

**Zmluva o nájme bytu**  
**číslo 107/2018/C**

**Čl. 1**  
**Zmluvné strany**

**1. Prenajíateľ:** **Obec Zemplínska Teplica**  
**IČO: 00332194**  
so sídlom Obecný úrad, Okružná 340/2, 076 64 Zemplínska Teplica  
zastúpená starostkou obce Mgr. Jozefinou Uhaľovou

**1. Nájomca:** **Lukáš Spišák**

a manželka  
**Bc. Ivana Spišáková, rod. Janošková**

**Čl. 2**  
**Predmet zmluvy**

1/ Prenajíateľ Obec Zemplínska Teplica je výlučným vlastníkom bytového domu súpisné číslo 518, orientačné číslo 152, nachádzajúcej sa na parcele č. 278/8, vedenej na LV č. 787 v katastrálnom území Zemplínska Teplica, v obci Zempl. Teplica, na Hlavnej ulici.

2/ Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania (ďalej len „predmet prenájmu“):

- **byt č. 7** o celkovej ploche **77,18 m<sup>2</sup>** s vchodom č. 7, ktorý pozostáva z: kuchyňa, obývacia izba, 2 izby, kúpeľňa, WC, komora, šatník, chodba, balkón.
- spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu č. 518/152 v podiele 1/8,
- podiel 1/8 k pozemku s parc.reg. C č. 278/8 druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2807 m<sup>2</sup>.

3/ Popri práve užívať byt a jeho príslušenstvo má nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, a to: Tamara Spišáková, \_\_\_\_\_, ako aj právo užívať spoločné časti a zariadenia bytového domu, pritom nájomca a spoločne žijúci dospelí spoločne a nerozdielne zodpovedajú za plnenia z tejto nájomnej zmluvy vyplývajúce voči prenajíateľovi.

**Čl. 3**  
**Doba nájmu**

1/ Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu **u r č i t ú o d 15. 11. 2018 do 31. 10. 2021.**

2/ Nájomca má prednostné právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, ak sú dodržané dohodnuté podmienky uvedené v tejto zmluve a aj plnenia podľa tejto zmluvy sú včas plnené alebo ak nie sú dané dôvody na výpoveď - § 711 Občianskeho zákonníka.

## Čl. 4 Výška nájomného

1/ Výška nájomného a úhrad za plnenie spojené s užívaním bytu je stanovená na základe platných právnych predpisov pre tento typ nájomných bytov a Dodatku č. 1 k VZN č. 2/2015 o stanovení podmienok pridelovania a bývania v nájomných bytoch obstaraných z verejných prostriedkov, ktorý určuje spôsob výpočtu nájomného v obecných nájomných bytoch v bytovom dome „C“ čs. 518/152 v obci Zemplínska Teplica, schváleného Obecným zastupiteľstvom dňa 10. 09. 2018.

2/ Mesačná úhrada základného nájomného za byt je : **209,16 €**

3/ Nájomca je povinný platiť nájomné a zálohovú úhradu mesačne a to mesiac vopred vždy do 25. dňa kalendárneho mesiaca pred mesiacom, za ktorý sa uhrádza nájomné, spolu so zálohovou úhradou za plnenie (služby) poskytované s užívaním bytu na účet Obce Zemplínska Teplica číslo: **SK11 5600 0000 0043 2203 5001** v Prima banke Slovensko, a. s., variabilný symbol: 07518 /číslo bytu a domu/.

4/ V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačnú zálohovú úhradu za plnenie (služby) poskytované s užívaním bytu do 5 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia.

5/ Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu s prísl., ak nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace (mesiace nemusia po sebe nasledovať), v zmysle § 711 OZ.

**6/ Nájomca je povinný samostatne sa prihlásiť na odber elektriny a plynu u dodávateľa.**

Nájomca uhradí **mesačne zálohovú úhradu: 2 Eur** za elektrinu spol. priestorov v bytovom dome a za kanalizačné čerpadlo.

7/ Celkové mesačné plnenie t. j. nájomné, zálohová úhrada za byt s prísl. na mesiac predstavuje **211,16 Eur**. Nájomca zloží zábezpeku prenajímateľovi pri uzavretí nájomnej zmluvy vo výške 6-mesačného nájomu, t. j. **1 254,96 €** na účet číslo: **SK89 5600 0000 0043 2203 0008**, inak prenajímateľ nemá povinnosť uzavrieť nájomnú zmluvu.

