

# Zmluva o nájme bytu č. 510/6

uzavretá podľa ust. § 663 a nasl. s použitím ust. § 685 a nasl.  
Občianskeho zákonníka  
medzi zmluvnými stranami:

**Prenajíateľ:** **Obec Podtureň**  
**Hlavná 164, 033 01 Podtureň**  
**IČO: 315 699**  
zastúpenie: Marián Vojtík, starosta

**Nájomca:** **Miroslav Šintaj**  
narodený:  
rodné číslo:  
trvalé bydlisko: Podtureň

a

**Denisa Šintajová**  
narodená:  
rodné číslo:  
trvalé bydlisko: Podtureň

## Článok I.

### Prehlásenie prenajíateľa

- 1.1. Prenajíateľ prehlasuje, že je výlučným vlastníkom bytového domu súpisné číslo 510, nachádzajúce sa parc.č. 648/22 sa v katastrálnom území Obce Podtureň. Vyššie uvedenú nehnuteľnosť prenajíateľ získal investičnou výstavbou a bola skolaudovaná v r. 2006, č. kolaudačného rozhodnutia SOcÚ 1103/2006 MG.

## Článok II.

### Predmet a účel nájmu

- 2.1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania ako predmet nájmu:  
**byt č. 6 nachádzajúci sa na 2. poschodí bytového domu č. 510.** Byt je zaradený do I. kategórie.  
**Podlahová plocha bytu: 78,95 m<sup>2</sup>.**  
**Byt pozostáva z 3 izieb, príslušenstva, ktoré tvorí kuchyňa, komora chodba, kúpeľňa, WC a ostatnej plochy, ktorú tvorí balkón a loggia.**  
**K bytu patrí pivnica č. 8 nachádzajúca sa na prízemí bytového domu.**
- 2.2. Výmera jednotlivých miestností bytu podľa projektovej dokumentácie:

obývacia izba	18,11 m <sup>2</sup>
izba	16,60 m <sup>2</sup>
izba	15,46 m <sup>2</sup>
kuchyňa	9,38 m <sup>2</sup>
komora	1,62 m <sup>2</sup>
chodba	8,44 m <sup>2</sup>
kúpeľňa	4,23 m <sup>2</sup>
WC	1,53 m <sup>2</sup>
balkón	5,89 m <sup>2</sup>
loggia	2,78 m <sup>2</sup>
pivnica č.8	3,58 m <sup>2</sup>

- 2.3. Byt tvoriaci predmet nájmu podľa tejto zmluvy je interiérovovo vybavený v zmysle Záznamu o prevzatí bytu, ktorý je nedeliteľnou súčasťou zmluvy o nájme bytu, a ktorý bude spísaný najneskôr pri odovzdaní bytu nájomcovi v štyroch vyhotoveniach z ktorého po dva si ponecháva každá zmluvná strana.
- 2.4. Nájomca je oprávnený byt užívať výlučne na svoje bývanie a bývanie členov svojej domácnosti.
- 2.5. Nájomcovi s právom užívať prenajatý byt vzniká aj právo užívať spoločné priestory v bytovom dome, v ktorom sa prenajatý byt nachádza.
- 2.6. Prenajíateľ vyhlasuje, že byt prenajatý nájomcovi na základe tejto zmluvy je v stave spôsobilom na riadne užívanie na účel bývania. Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil s technickým stavom bytu a tento preberá do nájmu podľa podmienok nájmovej zmluvy.

