

**Zmluva o nájme bytu č. 1**  
(uzatvorená v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka)  
*ktorú uzavreli*

Prenajímateľ: **OBEC Farná**  
zastúpená starostkou obce Vlastou Csomorovou  
Sídlo: 462 Farná, 935 66 Farná  
IČO: 00306941  
bankové spojenie : Všeobecná úverová banka, a. s.  
číslo účtu: IBAN – SK72 0200 0000 0039 2135 9257  
**(ďalej len ako prenajímateľ)**

**a**

Nájomca: Ján Špaňo  
Narodený/á: 09.09.1984  
Rodné číslo: 840909/6685  
Bydlisko: 935 66 Farná č. 136

**(ďalej len ako nájomca)**

*takto:*

**I.**  
**Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu, postavenom na pozemku parc. reg. „C“ č. 516/5, ktorý je vedený Okresným úradom Levice, katastrálny odbor, katastrálne územie Farná, obec Farná, okres Levice, zapísanom na LV č. 3278, pod súpisným číslom 520. Predmetný bytový dom pozostáva z 12 bytových jednotiek.

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania byt č. 1 na prízemí obytného domu podľa Čl. I, bod 1, ktorý pozostáva z:

**Izby 2, kuchyňa s obývacou izbou a z príslušenstva, ktoré tvorí špajza, PK, WC, kúpeľňa, chodba, balkón** s celkovou podlahovou plochou 63,08 m<sup>2</sup>, t. j. **spolu 63,08 m<sup>2</sup>**.

3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi

**a)** v byte nachádzajúce sa hnutelné veci a zariadenia: kuchynská linka vrátane drezu nerezového, kuchynský sporák kombinovaný, kuchynský odsávač pár, umývadlo, vaňa, WC misa, vodovodná batéria – 3 ks - (1 ks drezová, 1 ks umývadlová, 1 ks sprchovacia).

**b)** v spoločných priestoroch 1 ks poštovej schránky.

**II.**  
**Účel nájmu**

Predmet nájmu sa nájomcovi odovzdáva do užívania v stave spôsobilom na riadne

užívanie. Byt je užívateľsky schopný a všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné. Predmet nájmu sa môže užívať len na účely bývania.

### III. Doba nájmu

1. Byt uvedený v čl. I. bod 2. tejto zmluvy sa prenecháva do prenájmu na dobu určitú, **tj. od 01.05.2018 do 01.05.2019**
2. Uplynutím nájomného vzťahu nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu byt odovzdať v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
3. Ak nájomca riadne plní všetky podmienky nájomnej zmluvy a dodržiava ustanovenia Občianskeho zákonníka vzťahujúce sa na nájom bytu, má nárok na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy.

### IV. Nájomné

1. Nájomca sa zaväzuje za prenájom platiť prenajímateľovi nájomné vo výške celkovo **180,- (jednostosemdesiat) EUR**, ktoré pozostáva z:
  - a) výška nájmu za byt vo výške **140,- (jednostoštyridsať) Eur / mesiac**,
  - b) platba za plnenia poskytované obcou spojené s užívaním bytu a to formou mesačného preddavku a to:
    - elektrická energia spoločných priestorov vo výške **5,- (päť) Eur / mesiac**,
    - vodné a stočné vo výške **10,- (desať) Eur / mesiac**,
  - c) tvorba fondu opráv a údržby vo výške **25,- (dvadsaťpäť) Eur/mesiac**.
2. Odvoz smetí si hradí nájomca.
3. Nájomné určené v bode 1. tohto článku zmluvy je nájomca povinný uhradiť najneskôr do 15. dňa príslušného mesiaca za daný mesiac na účet prenajímateľa, ktorý je uvedený v záhlaví v tejto zmluve.
4. Nájomca zloží finančnú zábezpeku vo výške trojmesačného nájomného, t. j. 540,- EUR, slovom: päťstoštyridsať eur, do 30.04.2018. Táto finančná kaucia, alebo jej časť sa v prípade ukončenia nájomného vzťahu po konečnom vyúčtovaní všetkých nárokov vyplývajúcich z tejto zmluvy vráti nájomcovi, najneskoršie do 30 dní po konečnom vyúčtovaní.
5. Zúčtovanie preddavkov na úhradu plnení poskytovaných s nájmom bytu prenajímateľ vykoná podľa skutočných nákladov v termíne do 30 dní po obdržaní dodávateľských faktúr. Vykázaný preplatok je prenajímateľ povinný nájomcovi vrátiť do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. Nájomca sa zaväzuje vykázaný nedoplatok zaplatiť prenajímateľovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
6. V prípade omeškania platby budú nájomcovi účtované úroky z omeškania vo výške 0,1 % za každý deň omeškania, vychádzajúc z výšky nezaplateného nájomného, preddavkov za poskytované služby ako aj vykonania úhrad z vyúčtovaní.

