

## Zmluva o nájme bytu

ktorú medzi sebou uzatvárajú podľa § 663 a nasl. ust. a § 685 a nasl. ust. Obč. zák. v platnom znení nasl. zmluvné strany:

**Prenajímateľ:** **Obec BAKA**  
**Baka č. 262, 930 04**  
**IČO: 00305260**  
**Zast. starostom obce p. Ing. Jurajom Bertalanom**  
**Bankové spojenie: IBAN SK73 6500 0000 0000 2023 3143**

a

**Nájomca:** **Miroslav Ostrihoň, dát. nar. 15. 11. 1954, r.č. 500316/254,**  
**Baka č. 473, 930 04, ženatý, SR a**  
**Viera Ostrihoňová, rod. Valterová, dát. nar. 15. 11. 1954,**  
**r.č. 500316/254, Baka č. 473, 930 04, vydatá, SR**

### Čl. I.

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. 7 nachádzajúci sa v bytovom dome v obci Baka so súp. č. 473, ktorý pozostáva z 3 izieb a príslušenstva bytu: predsieň, kúpeľňa, WC, kuchyňa (ďalej len ako „byt“). Celková plocha obytných miestností je 80 m<sup>2</sup>.

Predmetný byt sa nachádza v bytovom dome a nie sú v ňom žiadne závady, ktoré by bránili jeho riadnemu užívaniu. V izbách a v predsieni je plávajúca podlaha, v kuchyni a v kúpeľni je keramická dlažba a pod oknami sú umiestnené oceľové panelové radiátory. V kúpeľni je vaňa, umývadlo, vaňová batéria a dve miešacie batérie. V kuchyni sa nachádza kombinovaný sporák, kuchynská linka s umývacím drezom a miešacou batériou. Elektrické vedenie v predmetnom byte je vedené pod omietkou. Nátery dverí a tiež aj maľovka v celom byte sú nové.

Nájomca sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil obhliadkou na mieste samom a to dňa 01. 10. 2022 a preberá ho bez závad do svojho užívania.

Domácnosť nájomcu tvoria nasledovné osoby: t.č. nájomníci Miroslav Ostrihoň, dát. nar. 15. 11. 1954, r.č. 500316/254, Baka č. 473, 930 04 a Viera Ostrihoňová, rod. Valterová, dát. nar. 15. 11. 1954, r.č. 500316/254, Baka č. 473, 930 04. Nájomníci majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu (§688 Obč. zák.).

## Čl. II.

Nájomný pomer vzniká dňom uzatvorenia tejto zmluvy a uzatvára sa na dobu určitú, a to na 3 /tri / roky. Nájom bytu zanikne uplynutím tohto dohodnutého času. Nájom bytu môže zaniknúť aj písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou v zmysle § 711 Občianskeho zákonníka.

Ak bola daná písomná výpoveď jednou zo zmluvných strán, skončí sa nájom v zmysle tejto Zmluvy uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej Zmluvnej strane výpoveď doručená.

V zmysle § 6 ods. 5 Všeobecne záväzného nariadenia Obce Baka č. 1/2021 v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len VZN), má nájomca po uplynutí dohodnutého času právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme nájomného bytu pri súčasnom splnení podmienok uvedených v tejto zmluve, ďalej v zákone č. 443/2010 Z. z. / resp. v príslušných právnych predpisoch / ako aj podmienok obsiahnutých v VZN.

## Čl. III.

Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi byt, uvedený v čl. I. tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie (čo vyplýva aj z opisu stavu bytu) a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu (§ 687 ods. 1 Obč. zák.).

## Čl. IV.

Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou (§ 687 ods. 2 Obč. zák.). 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 (§ 692 ods. 1 Obč. zák.). Zaväzuje sa tiež predmetný byt, spoločné priestory a zariadenie domu užívať riadne a riadne užívať aj plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Pri výkone svojich práv bude dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom nerušený výkon ich práv (§ 690 Obč. zák.).

V prípade, že na vonkajšej alebo vnútornej stene predmetného obytného domu vznikne trhlina v dôsledku zásahu nájomcu resp. osôb ktoré žijú s ním v spoločnej domácnosti, poprípade akékoľvek iné poškodenie, nájomca bude povinný bez zbytočného odkladu nahradiť takto vzniknutú škodu prenajímateľovi.

Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa na odstúpenie od nájomnej zmluvy, ak napriek jeho písomnej výstrahe bude prenajatý byt užívať resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná

škoda (§ 679 ods. 3 veta prvá Obč. zák.).

