

**ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 1/ŠFRB/2019**  
uzatvorená v zmysle § 663 a násl. Občianskeho zákonníka  
v znení neskorších predpisov

**Čl. 1**

**Prenajíateľ: OBEC HRABOVEC NAD LABORCOM**

Sídlo: Hrabovec nad Laborcom č. 156, 067 01 Radvaň nad Laborcom  
IČO: 00322997  
DIČ: 2021232565  
Zastúpená: Ing. Anton Kulan, starosta obce  
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.  
IBAN: SK16 5600 0000 0043 3250 8001

*/ďalej len ako „prenajíateľ“ /*

**Nájomca: Jakub Cichý**

Narodený:  
Bytom: Hrabovec nad Laborcom 60

*/ďalej len ako „nájomca“ /*

Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu o nájme bytu:

**Čl. II.  
Predmet nájmu**

1. Prenajíateľ je vlastníkom bytového domu v obci Hrabovec nad Laborcom s.č. 190 postaveného na parcele č. 314/2, zapísaného na LV 406, v k.ú. Hrabovec nad Laborcom.
2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania:
  - Byt č. 1nachádzajúci sa v bytovom dome, s.č. 190 v obci Hrabovec nad Laborcom, ktorý pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva, ktorým je kuchyňa, chodba, kúpeľňa a WC. Celková výmera podlahovej plocha bytu je 59,02 m<sup>2</sup>.
3. Táto nájomná zmluva sa uzatvára v súlade so Všeobecným záväzným nariadením Obce Hrabovec nad Laborcom č. 5/2017 o podmienkach a kritériách pridelovania a správy nájomných bytov v bytových domoch obstaraných z verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania.

**Čl. III.  
Výška nájomného a úhrady za plnenie poskytovania s užívaním bytu**

1. Výška nájomného bola stanovená Uznesením OZ obce Hrabovec nad Laborcom č. 32/2019 zo dňa 07.05.2019 takto:

1/ Splátka úveru ŠFRB.....	100 €
2/ Rezerva 10 % do fondu opráv.....	10 €
3/ Náklady na využitie spoločných priestorov /elektrická energia/.....	5 €
4/ Iné náklady.....	5 €
<u>Nájomné spolu.....</u>	<u>120 €</u>

Náklady spojené s odberom elektrickej energie a zemného plynu si hradí každý nájomca sám, na základe zmluvy uzavretej s dodávateľom elektrickej energie a zemného plynu.

Spotrebu vody za účtovné obdobie uhradí prenajímateľ spoločnosti VVS a.s. a rozpočíta náklady na spotrebu vody podľa odpočtu v bytových vodomeroch a vystaví jednotlivým nájomcom faktúru k úhrade.

2. Mesačný predpis nájomného a služieb spojených s užívaním nájomného bytu môže prenajímateľ jednostranne zmeniť v prípade zmeny všeobecne záväzných predpisov alebo nariadenia orgánov obce Hrabovec nad Laborcom. Výšku nájomného schvaľuje obecné zastupiteľstvo a je v súlade so Zmluvou o poskytovaní podpory vo forme úveru so Štátnym fondom rozvoja bývania a v súlade s Opatrením Ministerstva financií SR č. 201/R/2008, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov. Zmenu výšky nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu je prenajímateľ povinný oznámiť nájomcom písomne s uvedením dátumu zvýšenia platieb.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné na osobitný bankový účet zriadený na tento účel, vždy do 10-tého dňa kalendárneho mesiaca vopred.
4. V prípade ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jeho splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle ustanovenia § 697 Občianskeho zákonníka.

