

# NÁJOMNÁ ZMLUVA

## **Prenajímateľ:**

názov: **Obec Liptovská Teplička**  
sídlo: ul. Štefana Garaja 398/16, 059 40 Liptovská Teplička  
IČO: 00326330  
konajúca štatutárnym zástupcom: Mgr. Slavomír Kopáč, starosta

## **Nájomca:**

meno a priezvisko: **MUDr. Fridrich Fábry**  
dátum narodenia:  
bydlisko: ul. Teplická 545/14, 059 40 Liptovská Teplička

## **I. Predmet nájmu**

**1.1.** Prenajímateľ je výlučným vlastníkom dvoj – izbového bytu č. 8 nachádzajúceho sa na 1. poschodí bytového domu, v obci Liptovská Teplička na ul. Teplická, súpisné číslo 545, evidovaného v katastri nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Poprad, na liste vlastníctva č. 1, katastrálne územie Liptovská Teplička.

**2.1.** Prenajímateľ v zmysle uznesenia obecného zastupiteľstva Liptovská Teplička č. 77/2016 zo dňa 23.09.2016 a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenecháva nájomcovi do užívania byt uvedený v tomto článku zmluvy.

## **II. Popis bytu**

**2.1.** Byt pozostáva z dvoch obytných miestností, chodby, kuchyne, komory a kúpeľne s WC. Byt má ústredné kúrenie napojené na centrálnu kotolňu. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 77,52 m<sup>2</sup>.

**2.2.** Nájomca je oprávnený s bytom užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia bytového domu a užívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

**2.3.** Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že so stavom nájomného bytu a jeho príslušenstva sa oboznámil pri prehliadke v prítomnosti zástupcu prenajímateľa pred uzatvorením tejto zmluvy.

**2.4.** Prenajímateľ odovzdá byt uvedený v bode 2.1. tejto nájomnej zmluvy spolu s príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi

plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. O odovzdaní bytu bude vyhotovený „Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu“, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.

### **III. Trvanie nájmu**

**3.1.** Nájom sa zriaďuje na dobu **určitú** v trvaní od 14.02.2017 do 31.01.2020

**3.2.** Nájomca v súlade s § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, ak dodrží tieto podmienky užívania nájomného bytu:

- nájomca požiadal prenajímateľa o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr 45 dní pred uplynutím dohodnutej doby nájmu,
- nájomca naďalej spĺňa podmienky nájomcu určené vo všeobecnom záväznom nariadení obce Liptovská Teplička č. 1/2015 o podmienkach pridelovania nájomných bytov postavených s podporou štátu (ďalej len „VZN“) s výnimkami uvedenými v tomto VZN
- nie je daný dôvod na vypovedanie nájmu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení,
- nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi.

O možnosti opakovaného uzatvorenia zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu bytu podľa tejto zmluvy.

**3.3.** Nájomca berie na vedomie, že po ukončení doby nájmu mu nevzniká nárok na pridelenie náhradného bytu, alebo inej bytovej náhrady a je povinný sa z bytu vysťahovať najneskôr k poslednému dňu trvania dojednaného nájmu.

### **IV. Nájomné**

**4.1.** Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu.

**4.2.** Nájomné je v zmysle uznesenia obecného zastupiteľstva Liptovská Teplička č. 35/2016 zo dňa 22.04.2016 vo výške: **141,88 €/mes.**

**4.3.** Nájomné ku bytu je splatné mesačne vopred, do 15 dňa v mesiaci.

**4.4.** Ak nájomca neuhradí nájomné a preddavky úhrad za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške stanovenej všeobecne záväzným právnym predpisom.

**4.5.** Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného, ak sa zmenia cenové predpisy, alebo ak prenajímateľ vybaví byt novými predmetmi, ktoré tvoria zariadenie a vybavenie bytu, s čím nájomca podpisom tejto zmluvy výslovne súhlasí.

**4.6.** Prenajímateľ je v priebehu kalendárneho roka oprávnený zmeniť výšku mesačných

preddavkov na plnenia, ak sa zmenia cenové podmienky (napr. zmena cenových predpisov), alebo sa zmení rozsah a kvalita poskytovaných plnení, alebo ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie ich výšky, s čím nájomca podpisom tejto zmluvy výslovne súhlasí.

**4.7.** Ak nastanú skutočnosti uvedené v bodoch 4.5. a 4.6. tejto zmluvy je prenajímateľ oprávnený meniť výšku nájomného, alebo výšku mesačných preddavkov na plnenia od prvého dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.

## **V. Úhrady spojené s užívaním bytu**

**5.1.** Pod úhradami spojenými s užívaním Predmetu nájmu sa rozumie najmä, ale nie výlučne, úhrady na kúrenie, ohrev vody, elektrinu, plyn, údržbu, opravy, správu a ostatné úhrady za plnenie a služby, ktorú sú nevyhnutné pre riadne užívanie Predmetu nájmu na jeho vymedzený účel.