### **Článok III. Doba nájmu a zánik nájmu**

- 3.1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi byt tvoriaci predmet nájmu podľa tejto zmluvy **od 1.8.2019 na dobu určitú do 31.7.2022**
- 3.2. S nájomcom budú byt užívať:  
Laura Šintajová, nar.  
Lukáš Šintaj, nar
- 3.3. **Nájomca nie je oprávnený prenajíať byt tretej osobe a umožniť užívanie bytu iným osobám, než osobám výslovne uvedeným v bode 2 tohto článku zmluvy. Porušenie tejto podmienky sa považuje za závažné porušenie Zmluvy o nájme a prenajíateľ v tomto prípade má právo dať nájomcovi výpoveď.**
- 3.4. V prípade dodržania stanovených podmienok podľa VZN č. 2/2016 o podmienkach a kritériách pridelenia a správy nájomných bytov v bytových domoch vo vlastníctve Obce Podtureň obstaraných s použitím a bez použitia verejných prostriedkov na účely sociálneho bývania, má právo nájomca na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu. O možnosti opakovaného uzavretia nájmovej zmluvy bude prenajíateľ písomne informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Pri opakovanom uzavretí nájmovej zmluvy sa Finančná zábezpeka vysporiada .
- 3.5. Na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu má nájomca právo za predpokladu, že počas doby nájmu si riadne plnil zmluvné podmienky.
- 3.6. Uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa účastníci tejto zmluvy nedohodnú inak, nájomný vzťah skončí a nájomca **je povinný byt vypratať a odovzdať ho v pôvodnom stave s prihliadnutím na primerané opotrebovanie prenajíateľovi v posledný deň trvania nájmu (do 12:00 hodiny)**. Prípadné ďalšie užívanie bytu po skončení doby nájmu bez písomnej úpravy nájomného vzťahu sa bude kvalifikovať ako užívanie bez právneho titulu, pričom takýto stav zakladá prenajíateľovi právo podať žalobu o vypratanie bytu.
- 3.7. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu môže nájomný vzťah skončiť len dohodou zmluvných strán, výpoveďou danou prenajíateľom podľa ustanovenia § 711 Občianskeho zákonníka alebo výpoveďou danou nájomcom. Výpoveď musí byť vždy písomná, doručená druhej zmluvnej strane. **Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.**
- 3.8. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať tento prenajíateľovi v stave, v akom tento do nájmu prevzal s ohľadom na primerané opotrebovanie. Prípadné vzniknuté škody neúmerným užívaním bytu a jeho zariadenia musí nájomca odstrániť na vlastné náklady. V prípade neodstránenia vzniknutých škôd budú tieto odstránené prenajíateľom - vlastníkom bytu (Obcou Podtureň) na náklady

nájomcu a to s ich vyčíslením a vyplatením z Finančnej zábezpeky, ktorá bude o túto čiastku ponížená v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu

#### **Článok IV. Správa bytového domu**

- 4.1. Správu bytového domu, v ktorom sa nachádza prenajatý byt, vykonáva spoločnosť na tento účel prenajímateľom zriadená:  
**NBD – Podtureň, s.r.o.**  
 sídlo: Hlavná č. 164, 033 01 Podtureň  
 IČO: 36 612 537  
 štatutárny zástupca: Milan Réti, konateľ  
 bankové spojenie: 8123287001/5600  
 registrácia: Obchodný register Okresného súdu Žilina, oddiel: Sro, vložka číslo: 17734/L
- 4.2. O rozsahu práv a povinností správcu bytového domu budú nájomníci oboznámení prenajímateľom v Domovom poriadku.