8/ Poplatok za vodné, stočné a vývoz TKO bude vyrubené osobitným výmerom prenajímateľa v súlade s platnou úpravou.

9/ Prenajímateľ bude uhrádzať faktúry za celkovú spotrebu el. energie na osvetlenie spoločných priestorov, následne tieto náklady vyúčtuje nájomníkom do 10 dní od prevzatia faktúry od dodávateľa, po skončení odpočtového obdobia.

10/ Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť každoročne vždy do začiatku vykurovacieho obdobia revíziu plynového kotla, nachádzajúceho sa v jeho byte, na vlastné náklady. Kópiu dokladu o vykonanej revízii predloží každoročne na Obecný úrad v Zemplínskej Teplici do 30. septembra.

## Čl.5 Práva a povinnosti z nájmu bytu

### A/ Nájomca

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. V prílohe č. 1 je uvedený rozsah drobných opráv v byte, ktoré si hradí nájomca sám.
2. Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti na základe súhlasu prenajímateľa, majú vedľa práva užívať byt aj právo užívať spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia v súlade s domovým poriadkom.
3. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v bytovom dome bolo vytvorené prostredie zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv.
4. Nájomca sa zaväzuje, že poruchy a poškodenia, ktoré v byte a v spoločných častiach, spoločných zariadeniach byt. domu spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške a ak sa tak

- nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
5. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a to ani na svoj náklad.
  6. Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľovi. Inak prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poruchy a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu. Obdobne tu platí primerane aj odsek 4. tohto článku vo veci výpovede a dôsledkov.
  7. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho súhlasu majiteľa.
  8. Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
  9. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratáný a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie .
  10. Zánik nájmu k bytu:
    - a) nájom bytu môže zaniknúť písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, alebo uplynutím doby nájmu, alebo písomnou výpoveďou strán,
    - b) prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu:
      - ak nájomca alebo tí, ktorí s ním bývajú, napriek písomnej výstrahe hrubo porušujú dobré mravy v bytovom dome,
      - ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace (mesiace nemusia po sebe nasledovať) počas platnosti nájomného vzťahu,
      - ak je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo byt. domom naložiť tak, že byt nemožno užívať alebo ak byt alebo bytový dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom dlhší čas ďalej užívať,
      - ak má nájomca dva alebo viac bytov,
      - ak nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov,
      - podľa ustanovenia § 710 a nasl. Obč. zákonníka.
  11. Neoprávnené užívanie bytu:
    - a) Neoprávneným užívaním bytu je obsadenie bytu bez uzavretia nájomnej zmluvy,
    - b) Úmyselné a protiprávne získanie, obsadenie alebo užívanie bytu sa považuje za priestupok na úseku hospodárenia s bytmi a náprava bude vykonaná uložením pokuty do 166 euro a vysťahovaním z bytu bez nároku na bytovú náhradu.
  12. Nájomcovi sa zakazuje dať byt do podnájmu alebo prijať spoločného nájomcu bez súhlasu prenajímateľa.
  13. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady pri skončení nájmu uplynutím doby nájmu ani pri skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
  14. Nájomca bytu, ak má záujem o opakované uzavretie nájomnej zmluvy, je povinný na základe výzvy správcu bytového domu najmenej dva mesiace pred ukončením jej platnosti písomne požiadať Obec Zemplínska Teplica o opakované uzavretie nájomnej zmluvy.
  15. Žiadosti o opakované uzavretie nájomnej zmluvy vyhodnotí Obecné zastupiteľstvo v Zemplínskej Teplici a pri dodržaní podmienok nájomnej zmluvy odporučí starostke obce opakované uzavretie nájomnej zmluvy.
  16. Nájomca je povinný zabezpečiť **vetranie** jednotlivých miestností z dôvodu zbytkovej vlhkosti minimálne 5 rokov, nábytok umiestňovať od steny vo vzdialenosti min. 10 cm.

## **B) Prenajímateľ**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených

s užívaním bytu.

2. Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba po predchádzajúcom upozornení nájomcu. Súhlas nájomca môže odoprieť iba z vážnych dôvodov. Ak takéto opravy bude prenajímateľ povinný vykonať v záujme odstránenia poruchy alebo po poškodení, alebo na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca je povinný bezodkladne umožniť vykonanie opráv, inak nebezpečenstvo škody prechádza na nájomcu.