#### Čl. V.

Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa a to ani na svoje náklady (§ 694 Obč. zák.).

#### Čl. VI.

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 nespĺnením tejto povinnosti vznikla (§ 695 Obč. zák.).

#### Čl. VII.

Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné mesačne v sume 185,60 EUR, slovom stoosemdesiatpäť eur a šesťdesiat centov a to vopred vždy do 20. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.

Mesačné zálohy za služby spojené s užívaním bytu, ktoré sú rozpísané v prílohe č. 1 tejto zmluvy, činia 34,60 EUR, slovom tridsaťštyri eur a šesťdesiat centov mesačne a sú splatné spolu s nájomným (§ 696 ods. 2 Obč. zák.).

Skutočná výška cien a celkové preddavky za jednotlivé služby sa zúčtujú vždy za kalendárny rok najneskôr 31.03..

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 (§ 696 ods. 1 Obč. zák.).

Nájomca sa zaväzuje zložiť prenajímateľovi finančnú zábezpeku v zmysle § 6 ods. 8 VZN vo výške 1 113,60 EUR, slovom tisícottrinásť eur a šesťdesiat centov. Lehota na zloženie zábezpeky nájomcom je 15 dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, obec už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vráti. Finančná zábezpeka bude vrátená nájomcovi po skončení nájmu bytu a po vyrovnaní všetkých záväzkov vyplývajúcich z nájmu.

#### Čl. VIII.

Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmetný byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

#### Čl. IX.

Účastníci si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali. Zároveň nájomca prehlasuje, že sa oboznámil s obsahom Všeobecne záväzného nariadenia Obce Baka č. 1/2021 zo dňa 25. júna 2021 o podmienkach prenajímania nájomných bytov v bytových domoch postavených z verejných finančných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania v znení neskorších zmien a doplnkov.

Neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy je technický pasport bytu ako príloha č. 2, ktorý spĺňa náležitosti protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu a ktorý tiež musí byť podpísaný zúčastnenými stranami.

Táto zmluva je vyhotovená vo dvoch exemplároch, pričom pri podpise každá zo zúčastnených strán obdržala po jednom vyhotovení.

v BAKE, dňa 01.10.2022

**Prenajímateľ:**  
Ing. Juraj Bertalan  
starosta obce



**Nájomca:**  
Miroslav Ostrihoň  
Viera Ostrihoňová



**P r í l o h a č. 1**  
**Mesačné zálohy za služby spojené s užívaním bytu**  
**od 01. 10. 2022**

1. výška nájomného bola stanovená na základe dohody vo výške  
**2,32 EUR x 80,0 m<sup>2</sup> = 185,60 EUR** za mesiac
2. nájomné je splatné mesačne , vždy do 20. každého mesiaca formou poukážky, prevodom z účtu na účet obecného úradu, alebo v hotovosti na obecnom úrade
3. zmluvné strany sa dohodli na tejto výške zálohových platieb za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
  - elektrická energia za spoločne užívané priestory mesačne **0,99 EUR/osoba**  
**0,99 x 2 osoba = 1,98 EUR**
  - vodné na osobu mesačne **4,31 x 2 = 8,62 EUR**
  - výška poplatku za odvoz smeti je stanovená v zmysle VZN obce na kalendárny rok
  - príspevok do fondu prevádzky ,údržby a opráv **0,30 EUR/m<sup>2</sup>**  
**0,30 EUR x 80,0 m<sup>2</sup> = 24,0 EUR**
4. záloha musí byť splatená súčasne s nájomným v jednej sume
5. **celková výška nájomného vrátane služieb činí za mesiac 220,20 EUR**

**V Bake, dňa 01. 10. 2022**

**Byt č. 7**

Príloha č. 2  
k zmluve o nájme bytu

Zaradenie v byte č.	7
- kuchynská linka s drezom .....	1 ks
- kuchynský sporák plynový MORA .....	1 ks
- odsávač vzduchu ELICA KREA .....	1 ks
- vodovodná batéria .....	1 ks
- panelové radiátory .....	6 ks
- vaňa .....	1 ks
- umývadlo .....	2 ks
- WC .....	1 ks
- vodovodná batéria vaňová .....	1 ks
- vodovodná batéria umývadlová .....	2 ks
- batéria zo steny – vonkajšia .....	
- vývod na práčku .....	1 ks
- vchodové dvere bezpečnostné .....	1 ks
- vnútorné dvere drevené .....	5 ks
- elektronický telefón na otváranie vchodových dverí	1 ks
- kotel MORA TIGER PROTHERM .....	1 ks

V BAKE, dňa 01. 10. 2022