



# Zmluva o nájme bytu

## Číslo 1/2023 0526

**Prenajíateľ:** Obec Brezovica  
IČO : 326861  
zastúpený: Ing. Jozefom Hodošim

a

**Nájomca:** *Meno a priezvisko :* **DOMINIK ADAMKO**  
*Rodné číslo:* \_\_\_\_\_  
*Dátum narodenia:* \_\_\_\_\_  
*Trvalý pobyt :* \_\_\_\_\_  
*Rodinný stav:* \_\_\_\_\_

*manželka*

*Meno a priezvisko:* **NATÁLIA ADAMKOVÁ**  
*Rodné číslo:* \_\_\_\_\_  
*Dátum narodenia:* \_\_\_\_\_  
*Trvalý pobyt:* \_\_\_\_\_  
*Rodinný stav:* \_\_\_\_\_

po prehlásení, že sú plne spôsobilí na právne úkony, uzatvárajú túto zmluvu o nájme bytu :

### Článok I. Predmet zmluvy

( 1 ) Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – bytového nájomného obytného domu v **Brezovici súpisné číslo 526**, nachádzajúceho sa na pozemku parcelné číslo 182/27, k. ú. Brezovica.

( 2 ) Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania **3 - izbový byt č.16 P (4.4)** nachádzajúci v bytovom dome na **3. poschodí** vrátane spoločných zariadení domu a príslušenstva bytu za nižšie dohodnutých podmienok nájmu, bezodplatné užívanie spoločných častí za predpokladu splnenia podmienok vyplývajúcich z Uznesenia Obecného zastupiteľstva č. 5 zo dňa 23.08.2005.

( 3 ) **Obecné zastupiteľstvo v Brezovici dňa 09.03.2023** rozhodlo o pridelení uvedeného bytu do nájmu vyššie uvedenému nájomcovi, a to Uznesením číslo 40/2023 bod 10 Rôzne písm. a)

### Článok II. Opis bytu a jeho príslušenstva

( 1 ) Predmetný byt o celkovej rozlohe podlahovej plochy **63,20 m<sup>2</sup>** pozostáva  
a/ z obytných miestností - izba č.1 o výmere **19,93 m<sup>2</sup>**  
izba č.2 o výmere **12,16 m<sup>2</sup>**

izba č.3 o výmere **9,90 m<sup>2</sup>**

- b/ z príslušenstva bytu - vedľajších miestností - kuchyňa o výmere **9,21 m<sup>2</sup>**  
- chodba o výmere **4,80 m<sup>2</sup>**  
- kúpeľňa o výmere **3,60 m<sup>2</sup>**  
- WC o výmere **1,20 m<sup>2</sup>**  
- Balkon o výmere **2,40 m<sup>2</sup>**

c/ spoločné priestory / predsieň a schodisko, kotolňa, kočíkareň v l/16 / - vo výmere **5,04 m<sup>2</sup>**

( 2 ) Predmetný byt sa nachádza v bytovom dome a nie sú na ňom žiadne vady. Vo všetkých izbách je PVC podlahy, pod oknami sú umiestnené plechové panelové radiátory. V kúpeľni je smaltovaná vaňa, keramické umývadlo typ CERSANIT, dve miešacie batérie (vaňová a umývadlová typ SAGITTARIUS). V kuchyni sa nachádza drezová batéria a plynový sporák MORA 1410 ( bez kuchynskej linky). V kúpeľni je keramická dlažba typ KERKO a vo WC je PVC podlaha. Vo WC je umiestnený keramický splachovací kombi záchod CERSANIT. Byt je spôsobilý na dohodnuté užívanie. Vzhľadom na nezrelosť stavby doporučujeme, v lete dostatočne vetrať a v zimnom období primerane kúriť.

Predmetný byt je vykurovaný spoločnou plynovou kotolňou, má samostatný elektromer na odber elektrickej energie, samostatný plynový merač na odber plynu pre kuchynský spotrebič a podružný merač teplej a studenej vody. Podrobnejší opis bytu a jeho vybavenia je uvedený v protokole o odovzdaní a prevzatí bytu.