#### **Článok V. Nájomné a úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu**

- 5.1. Nájomné za užívanie bytu pri uzatváraní tejto nájomnej zmluvy je stanovené v evidenčnom liste, ktorý tvorí nedeliteľnú prílohu k tejto nájomnej zmluve. Prenajímateľ môže výšku mesačného nájomného upraviť pri zmene inflácie alebo zmene úrokovej sadzby úveru poskytnutého ŠFRB a Prima banky Slovensko na výstavbu bytového domu. Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomcovi zmenu výšky nájomného najneskôr 30 dní pred jej účinnosťou a nájomca je povinný túto úpravu výšky nájomného rešpektovať.
- 5.2. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca zloží Finančnú zábezpeku vo výške **2323,57 €** pri podpise tejto zmluvy, najneskôr do prevzatia bytu a to prevodom na bankový účet Obce Podtureň číslo: **SK55 5600 0000 0016 0093 2009, VS 51006** na čiastkovú úhradu finančných plnení, ktoré priamo súvisia s užívaním nájomného bytu vrátane krytia náhrady za prípadné škody nájomcom spôsobené po dobu trvania nájomného vzťahu na prenajatom majetku a dlžného nájomného a poplatkov za služby poskytované v súvislosti s nájmom bytu. Finančnú zábezpeku zúčtuje a vyplatí obec nájomcovi po skončení nájmu najneskoršie do 30 dní od ukončenia nájmu. V prípade, že z Finančnej zábezpeky bude nutné odrátať úhradu za poškodenie spoločných priestorov, spoločných zariadení bytového domu alebo úhradu za opravy a práce poškodeného bytu a zariadenia, bude Finančná zábezpeka nájomcovi vrátená najneskoršie do 30 dní od obdržania faktúry za vyššie uvedené opravy.
- 5.3. Okrem nájomného je nájomca povinný prenajímateľovi platiť aj úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, a to úhrady za vodné, stočné, elektrickú energiu použitú v spoločných priestoroch. Nájomné je splatné mesačne dopredu a nájomca je povinný ho **zaplatiť najneskôr do 5. dňa mesiaca** na bežný mesiac prevodom na bankový účet správcu bytového domu NBD – Podtureň, s.r.o. **číslo účtu SK49 5600 0000 0081 2328 7001, variabilný symbol: 51006**. Úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, t.j. vodné a stočné a elektrická energia spoločných priestorov je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi do konca mesiaca, v ktorom mu bola spotreba vody, prípadne spotreba elektrickej energie vyúčtovaná a to prevodom na bankový účet správcu bytového domu NBD – Podtureň, s.r.o. **číslo účtu SK49 5600 0000 0081 2328 7001, variabilný symbol: 51006**, prípadne do pokladne správcu bytového domu.

- 5.4. V prípade, že nájomca nezaplatí dohodnuté nájomné a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu v dohodnutej lehote splatnosti, prenajímateľ si môže uplatniť poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- 5.5. Ak nájomca bytu nezaplatí nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu za viac ako tri po sebe nasledujúce mesiace napriek výzve s dohodnutou náhradnou lehotou, prípadne s uzatvoreným splátkovým kalendárom na úhradu nájomného, je to dôvod na ukončenie nájomného vzťahu výpoveďou bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po dni doručenia.
- 5.6. Vyúčtovanie úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu vyúčtuje správca bytového domu do 30 dní od doručenia dodávateľských faktúr. Pohľadávka z titulu vyúčtovania je splatná do 14 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.

