



# O B E C P O D H O R I E

013 18 Podhorie č. 50 telefón : 041/ 5970009

starosta obce: 0910987898

e-mail: [podhorie@obecpodhorie.info](mailto:podhorie@obecpodhorie.info) – [starosta@obecpodhorie.info](mailto:starosta@obecpodhorie.info)

## ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 3/2024

uzavretá podľa ust. § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a Všeobecne záväzného nariadenia Obce Podhorie, ktorú uzatvorili zmluvné strany

### 1. Prenajímateľ:

**Obec Podhorie, Podhorie č.50, 013 18**

v zastúpení: Anton Chobot, starosta obce

IČO: 00 321 559

DIČ: 2020637091

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s. Žilina

IBAN: SK15 5600 0000 0002 7094 4001

### 2. Nájomca:

Meno a priezvisko: Pavol Giabel, nar.:

Bytom: Podhorie č.14, 01318

## I.

### Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je prenájom **2-izbového bytu so šatníkom č. 3, 1. NP**, v bytovom dome 12. b. j., na adrese **Podhorie č.17, 01318** v obci Podhorie, vo výlučnom vlastníctve prenájomcu. Byt patrí do kategórie obecný bytový nájomný dom.
2. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom **2-izbového bytu so šatníkom č. 3, 1. NP**, ktorý sa nachádza v bytovom dome špecifikovanom v bode 1. tohto článku. Predmetný byt pozostáva:

### Vybavenie bytu:

**Predsieň:** svietidlo ledkové - 2ks a plávajúce podlahy

**Kúpeľňa:** obklady, dlažba, vaňa, umývadlo, vodovodné batérie-2ks, svietidlá ledkové – 2ks, rebríkový radiátor-1ks

**WC:** obklady, dlažba, záchodová misa, umývadlo, vodovodná batéria, svietidlo – 1ks

**Kuchyňa s obývačkou:** kuchynská linka, elektrický sporák MORA, drez, vodovodná batéria, 5 x radiátor, svietidla 2ks a plávajúce podlahy

**Izba :** svietidlo ledkové – 2ks a plávajúce podlahy

**Šatník:** svietidlo ledkové – 2ks a plávajúce podlahy

**Schodisko** - poštová schránka s kľúčikom, domový vrátnik

### **Plocha jednotlivých miestností:**

Kúpeľňa	4,23 m <sup>2</sup>
WC	1,35 m <sup>2</sup>
Izba	9,95 m <sup>2</sup>
Šatník	7,83 m <sup>2</sup>
<u>Obývací izba s kuchynským kútom</u>	<u>27,50 m<sup>2</sup></u>

### **Plocha jednotlivých miestností spolu 50,86 m<sup>2</sup>**

3. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na základe žiadosti nájomcu a na základe rozhodnutia Obecného zastupiteľstva.
4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania tento byt s príslušenstvom a vybavením tak, ako je uvedené v tejto zmluve a jej prílohách (Preberací protokol a dohoda o zaplatení preddavkov na nájom – Finančná zábezpeka), za podmienok uvedených v zmluve.
5. Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil a preberá ho do svojho užívania s tým, že v byte bývajú títo členovia domácnosti:

- ...X....., nar.: .....X.....

## **II.**

### **Doba trvania nájmu, jeho predĺženie a zánik nájmu**

1. Byt uvedený v čl. I. tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú od **01.07.2024** do **31.12.2025**, t.j. na 1 a pol roka s možnosťou opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy, pri splnení podmienok nájmu určených právnymi predpismi a VZN obce pre tento typ bytu.
2. Obecný úrad Podhorie bude 3 mesiace pred ukončením platnosti nájomnej zmluvy písomne informovať nájomcu o ukončení platnosti zmluvy. V prípade, že bude mať nájomca nájomného bytu záujem o predĺženie nájomného vzťahu (doby trvania nájmu), je povinný najmenej 2 mesiace pred ukončením platnosti nájomnej zmluvy doručiť na Obecný úrad Podhorie písomnú žiadosť spolu s dokladmi preukazujúcimi príjem osôb k 31.12. predchádzajúceho kalendárneho roka. V prípade, že nájomca nepredloží doklady podľa predchádzajúcej vety riadne a včas, stráca nárok na predĺženie doby trvania nájmu a prenajímateľ je oprávnený predmet nájmu prenajať tretej osobe, pričom nájomca je povinný predmet nájmu vypratať najneskôr ku dňu skončenia nájmu.
3. Počas doby trvania nájmu sa príjem osôb nepreveruje.
4. Nájomný vzťah môže počas dojednanej doby trvania nájmu zaniknúť:
  - uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba predĺžená,
  - písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu,
  - písomnou výpoveďou zo strany nájomcu, pričom výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede na obecný úrad a skončí sa posledným dňom v mesiaci, v ktorom uplynula výpovedná lehota.
  - písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa, ak nájomca a užívateľ bytu:
    - a. nespĺňa podmienky vymedzené VZN pre tento typ bytu,