### V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho

užívaním a uhrádzať náklady s jeho bežnou údržbou. Drobnou opravou alebo bežnou údržbou sa myslia náklady nie vyššie ako 66,40 EUR na jednu drobnú opravu. Drobnými opravami v byte súvisiacimi s jeho užívaním sú opravy bytu definované v Nariadení vlády č. 87/1995 Z. z. v Prílohe č. 1. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti nájomcu.

2. V prípade ak závada nastala zavinením a to aj z nedbanlivosti nájomcu, nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú na vlastné náklady.

3. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady, vrátane umiestnenia satelitných antén a pod. Nájomca je povinný vopred oznámiť a požiadať prenajímateľa o vydanie súhlasu k stavebným zásahom na byte, ktoré nebudú v rozpore s podmienkami nájomného bývania v bytoch financovaných z prostriedkov štátneho rozpočtu.

4. Nájomca nie je oprávnený predmet nájomu prenechať do podnájmu inému.

5. Nájomca sa zaväzuje predmetný byt, spoločné priestory a zariadenia domu užívať riadne a zároveň tak, aby neboli narušené práva ostatných nájomcov na nerušené bývanie v bytovom dome.

6. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi zmenu počtu osôb, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, a to do 30 dní od vzniku zmeny.

7. **Prenajímateľ má právo jednostranne odstúpiť od nájomnej zmluvy** v prípade, ak nájomca napriek písomnej výzve prenajímateľa prenajatý byt užíva, respektíve trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo že mu hrozí vznik značnej škody. Odstupujúci prejav prenajímateľa musí byť písomný a doručený druhej zmluvnej strane, účinky odstúpenia nastávajú dňom doručenia.

8. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého bytu a hnutelného majetku a zaväzuje sa urobiť všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie. Taktiež zodpovedá za všetky škody vzniknuté v byte jeho zavinením.

9. Nájomca berie na vedomie možnosť napojenia sa na pevnú telefónnu linku a na káblový televízny rozvod cez ktorý je zabezpečený príjem televízneho a rádiového signálu v každom byte v obytnom dome, avšak prevádzkové podmienky si každý nájomca bytu zabezpečí sám s prevádzkovateľmi.

10. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu vo vopred dohodnutom termíne.

11. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmetný byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

## VI. Skončenie nájmu

Nájomný pomer zaniká:

1. uplynutím doby, na ktorý bol dohodnutý,
2. písomnou dohodou, alebo odstúpením od zmluvy jednou zo zmluvných strán pre podstatné porušenie zmluvy,

3. písomnou výpoveďou (daná prenajímateľom v súlade s ust. § 711 Občianskeho zákonníka) a to najmä, ak:

- a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
- b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 2 mesiace,
- c) nájomca prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
- d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

## VII.

### Osobitné ustanovenia


- 1.) Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu a poriadok na spoločných častiach obytného domu ako aj na verejných priestranstvách v okolí obytného domu.
- 2.) Nájomca a osoba, ktorá má právo užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu sú povinní dodržiavať ustanovenia domového poriadku. V prípade porušovania domového poriadku je prenajímateľ oprávnený v zmysle § 711 OZ vypovedať zmluvu.

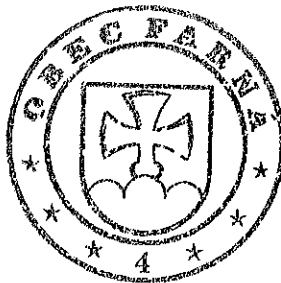
## VIII.

### Záverečné ustanovenia

1. Zmluvou neupravené vzťahy sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpísania zmluvnými stranami.
3. Nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.
4. Zmluva bola vyhotovená v 2 vyhotoveniach, z ktorých 1 obdrží prenajímateľ a 1 nájomca.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilí k právnym úkonom, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali a jej obsahu porozumeli. Zároveň svojimi podpismi potvrdzujú, že táto zmluva bola uzavretá slobodne a vážne, nie v tiesni či nápadne nevýhodných podmienok.

Vo Farnej, dňa 04.04.2018

  
.....  
Vlasta Csomorová  
starostka obce



  
.....  
Nájomca