**5.2.** Všetky úhrady spojené s užívaním bytu hradí preddavkovo nájomca. Výšku preddavkov určuje prenajímateľ každoročne na celý kalendárny rok. Vyúčtovanie úhrad vykonaná prenajímateľ každoročne do 30.6. nasledujúceho kalendárneho roka. Kladné rozdiely medzi zaplatenými a vyúčtovanými úhradami (preplatky) sú pohľadávkou prenajímateľa. Záporné rozdiely medzi zaplatenými a vyúčtovanými úhradami (nedoplatky) sú záväzkom prenajímateľa. Prenajímateľ je oprávnený rozúčtovať preplatok na ďalšie preddavky. Nájomca je povinný zaplatiť nedoplatok do 30 dní odo dňa jeho vyúčtovania. Nájomné a preddavky za plnenie spojené s užívaním bytu bude nájomca uhrádzať formou prevodného príkazu z účtu nájomcu, alebo poštovou poukážkou na účet prenajímateľa **č. IBAN: SK34 5200 0000 0000 0194 4003 vedeného v OTP banke Slovensko, a.s..**

**5.3.** Úhradu plnení spojených s užívaním nájomného bytu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nasledovne:

a) Za osvetlenie spoločných priestorov v bytovom dome mesačné zálohy vo výške **2 €/byt**. Po ukončení príslušného kalendárneho roka prenajímateľ vykoná vyúčtovanie poskytnutých záloh na základe vyúčtovania podľa fakturácie dodávateľa elektrickej energie. V prípade rozdielov prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku zálohových platieb pre nasledujúce obdobie.

b) Za vodné a stočné mesačné zálohy vo výške **7 €/osobu**. Prenajímateľ vykoná vyúčtovanie vodného a stočného na základe vyúčtovania podľa fakturácie dodávateľa vody PVPS a. s. Poprad a skutočne odobratej vody odčítaním na príslušnom podružnom bytovom vodomere. Prípadný rozdiel medzi spoločným vodomermom a podružnými bytovými meradlami bude rozúčtovaný rovnomerne na všetkých nájomcov. V prípade rozdielov prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku zálohových platieb pre nasledujúce obdobie.

c) Zálohová platba za teplo ústredného kúrenia pre byt platí nájomca vo výške **75 €/mes.** Po ukončení príslušného kalendárneho roka prenajímateľ vykoná vyúčtovanie poskytnutých

záloh na základe vyúčtovania podľa fakturácie dodávateľa tepla. V prípade rozdielov prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku zálohových platieb pre nasledujúce obdobie.

**5.4.** Ďalšie úhrady spojené s užívaním Predmetu nájmu bude nájomca platiť jednotlivým dodávateľom plnení a služieb. Nájomca je oprávnený uzatvárať na tieto plnenia a služby zmluvy s tretím osobami. Záväzky voči týmto osobám sú výlučne záväzkami nájomcu.

**5.5.** Prenajímateľ sa zaväzuje poskytovať plnenia a služby, resp. platiť úhrady za tieto plnenia a služby tretím osobám tak, aby bola zabezpečená nepretržitá dodávka týchto plnení a služieb, tak aby nedochádzalo k ohrozeniu riadneho užívania Predmetu nájmu, prípadne k vzniku škôd.

**5.6.** Pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu uhradil nájomca na účet prenajímateľa v súlade s § 12 ods. 7, zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení a §5 ods.7, VZN finančnú zábezpeku vo výške trojnásobku mesačného nájmu, t. j. sumu **425,64 €**. Ak dôjde k ukončeniu nájomného vzťahu, zložená finančná zábezpeka bude vysporiadaná pri ukončení nájomného vzťahu.

## **VI. Fond prevádzky, údržby a opráv**

Nájomca je povinný platiť príspevok do Fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške, ktorú každoročne určí prenajímateľ tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Ak prenajímateľ nezmení výšku príspevku v kalendárnom roku, platí dovtedajšia výška príspevku. Výška príspevku je stanovená vo výške 0,5% nákladov na obstaranie bytu ročne, čo je v prepočte **28,71 €** na mesiac, kde táto suma je už zahrnutá v nájomnom.

## **VII. Práva a povinnosti z nájmu**

**7.1.** Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

**7.2.** Nájomca je oprávnený užívať byt spolu s osobami tvoriacimi jeho domácnosť s osobitným súhlasom prenajímateľa.

**7.3.** Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce prípadným ostatným nájomcom alebo podnájomcom výkon ich práv. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby túto povinnosť rešpektovali aj spolu žijúce osoby.