- 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. V takomto prípade doručí prenajímateľ nájomcovi výpoveď z bytu, pričom výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede a skončí sa uplynutím posledného dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Ak nájomca preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehotu, ktorá trvá šesť mesiacov.
  - c. alebo ten, kto s ním býva, napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu 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 porušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozujú bezpečnosť alebo porušujú dobré mravy v dome,
  - e. neužíva byt bez vážnych dôvodov,
  - f. bez súhlasu prenajímateľa ubytuje v predmetnom byte iné osoby, alebo osoby bývajúce v byte, ktoré nemajú trvalý pobyt v obci Podhorie
- písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa:
    - 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 vykonávaní ktorých byt alebo dom nemožno užívať.
5. V písomnej výpovedi, ktorú podal prenajímateľ, musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť.
  6. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka, pokiaľ všeobecne záväzné nariadenie obce neustanovuje inak, a ustanoveniami zákona č. 443/2010 Z. z..
  7. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný byt odovzdať spolu so všetkým vybavením bytu prenajímateľovi čistý, vypratý a hygienicky vybielený v stave primerane zodpovedajúcom dobe užívania. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
  8. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak celková doba nájmu k predmetu nájmu medzi nájomcom a prenajímateľom bude trvať najmenej 30 rokov a prenajímateľ bude oprávnený a bude mať záujem previesť vlastnícke právo k predmetu nájmu v prospech tretej osoby, nájomca má prednostné právo na odkúpenie predmetu nájmu (predkupné právo) za podmienok stanovených všeobecne záväznými právnymi predpismi.

### **III.**

#### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. Nájomca a osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti, majú právo užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu a požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca je povinný riadne užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu a požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Drobné opravy v byte

definované v prílohe č. 1 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka si zabezpečuje každý nájomca na vlastné náklady. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca znáša všetky náklady na opravu a/alebo výmenu kuchynskej linky. V prípade opotrebenia a nefunkčnosti sporáka a/alebo digestora, prenajíateľ zabezpečí opravu a/alebo výmenu jeden krát počas trvania celkového nájomného vzťahu (t. j. za obdobie 20 rokov) so všetkými nájomníkmi, potom už znáša všetky náklady na opravu a/alebo výmenu sporáka a digestora nájomca.

4. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajíateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu na vlastné náklady tak urobiť a od nájomcu požadovať náhradu.
5. Nájomca, príp. osoby, ktoré s ním v byte bývajú, sú povinní odstrániť nedostatky a poškodenia, ktoré v dome sami spôsobili. Ak tak neurobia, má prenajíateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu nedostatky a poškodenia odstrániť a od nájomcu požadovať náhradu.
6. Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajíateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajíateľovi. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú.
7. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa. Nájomca nemôže užívať byt na iné účely než na bývanie.
8. Nájomca sa zaväzuje, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy, a to ani na svoje náklady.
9. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte, je nájomca povinný túto skutočnosť oznámiť prenajíateľovi najmenej 3 dni vopred.
10. Nájomca sa zaväzuje vypratať predmet nájmu najneskôr posledný deň trvania nájmu.
11. Nájomca sa zaväzuje spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti dodržiavať domový poriadok vydaný prenajíateľom.
12. V nájomnom byte sa nemôžu chovať zvieratá (pes, mačka)
13. Ku každému nájomnému bytu prislúcha jedno spoplatnené parkovacie miesto pre osobné motorové vozidlo (ďalej len „vozidlo“) pred nájomným bytovým domom. Poplatok za užívanie jedného parkovacieho miesta pred nájomným bytovým domom sú **3,- Eur/mesiac**. Poplatok uhradza nájomca bytu, ktorý parkuje vozidlo na parkovisku pred bytovým domom. Poplatok za parkovacie miesto je nájomca povinný zaplatiť najneskôr v 15.deň bežného kalendárneho mesiaca na účet prenajíateľa príp. do pokladne obecného úradu.  
Pre druhé a ďalšie vozidlo sa stanovuje poplatok **6,- Eur/mesiac**. Nájomca nemá nárok na vyčlenenie druhého a ďalšieho parkovacieho miesta, toto je možné prideliť až po vyčlenení a pridelení parkovacích miest ostatným nájomcom a za písomného súhlasu tých nájomcov, ktorí nevlastnia vozidlo. Údržbu parkovacieho miesta si zabezpečuje každý nájomca sám na vlastné náklady a zodpovednosť, počas každého ročného obdobia.
14. Prenajíateľ je povinný zabezpečiť plnenie úloh na úseku ochrany pred požiarimi a v priestoroch bytových domoch vykonávať preventívne protipožiarné prehliadky a to každých 12 mesiacov a odstraňovať zistené nedostatky. V prípade zistenia, že hasiace prístroje a/alebo iné zariadenia sú úmyselne poškodené, zničené, alebo boli použité na iný účel ako hasenie požiaru, v takomto prípade prenajíateľ náklady spojené s opravou, sfunkčnením príp. zakúpením nových hasiacich prístrojov vyúčtuje od nájomcov pri každoročnom vyúčtovaní podľa čl. IV ods. 9 tejto zmluvy.

