

## Zmluva o nájme obecného bytu (OPAKOVANÁ)

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka a §12 zákona č. 443/2010 Z. z  
o dotáciách na rozvoj nájomného a sociálneho bývania  
č.14/2023

medzi:

Prenajímateľ: **Mesto Strážske, Nám. A. Dubčeka 300, Strážske**  
**zastúpené: DOMSPRÁV s.r.o. byty, teplo a iné služby,**  
ul. Štefánikova č. 44, Michalovce podľa Mandátnej zmluvy  
**na strane jednej**

a

Nájomca: **Ján Kapura, nar.** **na strane druhej**

uzatvárajú túto zmluvu o nájme obecného bytu.

### I.

#### Predmet nájmu

1. Prenajímateľ - vlastník domu, bytu - prenecháva nájomcovi do užívania 2 izbový byt č. **B2** na **prízemí** v bytovom dome odlišného štandardu „**B**“ (ďalej len byt ). Celková plocha bytovej jednotky je **42,13 m<sup>2</sup>**.
2. Výška nájomného a služieb spojených s užívaním bytu je určená podľa opatrenia Ministerstva financií SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov.
3. Byt pozostáva z 2 obytných miestností, kuchyne + WC. Príslušenstvo k bytu je špecifikované v prílohe tejto zmluvy o nájme obecného bytu.
4. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
5. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámil dňa **21.12.2017** v prítomnosti zástupcu prenajímateľa.
6. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave, o čom dňa **21.12.2017** vyhotovil a nájomca podpísal Preberací protokol (Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu), ktorý je prílohou tejto zmluvy. Jedná sa o byt v novostavbe.

### II.

#### Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú **do 30.06.2023**.
2. Nájomcovi vzniká právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, ak bude dodržiavať všetky podmienky vyplývajúce z tejto zmluvy a z osobitného predpisu. Splnenie podmienok pre opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy skúma prenajímateľ ku dňu opätovného uzatvorenia nájomnej zmluvy. V prípade, ak nájomca nepreukáže splnenie podmienok, prenajímateľ nie je povinný uzatvoriť nájomnú zmluvu.

### III. Cena nájmu, poplatok z omeškania

1. Dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu plnenia - služby poskytované s užívaním bytu.
2. Výška nájomného a výška preddavkov na úhradu za plnenia - služby poskytované s užívaním bytu je špecifikovaná v platobnom výmere, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy.
3. Nájomné, preddavky na služby a nedoplatky z ročného vyúčtovania plnení spojených s užívaním bytu je nájomca povinný uhrádzať na účet č. **2670752358/0200** vo VÚB., pobočka Strážske alebo v hotovosti do pokladne Mesta Strážske na Mestskom úrade v Strážskom.
4. Skutočné náklady za poskytované služby rozúčtuje správca na jednotlivé byty takto:  
studená voda a žumpa – podľa počtu osôb,  
osvetlenie spoločných priestorov – na byt,
5. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia mesačne dopredu, a to v termíne do 25. dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca.
6. Nájomcovia nie sú oprávnení bez súhlasu prenajímateľa, prihlásiť na pobyt ďalšieho občana, okrem tých osôb, ktoré patrili do spoločnej domácnosti v čase uzatvárania tejto zmluvy. Toto neplatí ak ide o novonarodené dieťa nájomcov alebo o novonarodené dieťa detí nájomcov.
7. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je preto dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu plnení - služieb poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou.
8. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 6. od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
10. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania za každú platbu samostatne.
11. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31.mája za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:
  - preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania
  - nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania.
12. Ručiteľský záväzok: za splácanie nájomného a služieb poskytovaných s užívaním bytu špecifikovaného v čl . 1 ods. 1 preberá ručenie:

#### IV.

#### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach § 687-§695 Občianskeho zákonníka. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, sú povinní oznámiť mu bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonávanie. V opačnom prípade zodpovedajú za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
3. Nájomca sa zaväzuje, že umožní zamestnancom prenajímateľa, zamestnávateľom správcu a zástupcom príslušného ministerstva prístup do bytu za účelom zistenia stavu bytu a potreby vykonania opráv a udržiavacích prác, pre kontrolu a odpočty meradiel na studenú vodu.
4. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Ak tak urobí, prenajímateľ má právo požadovať od nájomcu, aby byt na vlastný náklad uviedol do pôvodného stavu. Zakázané sú tiež akékoľvek zásahy do elektrickej inštalácie a také úpravy, ktoré by mohli ohroziť statiku bytu alebo domu.
5. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade požiadavky prenajímateľa o vytvorenie fondu opráv bude prispievať do tohto fondu mesačne sumou určenou prenajímateľom, najviac však do výšky 10% z celkovej sumy mesačného nájomného.
6. Nájomca sa zaväzuje, že poskytne súhlas pre prenajímateľa využiť inštitút osobitného príjemcu.
7. Nájomca je povinný uhradiť škody spôsobené iným než riadnym užívaním bytového zariadenia pri ktorom došlo k jeho poškodeniu, strate alebo krádeži a to v sume, ktorú vypočíta prenajímateľ podľa osobitných predpisov zohľadňujúcich cenu nového zariadenia a doby amortizácie.
8. V prípadoch kde nie je známy páchatel' poškodenia alebo krádeže a jedná sa o externé bytové zariadenie, ktoré využívajú viacerí nájomcovia, zaväzujú sa nájomcovia spolupodieľať sa na náhrade spôsobenej škody rovným dielom.
9. Prenajímateľ je oprávnený určiť spôsob nájomného u nájomcov tým spôsobom, že poskytovaná sociálna dávka a rodinné prídavky budú nájomcom vyplácané na účet prenajímateľa, ktorá po odpočítaní nájomného poukáže zvyšok nájomcom. Takto môže uskutočniť podľa charakteru a postavenia nájomcov konkrétneho bytu.
10. Prenajímateľ je oprávnený využívať inštitút osobitného príjemcu aj na príspevky na bývanie u tých nájomníkov, ktorí budú mať nedoplatky na nájomnom alebo službách poskytovaných v súvislosti s bývaním (TKO, vodné, stočné, elektrina, plyn, ..).
11. Prenajímateľ je oprávnený požadovať náhradu spôsobenej škody na internom zariadení bytov a bytového domu.
12. Prenajímateľ je oprávnený akumulovať do fondu opráv finančnú čiastku od nájomcov do výšky 10% mesačného nájomného.
13. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomníkom výkon ich práv.
14. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať domový poriadok.

## V. Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa alebo písomnou výpoveďou. Výpovedná lehota je trojmesačná. Lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po podaní výpovede.
2. Nájom bytu sa skončí tiež uplynutím doby na ktorú bol dojednaný.
3. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka.
5. Nájom sa skončí ak nájomcovia bez súhlasu prenajímateľa, prihlásia na pobyt ďalšieho občana, okrem tých osôb, ktoré patrili do spoločnej domácnosti v čase uzatvárania zmluvy alebo ak takejto osobe umožnia dlhodobejší pobyt v spoločnej domácnosti a užívanie bytu a bytových zariadení (za dlhodobejší pobyt sa potreby tejto zmluvy považuje obdobie 10 dní).
6. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave v akom ho prevzal, s prihľadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal .
7. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.
8. Nájomca nemá právo na bytovú náhradu, ak sa nájomný pomer skončil výpoveďou preto, že 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, alebo preto, že nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti tým, že nezaplatil nájomné a ostatné platby spojené s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.

## VI. Záverčné ustanovenia

1. Zmluva o opakovanom nájme bytu nadobúda účinnosť dňa **01.01.2023**.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Platobný výmer, Preberací protokol (Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu), Popis príslušenstva k bytu, Zoznam osôb užívajúcich predmet zmluvy.
3. Správu bytového domu "**B**" na **Ulici Laborecká 281/27** zabezpečuje DOMSPRÁV s.r.o. byty, teplo a iné služby, Štefánikova č. 44, Michalovce v zmysle Mandátnej zmluvy v platnom znení.
4. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v troch vyhotoveniach - po jednom vyhotovení pre prenajímateľa, nájomcu a správcu.
5. Účastníci prehlasujú, že táto nájomná zmluva bola uzatvorená dobrovoľne, vyjadruje ich slobodnú ničím neobmedzenú vôľu, ich prejav je určitý a zároveň prehlasujú, že táto zmluva nebola uzatvorená v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok.
6. Účastníci si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju aj podpisujú.

7. Nájomcovia výslovne súhlasia s tým, aby v tejto nájomnej zmluve boli uvedené ich osobné údaje – dátum narodenia, rodné číslo, príbuzenský vzťah a iné identifikačné údaje.

Príloha: Platobný výmer pre výpočet mesačnej úhrady za byt  
Popis príslušenstva k bytu – externé a interné prvky  
Protokol o prevzatí a odovzdaní bytu  
Zoznam osôb užívajúcich predmet zmluvy

V Strážskom dňa 30.12.2022

.....  
Ing. Jozef Horňák  
Za prenajímateľa

.....  
Kapura Ján  
nájomca

**Zmluva o nájme bytu sa doručí:**

1. Kapura Ján, Kapurová Ľudmila – nájomca
2. Domspráv s.r.o. byty, teplo a iné služby Michalovce
3. Spis Kapura Ján, Kapurová Ľudmila – Referát sociálnych vecí a rodiny Mesto Strážske