#### **Čl. IV.**

##### **Práva o povinnosti zmluvných strán**

1. Nájomca je oprávnený užívať byt v rozsahu dohodnutom v tejto nájomnej zmluve a prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom prenajímaného bytu, ktorý je v stave spôsobilom na riadne užívanie a v takom stave ho od prenajímateľa preberá.
2. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie bytového domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
4. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v bytovom dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomníkom výkon ich práv.
5. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedajú za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
6. Nájomca sa zaväzuje udržiavať podstatu prenajatého bytu s príslušenstvom v užívateľnom stave na vlastné náklady.
7. Ak sa nájomca nepostará o včasne vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
8. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v bytovom dome sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
9. Nájomca nie je oprávnený prenechať byt do podnájmu inej osobe.
10. Prípadné škody, ktoré vzniknú v súvislosti s predmetom nájmu sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
11. Po skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu je nájomca povinný vypratať a odovzdať prenajatý byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Za účelom zabezpečenia tohto záväzku nájomcu, je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi podpísanú notársku zápisnicu, ktorá bude slúžiť ako prípadný exekučný titul.

## **Čl. 5. Doba nájmu**

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to: **od 01.06.2019 do 31.12.2039**. Nájomca môže požiadať o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, za splnenia podmienok v zmysle VZN č.5/2017.
2. Platnosť nájomnej zmluvy sa môže ukončiť kedykoľvek na základe vzájomnej písomnej dohody zmluvných strán alebo výpoveďou.
3. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
4. Prenajímateľ môže písomne vypovedať nájomnú zmluvu najmä ak:
  - a) nájomca užíva byt v rozpore s nájomnou zmluvou,
  - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako jeden mesiac,
  - c) alebo, ak ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v bytovom dome,
  - d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie, alebo ten, kto s ním býva sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome,
  - e) neužíva byt bez vážnych dôvodov,
  - f) bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto domu,
  - g) ak sa zistí, že žiadateľ o byt uviedol v žiadosti nepravdivé údaje, nájomcovia prestali spĺňať podmienky pre uzatvorenie nájomnej zmluvy v zmysle VZN.

## **Čl. 6.**

### **Právo kúpy prenajatej veci**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený po uplynutí doby nájmu (20 rokov odo dňa účinnosti zmluvy) kúpiť predmet nájmu za zostatkovú cenu rovnajúcu sa výške zostávajúcich splátok v prospech ŠFRB.
2. Toto právo nájomcu zaniká, ak nájomca neoznámí prenajímateľovi písomne vôľu kúpiť predmet nájmu do 30 dní po zániku nájomnej zmluvy.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje, že do **30** dní odo dňa doručenia písomného oznámenia nájomcu, že uplatňuje právo na kúpu predmetu nájmu, predloží nájomcovi kúpnu zmluvu na predmet nájmu za cenu uvedenú v bode 1. tohto článku.
4. Na čas potrebný na uzavretie kúpnej zmluvy a nadobudnutie vlastníckeho práva nájomcu k predmetu nájmu sa dočasne predlžuje nájomný vzťah za podmienok dojednaných v tejto zmluve. Ak nedôjde k uzavretiu kúpnej zmluvy do 90 dní od ukončenia nájmu, zaniká uplynutím tejto lehoty nájomný vzťah bez potreby ďalších osobitných písomných právnych úkonov.

## **Čl. 7.**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa zákona č. 564/2010 Z.z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.

2. Akékoľvek zmeny alebo doplnky k tejto zmluve musia byť urobené písomnou formou dodatku k tejto zmluve po vzájomnej dohode oboch zmluvných strán.
3. Ak v tejto zmluve nie je výslovne uvedené niečo iné, vzťahy zmluvných strán sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
4. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každá strana obdrží dva rovnopisy.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, s jej obsahom sa riadne a podrobne oboznámili. Pričom všetky ustanovenia zmluvy sú im zrozumiteľné, a že všetky ustanovenia zmluvy dostatočne určitým spôsobom vyjadrujú slobodnú a vážnu vôľu zmluvných strán, ktorá nebola prejavená ani v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, čo zmluvné strany svojimi podpismi potvrdzujú.

V Hrabovci nad Laborcom, dňa 17.05.2019

.....  
Nájomca

.....  
Prenajímateľ