#### IV.

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

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi mesačné nájomné a úhrady za všetky plnenia spojené s užívaním bytu. Výška nájomného sa určuje v zmysle Opatrenia MF SR o regulácii cien nájmu bytov, podľa ktorého sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi za celý byt nájomné vrátane úhrady za správu a preddavky na úhradu za plnenia poskytované užívaním bytu, v celkovej sume **323,43 - €**.

Z toho nájomné vrátane fondu prevádzky, údržby opráv a parkovného v sume **241,66 €** a preddavok na úhradu nákladov spojených s vykurovaním, ohrevom TUV elektrickej energie a stočného v sume **81,77 €**, pričom skutočné vyúčtovanie vykoná prenajímateľ na základe vyúčtovacej faktúry raz ročne.

Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený raz ročne jednostranne zvýšiť výšku preddavku na úhradu nákladov spojených s vykurovaním a ohrevom TUV. O tejto skutočnosti je prenajímateľ povinný nájomcu písomne informovať.

2. Až do skončenia nájomného vzťahu je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy:
  - Preberací protokol – vydaný len jedenkrát pri prvom uzavretí zmluvy o nájme, platný aj pri opakovanom uzavretí zmluvy o nájme bytu.
  - Dohoda o zaplatení preddavku na nájom – finančná zábezpeka - vydaná len jedenkrát pri prvom uzavretí zmluvy o nájme, platná aj pri opakovanom uzavretí zmluvy o nájme bytu.
3. Nájomné, vrátane úhrady preddavku nákladov spojených s vykurovaním a ohrevom TUV, je nájomca povinný zaplatiť najneskôr v 15. deň bežného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa.
4. Nájomca sa ďalej zaväzuje platiť:
  - Úhrady za spotrebu elektrickej energie spojenej s užívaním bytu dodávateľskej spoločnosti na základe samostatnej zmluvy o odbere elektrickej energie. Zistený preplatok, príp. nedoplatok prislúcha nájomcovi.
  - Poplatky za komunálny odpad, ktoré určuje platné Všeobecné záväzné nariadenie Obce Podhorie.
  - Poplatky za odber vody spojený s užívaním bytu a stočné je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi, na základe vyúčtovacej faktúry podľa stavu vodomera v príslušnom byte.
  - Poplatky za spotrebu elektrickej energie spojenej s užívaním spoločných priestorov je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi na základe vyúčtovacej faktúry, prepočítanej na počet osôb v byte.
5. V prípade, že nájomca nezaplatil nájomné a úhradu za služby s nájmom spojené je prenajímateľ oprávnený nájom bytu vypovedať aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
6. Ak nájomca nezaplatí riadne nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytovaného s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný v zmysle § 697 Občianskeho zákonníka a ust. § 4 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. zaplatiť prenajímateľovi spolu s nájomným aj poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,80 Eur za každý i začatý deň omeškania.

7. Podľa výsledkov vyúčtovania:
- preplatok je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania prenajímateľovi,
  - nedoplatok je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania prenajímateľa.
8. Finančná zábezpeka bude uložená na účte prenajímateľa až do skončenia nájmu a bude vyúčtovaná a vrátená až po skončení zmluvného vzťahu pri protokolárnom odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľovi, najneskôr však do 3 mesiacov po odovzdaní bytu. Finančná zábezpeka bude prenajímateľom použitá na uspokojenie pohľadávok prenajímateľa, definovaných v Dohode o zaplatení preddavkov – finančnej zábezpeky, v súvislosti s užívaním a nájmom bytu. Vždy, keď finančná zábezpeka, alebo jej časť bude použitá prenajímateľom na uspokojenie jeho pohľadávky, je nájomca povinný rozdiel do výšky 6 mesačných splátok doplatiť do 15 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy prenajímateľa na doplnenie finančnej zábezpeky.
9. V prípade odpojenia bytu od elektrickej energie z dôvodu pochybenia na strane nájomcu (napr. neuhradenie platieb...), je tento povinný uhradiť náklady spojené s opätovným pripojením.
10. Nájomca nájomného bytu po uplynutí doby nájmu ani pri skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu, nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade rozporu medzi nájomcom a prenajímateľom ohľadom oprávnenosti použitia finančných prostriedkov z fondu opráv s konečnou platnosťou rozhodne prenajímateľ za podmienky dodržania ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov.

**V.**  
**Záverečné ustanovenia**

1. Prenajímateľ má právo vypovedať túto zmluvu okamžite, a to v prípade hrubého porušenia domového poriadku alebo nedodržania zmluvných podmienok.
2. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným oboma zmluvnými stranami.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle Obce Podhorie.
4. Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
5. Nájomca v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov svojím podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že súhlasí so spracúvaním osobných údajov ako dotknutej osoby prenajímateľom v rozsahu údajov uvedených v tejto zmluve a v zákone č. 470/2005 Z. z. na účel vedenia týchto údajov v evidencii nájomcov.
6. Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, obsahu zmluvy porozumeli, že zmluva vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu a na znak súhlasu je vlastnoručne podpisujú.

V Podhorí dňa 01.07.2024

Prenajímateľ: .....

Nájomca: .....

Prílohy:

1. Preberací protokol
2. Dohoda o zaplatení preddavkov – finančná zábezpeka na nájom