## **Článok VI.**

### **Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu**

- 6.1. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať ďalej tieto zmluvné podmienky:
  - a) užívaním prenajatých priestorov bytu žiadnym spôsobom neobmedzovať vlastnícke a užívateľské práva ostatných obyvateľov bytového domu ani práva prenajímateľa,
  - b) riadne sa starať o predmet nájmu, chrániť ho pred poškodením, stratou a zničením,
  - c) zodpovedať za škody spôsobené na predmete nájmu samotným nájomcom, jej rodinnými príslušníkmi, ako aj osobami, ktoré sa v prenajatých priestoroch s vedomím nájomcu budú zdržovať,
  - d) zabezpečovať na vlastné náklady drobné opravy, bežnú údržbu a revízie predmetu nájmu v zmysle prílohy k nariadeniu vlády SR č. 87/1995 Z. z.,
  - e) potrebu vykonať na predmete nájmu opravu väčšieho rozsahu (nad rámec drobných opráv a bežnej údržby v zmysle prílohy k nariadeniu vlády SR č. 87/1995 Z. z.) bezodkladne prenajímateľovi, resp. správcovi bytového domu nahlásiť a umožniť mu jej vykonanie,
  - f) nedovoliť užívať predmet nájmu ani jeho časť inej osobe a nevykonávať žiadne stavebné úpravy alebo zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
  - g) umožniť prenajímateľovi vykonať právo kontroly svojho majetku vždy, keď o to požiada a zabezpečiť pritom vždy svoju účasť,
  - h) dodržiavať domový poriadok pre bytový dom, v ktorom sa prenajatý byt nachádza,
  - i) v prípade, že dôjde k zmene počtu osôb v byte pri narodení, alebo úmrtí osoby podľa čl. III bod 2 zmluvy túto zmenu bezodkladne oznámiť prenajímateľovi., a to do jedného mesiaca od vzniku rozhodujúcej skutočnosti.
  - j) zabezpečiť v predmete nájmu BOZP a ochranu pred požiarmi v zmysle platných právnych predpisov v plnom rozsahu.
- 6.2. Prenajímateľ je po dobu trvania nájmu povinný najmä:
  - a) umožniť nájomcovi nerušene užívať predmet nájmu na dohodnutý účel za podmienok dohodnutých nájomnou zmluvou,
  - b) bezodkladne zabezpečiť na predmete nájmu opravu väčšieho rozsahu, ktorej nutnosť nájomca prenajímateľovi nahlási (ide o opravy nad rozsah drobných opráv a bežnej údržby v zmysle prílohy k nariadeniu vlády SR č. 87/1995 Z. z.), a ktorá výrazným spôsobom obmedzuje užívanie nájomného bytu.
- 6.3 Prenajímateľ má právo:
  - a) vykonávať za účasti nájomcu kontrolu prenajatého majetku,
  - b) v prípade živeľnej pohromy ( únik plynu, vody, porucha na elektrickom zariadení , požiar) alebo v prípade ,že sú ohrozené životy nájomníkov a majetok, má prenajímateľ (vlastník nehnuteľnosti) právo vniknúť do bytu aj bez povolenia nájomcu. Pri vniknutí

do bytu musí prenajímateľa , alebo jeho zástupcu sprevádzať domový dôverník alebo kompetentná osoba, ktorej sa porúch týka (plynári, vodári, elektrikári) a niektoré zložky ako sú polícia, hasiči a rýchla zdravotnícka služba.

## **Článok VII. Záverečné ustanovenia**

- 7.1. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je evidenčný list a Záznam o prevzatí bytu.
- 7.2. Pri podpise tejto zmluvy bol nájomca oboznámený s obsahom Domového poriadku a Požiarnymi poplachovými smernicami a zásadami požiarnej bezpečnosti, čo potvrdzuje podpisom tejto zmluvy. Domový poriadok a Požiarne poplachové smernice a zásady požiarnej bezpečnosti sú umiestnené na nástenke v príslušnom bytovom dome.
- 7.3 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že najneskôr do 30 dní od podpísania zmluvy o nájme bytu sa nájomca a všetci členovia domácnosti prihlásia na trvalý pobyt v obci Podtureň v príslušnom nájomnom byte obce,
- 7.4. V ostatnom, čo nie je v tejto zmluve dohodnuté, sa nájomný vzťah spravuje ustanoveniami Občianskeho zákonníka upravujúcimi nájom, príslušnými vykonávacími predpismi k Občianskemu zákonníku, platným všeobecne záväzným nariadením Obce Podtureň upravujúcim nájmy obecných bytov a ostatnými všeobecne platnými právnymi predpismi.
- 7.5. Zmeny a doplnky tejto zmluvy môžu byť vykonané len po vzájomnej dohode účastníkov tejto zmluvy vo forme písomného dodatku k nej.
- 7.6. Zmluvné strany prehlasujú, že obsahu tejto zmluvy porozumeli a nájomnú zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, bez tiesne a nevýhodnosti podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpisujú.
- 7.7. Zmluva sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch, z ktorých po jednom si ponecháva každá zmluvná strana.
- 7.8. Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že v zmysle zák. č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v platnom znení dáva prenajímateľovi súhlas na spracovanie jeho osobných údajov po dobu uzavretia Zmluvy o nájme bytu.
- 7.9. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť najskôr dňom nasledujúcim po dni zverejnenia.