## Čl. 6

### Vysporiadanie zábezpeky

Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť zloženú zábezpeku pri ukončení nájmu takto:

- a/ v plnej výške, ak nedošlo k neplateniu nájomného alebo zálohových úhrad alebo nájomca príp. osoby spoločne žijúce s nájomcami nespôsobili škodu v byte,
- b/ v krátenej výške v prípade neplatenia nájomného alebo zálohových úhrad, v prípade poškodenia bytu, spoločných častí a spoločných zariadení byt. domu o čiastku uplatnenú prenajímateľom na úhradu dlžného nájmu, zálohových úhrad a opravu poškodených vecí.

## Čl. 7

### Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je uzavretá na dobu určitú.
2. Túto zmluvu môže prenajímateľ vypovedať formou písomnej výpovede nájmu bytu z dôvodov taxatívne vymenovaných v § 711 OZ.
3. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
4. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.
5. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia Občianskym zákonníkom a príp. ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
6. Zmluva je vyhotovená v šiestich exemplároch, z ktorých prenajímateľ prevezme tri rovnopisy a nájomca tri rovnopisy.
7. Spory vzniknuté medzi účastníkmi zmluvy, ak sa nedohodnú, prislúcha na rozhodnutie príslušnému súdu.
8. Zmluvné strany obsahu tejto zmluvy porozumeli. Vyhlasujú, že táto zmluva bola uzatvorená podľa ich pravej a slobodnej vôle a na znak súhlasu s jej obsahom túto vlastnoručne podpisujú.

V Zemplínskej Teplici, dňa 15. 11. 2018

Nájomca:

1. Lukáš Spišák
2. Bc. Ivana Spišáková

Prenajímateľ:

Obec Zemplínska Teplica  
zastúpená starostkou  
Mgr. Jozefínou Uhaľovou

## **PRÍLOHA č. 1:**

### **Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním**

#### **A. Sanitárne zariadenie:**

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievaka, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, plúvadla, konzol, vešiakov,
2. oprava, výmena výtokového ventilu - kohútika,
3. oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
4. oprava odpadového a prepádového ventilu,
5. oprava batérie,
6. oprava pevnej alebo hadicovej sprchy,
7. výmena tesnenia,
8. výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom,
9. oprava, výmena vešiakov, vaňových držadliel,
10. oprava, výmena dvierok pri obmurovanej vani,
11. oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
12. čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla,
14. oprava, výmena nádoby splachovača, plavákovvej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
15. zabrúsenie padákového sedla,
16. výmena tesnenia, prípadne kuželky na ventily,
17. oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí
18. oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

#### **B. Elektrické zariadenie:**

1. oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok, zvončekového a signalizačného zariadenia, včítane tlačidla pri vchode, transformátora, zvončeka i miestnej batérie, ak patrí k bytu,
2. oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

#### **C. Plynové kotly a elektrické sporáky:**

1. oprava horákov,
2. oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu,
3. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok,
4. oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,
5. oprava platničiek a pečúcej rúry,
6. výmena prírodného kábla alebo hadice,
7. výmena plechu, pekáča a roštu do pečúcej rúry,
8. prečistenie plynovodných prívodiek od plynomeru k spotrebičom.

#### **D. Ohrievače vody, plynové, prietokové a elektrické zásobníky:**

1. oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera, regulačného zariadenia horáka, rúr a kolien na odvod spálených plynov,
2. čistenie,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava výhrevnej patróny,
5. oprava termostatu.

#### **E. Kovanie a zámky:**

1. Oprava, výmena kľuky, olivy, štítka, tlačidla, prizmatického skla, poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, zachytávačov roliet, západiek, závesov koľajničiek, kladiek, ventilácií,

retiazok, ťahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

**F. Okná a dvere:**

1. tmelenie okien,
2. menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
3. zasklievanie jednotlivých okien,
4. menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov.

**G. Podlahy:**

1. oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m<sup>2</sup>,
2. upevnenie, výmena prahu,
3. upevnenie, náhrada podlahových líšt.

**H. Domáce telefóny:**

1. oprava, výmena telefónnej šnúry,
2. mikrotelefónne a slúchadlové vložky,
3. nastavenie domáceho telefónu.

**CH. Steny**

1. maľovanie stien
2. malé praskliny omietok