

# Zmluva o nájme bytu č.02/2011/4 b.j.

## na byt č.2

(§ 663 a nasl., § 685 a nasl. OZ)

---

### Čl.1

#### Zmluvné strany:

#### Prenajímateľ:

**OBEC DOBRÁ NIVA**  
V zastúpení : Ing.Martin Krúdy, starostka obce  
So sídlom : Námestie SNP 47/9, 962 61 DOBRÁ NIVA  
IČO : 00319830  
DIČ : 2021339298  
Bank.spoj/č.ú. : VÚB, a.s. Zvolen / 3829412/0200

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

#### Nájomca:

**JÁN BÁNIK**  
Trvalý pobyt : Družstevná 222/15, 962 61 DOBRÁ NIVA  
Prechodný pobyt : Ul.Slobody 318/77, 962 61 DOBRÁ NIVA  
Nar. : 16.12.1975

(ďalej len „nájomca“)

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy o nájme bytu takto:

### Čl. 2

- 2.1 Prenajímateľ touto zmluvou o nájme bytu prenecháva nájomcovi do dočasného užívania **byt číslo 2** nachádzajúci sa v okrese Zvolen, v k.ú.Dobrá Niva na pac.č. KN-C 1222/2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, výmera 330 m<sup>2</sup>, zapísaný Katastrálnym úradom Banská Bystrica, Správa katastra Zvolen na LV č. 928, na ulici Slobodys prideleným súp.č. 318, **na II.poschodí.**
- 2.2 Nájomca je fyzická osoba.

### Čl. 3

- 3.1 Nájomný vzťah sa uzatvára na dobu **určitú**, t.j. od 01.01.2012 do 31.12.2012 s možnosťou ďalšieho predĺženia.

### Čl. 4

- 4.1 Byt pozostáva z 2 izieb, 1 kuchyne, 1 predsiene a 1 kúpeľne s WC (vid' aktuálny evidenčný list).
- 4.2 Celková výmera bytu je 48,97 m<sup>2</sup>.

### Čl. 5

- 5.1 Predmetný byt sa nachádza v nadstavbe Domu služieb- „Polyfunkčný bytový dom“ a nie sú v ňom žiadne vady. Vo všetkých izbách bytu sú podlahy a pod oknami sú umiestnené elektrické konvektory. V kúpeľni je nová vaňa, umývadlo s nohou, dve miešacie batérie (vaňová a umývadlová) a prietokový ohrievač. V kuchyni sa nachádza sporák, kuchynská linka s umývacím drezom, nad ktorým je zabudovaná miešacia batéria (drezová). Pod kuchynským oknom je umiestnený elektrický konvektor. Vo kúpeľni s WC sa nachádza WC miska a umývadlo s batériou. V kuchyni, v kúpeľni s WC je keramická dlažba. V chodbe je umiestnený tiež zvonček. Elektrické vedenie v predmetnom byte je vedené pod omietkou. Nátery okien, dverí a tiež aj maľovka v celom byte sú nové.

- 5.2 Nájomca sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil a bez závad ho preberá so všetkým príslušenstvom do svojho užívania.
- 5.3. Povinnosti nájomcu vyplývajúce z pôvodnej zmluvy zo dňa 29.12.2010 s účinnosťou tejto zmluvy nezanikajú.

## Čl. 6

- 6.1 Nájomca má právo na základe tejto zmluvy byt vrátane spoločných častí a zariadení bytového domu užívať, ako aj požívať plnenia spojené s užívaním bytu a pri výkone svojich práv nebudú zasahovať do práv ostatných nájomcov v bytovom dome.
- 6.2 Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi byt uvedený v článku 2 tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