V Podturni dňa: 25.7.2019

V Podturni dňa: 25.7.2019

Za prenajímateľa:

Nájomca:

**signed**

**signed**

.....  
Marian Vojtík  
starosta

.....  
Miroslav Šintaj  
nájomca

**signed**

.....  
Denisa Šintajová  
Nájomca

# EVIDENČNÝ LIST - Byt číslo 510/6

## Bytový dom s.č.510

obec a katastrálne územie: **PODTUREŇ**

**Nájomca:** Miroslav Šintaj  
Denisa Šintajová

**Dispozičné riešenie: / podľa projektovej dokumentácie/**

<b>Celková podlahová plocha vr. pivnice</b>	<b>87,620 m<sup>2</sup></b>
z toho:	
<b>a) obytné miestnosti</b>	<b>50,170 m<sup>2</sup></b>
z toho: obývacia izba	18,110 m <sup>2</sup>
izba	16,600 m <sup>2</sup>
izba	15,460 m <sup>2</sup>
<b>b) príslušenstvo</b>	<b>25,200 m<sup>2</sup></b>
z toho: chodba	8,440 m <sup>2</sup>
kúpeľňa	4,230 m <sup>2</sup>
WC	1,530 m <sup>2</sup>
kuchyňa	9,380 m <sup>2</sup>
komora	1,620 m <sup>2</sup>
<b>c) ostatná plocha</b>	<b>8,670 m<sup>2</sup></b>
balkón	5,890 m <sup>2</sup>
loggia	2,780 m <sup>2</sup>
<b>d) pivnica</b>	<b>3,580 m<sup>2</sup></b>

<b>Byt č. 510/6</b>	<b>nájomné</b>
---------------------	----------------

<b>Mesačné nájomné</b>	<b>223,89 €</b>
<b>Finančná zábezpeka</b>	<b>2323,57 €</b>

V Podturni, 25.7.2019

**signed**

\_\_\_\_\_  
Marián Vojtík  
starosta

## Záznam o prevzatí bytu

Byt č. 510/6

Nájomca: Miroslav Šintaj, Denisa Šintajová

Poradové číslo	Materiál	kusy súpravy	poznámky
1.	kľúče od vchodu	;	
2.	kľúče od dverí izieb a miestností	5	
3.	kľúče od bytu	3	
4.	kľúče od vchodu k pivniciam	1	
5.	kľúče od pivnice	1	
6.	kľúče od schránky	1	
7.	kuchynská linka spodná drez + vrchné skrinky	1 súprava	kuchyňa
8.	digestor	1	kuchyňa
9.	sporák MORA	1	kuchyňa
10.	svietidlo na kuchynskej linke	1	kuchyňa
11.	batéria drezová	1	kuchyňa
12.	batéria sprchová	1	kúpeľňa
13.	batéria vodovodná	2	kúpeľňa + WC
14.	vývod na práčku	1	kúpeľňa
15.	ventil na práčku	1	kúpeľňa
16.	ventilátor	1	WC
17.	plynový kotol	1	chodba
18.	domáci telefón	1	chodba
19.	poistková skriňa	1	chodba
20.	osvetlenie	5	kúpeľňa , WC, chodba, komora
21.	priestorový termostat digitálny	1	chodba
22.	zvonček	1	chodba
23.	zásuvka na verejný telefón	1	izba
24.	zásuvka spoločnej antény	1	izba

V Podturni dňa:25.7.2019

Odovzdal: **signed**Prevzal: **signed**