( 3 ) Spoločnými časťami domu pre účely tejto zmluvy sú zádverie, vstupná chodba, schodisko kočíkareň, chodba+ schodisko, vstup do kotolne a kotolňa.

( 4 ) Spoločnými zariadeniami domu pre účely tejto zmluvy sú, bleskozvod, práškový hasiaci prístroj, vodný hydrant, vodovodné, plynové, elektrické, kanalizačné a telefónne prípojky.

( 5 ) Nájomca prehlasuje, že sa so stavom uvedeného bytu, spoločných častí a zariadení domu osobne oboznámil a v deň podpisu protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu predmetný byt preberá bez závad do svojho užívania spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti (vid' evidenčný list). Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať predmetný byt, aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu.

( 6 ) Nájomca rovnako prehlasuje, že ho prenajímateľ oboznámil so správou bytového domu, v ktorom sa nachádza predmetný byt, a ktorú zabezpečuje prenajímateľ. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať podmienky správy tohto obytného domu určené prenajímateľom.

### **Článok III. Doba nájmu**

( 1 ) Nájomný vzťah vzniká dňom podpísania tejto zmluvy a uzatvára sa na dobu určitú, t.j. **na dobu troch rokov** odo dňa podpísania tejto zmluvy. Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné tento nájom bytu predčasne ukončiť v zmysle článku VII. tejto zmluvy.

( 2 ) V posledný deň doby nájmu má nájomca právo (nie nárok) na predĺženie tejto doby nájmu bytu o ďalšie tri roky za predpokladu splnenia všetkých „Podmienok pre pridelenie obecného nájomného bytu“ vyplývajúcich z Uznesenia OZ v Brezovici č. 5 zo dňa 23.08.2005 a zároveň za predpokladu, že počas celej doby doterajšieho nájmu nájomca a ostatní užívatelia tohto bytu dodržiavali podmienky tohto nájmu a povinnosti nájomcu vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zo zákona.

### **IV.**

## Nájomné a úhrada za plnenie spojené s užívaním bytu

( 1 ) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté **nájomné vo výške 1.532,16 Eur ročne**, a to v splátkach splatných po **127,68 Eur mesačne**, vždy najneskôr do 25. dňa daného mesiaca za práve prebiehajúci mesiac na účet prenajímateľa: Prima Banka a.s., č. účtu 3411312002 /5600, IBAN: SK32 5600 0000 0034 1131 2002. VS –Rodné číslo nájomcu v tvare RRMMD (bez údaju za lomítkom) ŠS – aktuálny mesiac platby v tvare MMRRRR. Spolu s nájomným je splatný aj príspevok **do fondu opráv** vo výške **75,84 Eur ročne, 6,32 Eur mesačne**.

( 2 ) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté **mesačné preddavky za plnenia (služby) vo výške 840,- Eur ročne, mesačne 70,00 Eur** spojené s užívaním bytu, ktoré budú vyčíslené v evidenčnom liste a ktoré sú splatné mesačne spolu s nájomným.

( 3 ) V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné alebo mesačnú zálohu na úhradu za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu do 5 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi **poplatok z omeškania** vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia.

( 4 ) Prenajímateľ zabezpečuje nájomcovi služby spojené s dodaním plynu na vykurovanie, vody, ohrevu TÚV a elektrickej energie pre spoločné priestory.

**Nájomca je povinný si splniť oznamovaciu (ohlasovaciu) povinnosť voči dodávateľom elektrickej energie a odber plynu pre kuchynský plynový spotrebič a sám uhrádzať cenu za tieto dodané (poskytnuté) služby v prospech dodávateľov.**

( 5 ) Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu, a to za predchádzajúci kalendárny rok, najneskôr do 30. júna nasledujúceho roka a písomné vyúčtovanie doručiť nájomcovi.

