

**ZMLUVA O NÁJME BYTU**  
**uzatvorená podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka**

medzi

**prenajímateľom: Obec Smižany**

**zastúpená: Mgr. Miroslava Szitová, PhD., starostka obce**  
**Námestie M. Pajdušáka 1341/50, 053 11 Smižany**  
**IČO: 00691721**  
**IBAN: SK74 0900 0000 0005 2184 9165**

a

**nájomcom: Meno a priezvisko: Dušan Koky**

**Dátum nar.:**

**Rodné číslo:**

**Adresa bydliska: Rybníky 1479/20, 053 11 Smižany**

**I.**

**Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ – vlastník domu, bytu – prenecháva nájomcovi do užívania 2-izbový byt č. 3 na prízemí v dome súp. č. 1479 na ulici Rybníky č. 20 v obci Smižany /ďalej len byt/.
2. Byt pozostáva z 2 obytných miestností, kuchyne, kúpeľne + WC a zádveria o celkovej ploche 59,57 m<sup>2</sup>.
3. Nájomca je oprávnený s bytom využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
4. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámil dňa 31.10.2018 v prítomnosti zástupcu prenajímateľa.
5. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívaní schopnom stave, o čom dňa 31.10.2018 vyhotovil a nájomca podpísal Zápis o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý je prílohou tejto zmluvy.

**II.**

**Doba nájmu**

Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú do 30. septembra 2025

**III.**

**Cena nájmu, poplatok z omeškania**

1. Finančná zábezpeka požadovaná za užívanie bytu je vložená na účte obce číslo 3412633027/5600 vo výške 295,00 EUR.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť zábezpeku do jedného mesiaca od ukončenia nájmu v hotovosti z pokladne OcÚ, za predpokladu, že nájomca riadne a včas odovzdá predmet nájmu a vysporiada s prenajímateľom všetky nároky súvisiace s nájomným vzťahom.
3. Výška nájomného v sume 7,143 EUR na 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy ročne je určená na základe § 5 Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR z 23.12.2004 č.V – 1/2004 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v nájomných bytoch nižšieho štandardu, čo predstavuje / **49,33 €**.

Preddavok za plnenie služieb poskytovaných s užívaním bytu pozostáva z poplatku za odber vody **25,67 € /mesiac/** a poplatok za odvoz komunálneho odpadu **10,00 €**. Mesačné nájomné vrátane preddavkov na plnenie služieb poskytovaných s užívaním bytu sú stanovené v úhrnej výške **85,00 EUR**.

4. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia mesačne, a to v termíne do posledného dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Úhradu možno vykonať prevodom na účet číslo **052 184 9165/ 0900**, vedený v SLSP, alebo priamo v pokladni Obecného úradu v Smižanoch.
5. S nájomcom budú byt užívať:
6. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
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 na to 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,
9. Nájomca vyhlasuje, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený ponechať do podnájmu tretej osobe.
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 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
11. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne do 30. júna za predchádzajúci kalendárny rok.  
Podľa výsledkov vyúčtovania:
  - a/ preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania,
  - b/ nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania.

#### **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 ustanovenie OZ.
2. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať Domový poriadok vydaný Obcou Smižany.
3. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho používaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca. Pojem drobných opráv a nákladov upravuje osobitný predpis.
4. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na vlastné náklady.
5. Nájomca je povinný na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere umožniť prenajímateľovi vstup do bytu za účelom vykonania obhliadky, opravy, ak si to nezabezpečí sám a odpočtu nameraných hodnôt spotreby vody.
6. Nájomca je povinný za jeho prítomnosti umožniť vstup do nájomného bytu zamestnancom prísl. orgánov a kontrolných orgánov za účelom výkonu kontroly technického stavu bytu.
7. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a osobitnom predpise. Prenajímateľ informuje nájomcu

o možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájomného bytu.

## **V.**

### **Skončenie nájmu**

1. Nájom bytu zaniká:
  - uplynutím dojednanej doby nájmu, t.j 30. septembra 2025
  - písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa,
  - písomnou výpoveďou, pričom sa v súlade s § 678 Obc. zákonníka skončí nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená písomná výpoveď.
  - Posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená písomná výpoveď.

Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu.
2. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov výslovne vymenovaných v § 711 odst. 1 Občianskeho zákonníka.
4. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu, najneskôr do 15 dní od zániku nájmu prenajatý byt odovzdať prenajímateľovi. Zároveň sa zaväzuje odovzdať byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.  
V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do pôvodného stavu, v akom ho nájomca prevzal.
5. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte so súhlasom, resp. 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.

## **VI.**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda účinnosť dňa 01.10.2024.
2. Zmluvy o prenájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach – po jednom vyhotovení pre prenajímateľa a nájomcu.
3. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma účastníkmi zmluvy a účinnosť dňom podpísania po dni zverejnenia.

V Smižanoch dňa 23.9.2024

.....  
Podpis a pečiatka prenajímateľa

.....  
Podpis nájomcu