## Čl. 7

- 7.1 ***Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné a to v mesačných splátkach splatných do 15. dňa príslušného mesiaca (vyčíslené v evidenčnom liste zo dňa 15.12.2009) okrem úhrady za stočné, ktoré sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi na základe skutočne odobratých m<sup>3</sup> vodného (na základe podkladov spoločnosti VEOLIA, StVPS, a.s.).***
- 7.2 Spolu s nájomným sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačné zálohy na plnenia spojené s užívaním bytu určené na základe evidenčného listu vlastníkom bytového domu pre príslušný kalendárny rok. Skutočná výška cien a celkových preddavkov za jednotlivé služby (vodné, elektrina – spol.priestory) sa zúčtuje po fakturácii z StVPS, a.s.Zvolen, SSE, a.s. Žilina.
- 7.3 Plneniami spojenými s užívaním bytu sú plnenia poskytnuté za účelom riadneho užívania bytu, a to vodné, dodávka elektrickej energie pre spoločné priestory, ktoré je povinný prenajímateľ platiť vlastníkovi.
- 7.4 Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia a prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanoví osobitný právny predpis.

## Čl. 8

- 8.1 Nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného, ak prenajímateľ napriek predchádzajúcemu upozorneniu neodstráni v byte alebo v dome závalu, ktorá podstatne alebo po dlhší čas zhoršuje ich užívanie. Rovnako má právo na primeranú zľavu, ak sa neposkytovali plnenia spojené s užívaním bytu alebo ak sa poskytovali vadne a ak sa v dôsledku toho užívanie bytu zhoršilo podstatným spôsobom.
- 8.2 Predchádzajúce upozornenie musí byť písomné a doručené prenajímateľovi.
- 8.3 Právo na primeranú zľavu zanikne, ak sa neuplatnilo u prenajímateľa bezodkladne.

## Čl. 9

- 9.1 Nájomca je povinný vykonávať drobné opravy v byte a drobnú údržbu bytu (opravy alebo výmeny zámkov, vypínačov, žiaroviek a pod.) na svoj účet a svoje náklady vrátane odstránenia závad a poškodení v dome alebo v byte spôsobených nájomcom alebo tretími osobami.
- 9.2 Nájomca sa zaväzuje nevykonávať podstatné stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je povinný oznámiť mu bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti. Zaväzuje sa tiež predmetný byt, spoločné priestory a zariadenie domu užívať riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Pri výkone svojich práv bude dbať, aby sa v bytovom dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

- 9.3 Zmluvné strany berú na vedomie, že oprávnenie prenajímateľa na výkon stavebných prác, resp. iných podstatných zmien v byte je viazané na súhlas nájomcu, ktorý ho môže odmietnuť len z vážnych dôvodov. Ak však prenajímateľ bude vykonávať také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

#### Čl. 10

- 10.1 Nájomca nie je oprávnený dať byt bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa do podnájmu.

#### Čl. 11

- 11.1 Táto zmluva o nájme bytu zaniká:
- uplynutím doby, na ktorú bola dojednaná,
  - neplnením si dohodnutých podmienok spojených s užívaním bytu,
  - písomnou výpoveďou,
  - dohodou zmluvných strán.
- 11.2 Nájomca aj prenajímateľ môžu ukončiť nájomný vzťah pred týmto termínom písomnou dohodou zmluvných strán, alebo písomnou výpoveďou. Prenajímateľ môže dať výpoveď iba z dôvodov podľa § 711 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
- 11.3 Nájomná zmluva zaniká uplynutím výpovednej doby.
- 11.4 Výpovedná doba je trojmesačná.
- 11.5 Výpovedná doba začína plynúť nasledujúci kalendárny mesiac po mesiaci, kedy výpoveď bude druhej zmluvnej strane doručená.
- 11.6 Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmetný byt s príslušenstvom prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

#### Čl. 12

- 12.1 Zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, z ktorých 1 rovnopis dostane prenajímateľ a 1 rovnopis dostane nájomca. Každý rovnopis má platnosť originálu.
- 12.2 Práva a povinnosti zmluvných strán v zmluve bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení.
- 12.3 Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a **účinnosť dňom 01.01.2012.**
- 12.4 Zmluva sa uzatvára na dobu určitú.
- 12.5 Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu vlastnoručne podpisujú.

V Dobrej Nive, dňa 28.12.2011

Za prenajímateľa:



Ing. Martin Krúdy, starosta obce

Za nájomcu:

Ján Bánik