( 6 ) Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky nájomného alebo plnení (služieb) spojených s užívaním bytu (napr. počet členov domácnosti, cena služieb, zmena právnej úpravy) automaticky sa zmení výška nájomného alebo plnení (služieb) od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po príslušnej zmene.

## V.

### Práva a povinnosti nájomcu z nájmu bytu

( 1 ) **Nájomca** sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady, avšak po predchádzajúcom písomnom súhlase starostu obce, resp. povereného zamestnanca obce.

( 2 ) Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú vedľa práva užívať byt aj právo užívať spoločné časti domu a spoločné 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, zaisťujúce ostatným užívateľom bytov v dome nerušený výkon ich práv.

( 4 ) Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v predmetnom byte alebo bytovom dome nehnuteľnosti spôsobí sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov. Tým nie je dotknuté právo na odstúpenie od tejto zmluvy v zmysle článku VII. tejto zmluvy.

( 5 ) Nájomca sa zaväzuje, že nebude v predmetnej nehnuteľnosti vykonávať žiadne stavebné úpravy a zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

( 6 ) Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.

( 7 ) Nájomca nesmie dať predmetný byt, resp. jej časť do podnájmu alebo iného užívania iným osobám ako uvedeným v článku II bod 5 tejto zmluvy, resp. iným osobám umožniť užívanie tohto bytu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Uvedený byt môžu užívať len tí členovia spoločnej domácnosti nájomcu, ktorým prenajímateľ udelil písomný súhlas a zároveň ktorých prenajímateľ eviduje vo svojej evidencii. Prenajímateľ písomne schvaľuje nových členov spoločnej domácnosti nájomcu v tomto byte (t.j. ďalších spoluužívateľov bytu).

( 8 ) Nájomca je povinný v prípade, že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného alebo úhrad za služby spojené s užívaním tohto bytu (napr. počet členov domácnosti), tieto zmeny bezodkladne oznámiť prenajímateľovi.

( 9 ) Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do predmetného bytu za účelom kontroly jeho technického stavu, spôsobu jeho užívania a dodržiavania zmluvných a zákonných podmienok tohto nájmu.

( 10 ) Nájomca je zodpovedný za to, že počas doby nájmu prenajímateľovi nedôjde k poškodeniu uvedeného bytu, jeho príslušenstva, spoločných priestorov a zariadení domu. Rovnako je nájomca zodpovedný za to, že nebude ním ani osobám s ním užívajúcim tento byt ani iným osobám, ktorým umožní vstup do tohto domu, narušované pokojné bývanie ostatných nájomcov v dome alebo ohrozovaná bezpečnosť alebo porušované dobré mravy v dome.

( 11 ) Nájomca objektívne plne zodpovedá spolu s nájomcami ostatných bytov v danom vchode obytného domu za škodu spôsobenú na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu ako aj na majetku, ktorý sa nachádza v týchto priestoroch, pokiaľ sa v lehote 30 kalendárnych dní odo dňa zistenia a oznámenia škody prenajímateľovi nezistí osoba zodpovedná za túto škodu.

## VI.

### Práva a povinnosti prenajímateľa z nájmu bytu

( 1 ) **Prenajímateľ** sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu.

( 2 ) Ak je prenajímateľ povinný vykonať že stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v byte, je nájomca povinný ich strpieť a ich vykonanie bezodkladne umožniť.

( 3 ) **Prenajímateľ zabezpečuje prevádzkovanie plynovej kotolne vyškolenou osobou – p. Pavlom Sudimákom, Brezovica 262**, ktorá má výhradné právo vstupu do kotolne za finančnú odplatu hradenú z fondu opráv. Oprávnené požiadavky prípadne poruchy je potrebné hlásiť p. Pavlovi Sudimákovi.

( 4 ) Prenajímateľ je oprávnený vykonávať v ním určených časových intervaloch kontrolu stavu prenajatého bytu a spôsobu jeho užívania počas doby nájmu. Vykonanie kontroly sa nájomcovi podľa okolností prípadu vopred oznámi primeraným spôsobom.

