protiprávne získanie, obsadenie alebo užívanie bytu sa považuje za priestupok na úseku hospodárenia s bytmi a náprava bude vykonaná uložením pokuty do 166 eur a vysťahovaním z bytu bez nároku na bytovú náhradu.
- 12, Nájomcovi sa zakazuje dať byt do podnájmu.

## Čl. 6

### Vysporiadanie zábezpeky

- 1, Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť zloženú zábezpeku pri ukončení nájmu:
  - v plnej výške, ak nedošlo k porušeniu nájomného vzťahu ( neplatenie nájomného)
  - v prípade poškodenia bytu alebo nebytových priestorov, resp. neplatenia nájomného bude vrátená zábezpeka znížená o použitú čiastku na vyrovnanie nájomného a na opravu poškodených vecí.

B/ Prenajímateľ

## **Čl. 4** **Výška nájomného**

Výška nájomného a úhrad za plnenie spojené s užívaním bytu je stanovená na základe Smernice na pridelovanie bytov podľa podmienok MV SR a SR a uznesenia Obecného zastupiteľstva č.11/2007, zo dňa 29.3.2007 a č.32/2013, zo dňa 31.7.2013, č. 31/2015, zo dňa 06.07.2015.

Mesačná úhrada základného nájomného za byt je: **93,- eur.**

Nájomca je povinný platiť nájomné spolu so zálohou za plnenie (služby) poskytované s užívaním bytu mesačne vždy do 6 dňa kalendárneho mesiaca na účet Obce Dargov číslo: **SK68 0200 0000 0023 2790 4051** vo VÚB, expozitúra Sečovce, variabilný symbol: **102024** (číslo zmluvy).

V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačnú zálohu na úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu do 5 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia.

Zároveň sa nájomca vystavuje nebezpečenstvu výpovede z nájmu v zmysle § 711 OZ, pokiaľ by nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenie (služby) poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace.

**Nájomca je povinný sa prihlásiť na odber elektriny u dodávateľa.** Nájomca

uhradí mesačne zálohu: **75,50 eur** za odber plynu  
**4,- eur** za prevádzkové náklady  
stočné, elektrika ( 4 eur/ 1 osobu)  
**15,80 eur** príspevok na fond opráv

**Celková výška nájomného za byt číslo 10 je 188,30 eur mesačne.**

Prenajímateľ bude uhrádzať faktúry za spotrebu plynu a elek. energie, stočného, na osvetlenie spoločných priestorov a tieto náklady vyúčtuje nájomníkom do 30 dní po skončení odpočtového obdobia.

## **Čl. 5** **Práva a povinnosti z nájmu bytu**

### **A/ Nájomca**

- 1, Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám na vlastné náklady.
- 2, Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú vedľa práva užívať byt aj právo užívať spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.
- 3, Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv.
- 4, Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v byte a v nebytových priestoroch spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú uhradí v plnej výške a ak sa tak nestane má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požiadať od nájomcu náhradu.
- 5, Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a to na svoj