**7.4.** Nájomca je v zmysle nariadenia vlády SR číslo 87/1995 Z. z. povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte súvisiacich s jeho užívaním, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené. Opravami, ktoré je nájomca povinný zabezpečiť sa

rozumie odstraňovanie čiastočného fyzického opotrebenia, alebo poškodenia majetku za účelom uvedenia do predchádzajúceho, alebo prevádzkyschopného stavu. Opravami sa majetok – byt a jeho vybavenie uvedie do pôvodného stavu v akom sa nachádzal v čase jeho obstarania, zamedzuje sa vzniku poškodenia, zabezpečuje sa plynulosť a bezpečnosť používania majetku, a to i napriek zabudovaniu kvalitatívne nových prvkov, ktoré však neovplyvňujú výkonnosť a spôsob využitia majetku.

**7.5.** Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škody spôsobené na Predmete nájmu ním alebo tretími osobami. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte, alebo v bytovom dome sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu odstrániť závady a poškodenia a požadovať od nájomcu náhradu.

**7.6.** Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v bytoch a bytovom dome bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

**7.7.** Nájomca nesmie montovať na steny budovy satelity, antény, stojany na prádlo, ani iné zariadenia bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.

**7.8.** Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu opráv v byte, alebo bytovom dome a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon nájomného práva ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu.

**7.9.** Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi, alebo ním poverenej osobe, prístup do celého bytu a spoločných priestorov za účelom kontroly, či nájomca užíva prenajatý byt a jeho zariadenie riadnym spôsobom. Túto kontrolu uskutoční prenajímateľ na základe písomného upovedomenia nájomcu. Nájomca je povinný umožniť vykonanie kontroly v termíne do 14 dní od doručenia upovedomenia. Kontrolu je možné prevádzať maximálne jedenkrát ročne, častejšie len z dôvodu uvedeného v § 18 ods. 1 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení ( výkon kontroly technického stavu) a v prípadoch podozrenia, že dochádza k poškodzovaniu majetku prenajímateľa a okrem prípadov odvracania bezprostrednej hrozacej škody, výkonu súdneho rozhodnutia alebo v súčinnosti s orgánmi verejnej moci.

**7.10.** Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi, alebo ním poverenej osobe, prístup k jednotlivým meracím prístrojom umiestnených v nájomnom byte a v spoločných priestoroch za účelom odpisu stavu nameraných hodnôt pre potreby fakturácie.

**7.11.** Prenajímateľ je povinný udeliť fyzickým osobám užívajúcim jednotlivé byty, súhlas na evidenciu trvalého pobytu. Tento súhlas je oprávnený odvolať v prípade, ak pobytom týchto osôb vzniká alebo hrozí prenájomcovi vznik škody.

## **VIII. Zánik nájmu**

**8.1.** Nájom bytu zanikne uplynutím doby nájmu uvedenej v č. III. Tejto zmluvy.

**8.2.** Nájom bytu zaniká aj písomnou dohodou medzi prenájomateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou nájomcu v súlade so zákonom č. 40/1964 Občiansky zákonník v platnom znení.

**8.3.** Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v § 711 zákona č. 40/1964 Občiansky zákonník v platnom znení a §6 ods. 1 VZN. Dôvodom výpovede z nájmu môže byť aj neumožnenie prístupu do bytu a nebytových priestorov v zmysle čl. 7.9. a 7.10. tejto zmluvy.

**8.4.** Nájomný vzťah sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená nájomcovi. Za dátum doručenia zásielky sa považuje aj posledný deň možnosti vyzdvihnutia uvedenej zásielky určenej príslušným doručovacím úradom.

**8.5.** Ak je ukončený nájom nájomcovi, zároveň je ukončený aj nájom spolu posudzovaných osôb, resp. osobám tvoriacim jeho domácnosť.

**8.6.** Nájomca sa zaväzuje ku dňu ukončenia nájmu odovzdať prenájomateľovi byt a jeho vybavenie v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenájomateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt a jeho vybavenie uvedie do stavu v akom ho nájomca prevzal. Prenajímateľ po skončení nájmu nie je povinný nájomcovi nahradiť náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte.

## **IX. Osobitné ustanovenia**

Právne vzťahy neupravené v tejto Zmluve sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, VZN a iných právnych predpisov.

Nájomca udeľuje Prenajímateľovi súhlas na spracovanie osobných údajov v rozsahu údajov uvedených v tejto Zmluve.

## **X. Záverečné ustanovenia**

**10.1.** Túto zmluvu možno meniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán. Ustanovenie čl. 4.5., 4.6. a 4.7. týmto nie sú dotknuté.

**10.2.** Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami.

**10.3.** Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa.

**10.4.** Zmluva sa vyhotovuje v troch vyhotoveniach, jeden rovnopis pre nájomcu a dva pre prenajímateľa.

**10.5.** Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili po vzájomnej dohode dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne a na znak súhlasu zmluvu vlastnoručne podpisujú.

V Liptovskej Tepličke dňa 13.02.2017

Za Prenajímateľa: .....

Za Nájomcu: .....