( 5 ) Prenajímateľ ako výlučný vlastník nehnuteľností nájomného bytového domu v súlade s § 3 ods. 8 písmeno d) zák. č. 496/2008 Z. z. neudeluje nájomcovi s nájomnou zmluvou na dobu určitú súhlas na trvalý pobyt .

## VII.

### Ukončenia nájmu bytu

( 1 ) Nájom tohto bytu sa končí uplynutím doby nájmu, ak nedôjde k predĺženiu doby nájmu v zmysle článku III. bod 2 tejto zmluvy. Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné tento nájom bytu predčasne ukončiť

- a) výpoveďou z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku (§ 711),
- b) písomnou dohodou o predčasnom ukončení tohto nájmu,
- c) odstúpením od zmluvy – v prípade dôvodov výslovne uvedených v zákone alebo v tejto zmluve.

( 2 ) V prípade predčasného ukončenia nájmu dohodou oboch zmluvných strán takáto dohoda musí mať písomnú formu, inak je neplatná a zároveň sa v nej musí uviesť presný dátum ukončenia nájmu.

( 3 ) Túto zmluvu možno tiež písomne vypovedať z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku. Výpoveď musí byť písomná, musí v nej byť uvedený výpovedný dôvod a musí byť doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná. Výpovedná lehota je 3- mesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

( 4 ) Prenajímateľ má právo od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, že nastane jeden týchto dôvodov:

- a) ak takúto možnosť dáva zákon,
- b) ak nájomca opakovane (aspoň dvakrát, ak raz bol na to upozornený) porušuje povinnosť platiť nájomné alebo preddavky za služby spojené s užívaním bytu,
- c) ak napriek písomnej výstrahe bude nájomca prenajatý byt užívať, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vznikne škoda alebo mu bude hroziť značná škoda.
- d) v prípade porušenia povinnosti vyplývajúcej z článku V. bod 4 tejto zmluvy,
- e) v prípade porušenia povinnosti vyplývajúcej z článku V. bod 5 tejto zmluvy,
- f) v prípade porušenia povinnosti vyplývajúcej z článku V. bod 7 tejto zmluvy,
- g) v prípade porušenia povinnosti vyplývajúcej z článku V. bod 10 tejto zmluvy.

( 5 ) Odstúpenie od tejto zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane. Odstúpenie je nutné urobiť písomne, uviesť v ňom dôvod odstúpenia a doručiť ho druhej strane, inak je neplatné.

( 6 ) V prípade akéhokoľvek spôsobu ukončenia tohto nájmu bytu nájomca **nemá nárok na poskytnutie žiadnej bytovej náhrady** /§712 a/ bod 9/. Obec Brezovica ako výlučný vlastník budovy v súlade s § 3 ods. 8 písmeno d) zák. č. 496/2008 Zz. neudeľuje nájomcovi s nájomnou zmluvou na dobu určitú súhlas na trvalý pobyt .

( 7 ) Nájomca je povinný byt vypratať do 3 kalendárnych dní odo dňa ukončenia tohto nájmu bytu.

( 8 ) V prípade ukončenia tohto nájomného vzťahu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O tomto odovzdaní sa spíše písomná zápisnica.

## VIII.

### Spoločné a záverečné ustanovenia

( 1 ) Táto zmluva nadobúda platnosť a **účinnosť dňom 01. 06. 2023.**

( 2 ) Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.

( 3 ) Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

( 4 ) Uzavretie tejto zmluvy nie je dôvodom ani nárokom na zmenu doterajšieho trvalého pobytu nájomcu a členov jeho spoločnej domácnosti vzhľadom na dočasnú tohto nájomného vzťahu.

( 5 ) Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ i nájomca obdržia po dve vyhotovenia tejto zmluvy.

( 6 ) Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, že táto zmluva bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle, a na znak súhlasu s jej celým obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Brezovici dňa 31.05.2023

**Ing. Jozef Hodoši**

.....  
prenajímateľ

**Dominik Adamko**

.....  
nájomca

**Natália Adamková**

.....  
nájomca