

NÁJOMNÁ ZMLUVA

Uzatvorená dňa 28. 04. 2022 medzi:

Prenajímateľ: **Obec Pažiť**, zastúpená Bc. Máriou Gendiarovou – starostkou obce,
so sídlom Pažiť 78, 958 03 Pažiť
IČO: 00310913
Bank. spojenie: Prima banka, SK39 5600 0000 0008 0804 1008
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Meno a priezvisko: Daniela Balážová**
tel. kontakt: _____
dátum narodenia: _____
rodné číslo: _____
adresa trvalého pobytu: _____
(ďalej len nájomca“)

uzatvárajú podľa ustanovení § 685 a násl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov túto nájomnú zmluvu:

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, zapísanej na Okresnom úrade Partizánske, katastrálny odbor, v katastri nehnuteľností pre k. ú. Pažiť, na LV č. 308 a to bytového domu č. **Pažiť** v obci **Pažiť**, postaveného na **CKN parc. č. 1/37** – zastavané plochy a nádvoría s výmerou 395 m², ktorý pozostáva z 18 bytových jednotiek.
2. Na výstavbu bytového domu bola poskytnutá finančná podpora v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov. Pridelovanie nájomných bytov sa riadi VZN obce Pažiť č. 1/2022, schváleným obecným zastupiteľstvom dňa 14.03.2022 Uznesením č. 2022/021/B/7 a účinným odo dňa 01.04.2022.
3. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na základe žiadosti o nájomný byt, ktorá bola schválená Uznesením Obecného zastupiteľstva obce Pažiť č. 2022/022/B/4 zo dňa 26.04.2022.

Článok I.

Predmet a rozsah zmluvy

1. Na základe tejto zmluvy prenajímateľ prenajíma nájomcovi do nájmu **byt č. _____ poschodie** nachádzajúci sa v bytovom dome s. č. _____, vchod _____, v obci Pažiť, ktorý pozostáva z 2 izieb, kuchyne a z príslušenstva. Zoznam príslušenstva a zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu je obsahom Evidenčného listu nájomného bytu, ktorý je neoddeliteľnou prílohou tejto nájomnej zmluvy. Nájomca je taktiež oprávnený užívať spoločné priestory bytového domu a spoločné zariadenia, ako aj užívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu: dodávka studenej pitnej vody z verejného vodovodu, odvod odpadových vôd do verejnej kanalizácie, dodávka elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu a vybavenie bytu spoločnou televíznou anténou.

2. Medzi plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu nepatria: dodávka tepla, teplej úžitkovej vody a elektrickej energie do bytu, vybavenie bytu dátovým rozvodom vedeným FTP káblom ukončeným dátovou zásuvkou v obývacej izbe, upratovanie spoločných častí a zariadení domu. Dodávku elektrickej energie si zabezpečuje nájomca individuálnou zmluvou s dodávateľom na vlastné náklady.
3. Opis stavu bytu:
 - byt I. kategórie, štandardný,
 - celková výmera podlahovej plochy bytu v m²: 55,13
 - vykurovanie bytu: podlahové elektrické kúrenie (samostatné)
 - úprava podláh: laminátové podlahy, dlažba
 - úprava stien: omietky, maľovka
 - vybavenie kuchyne: kuchynská linka, potravinová skriňa, digestor, elektrický sporák, drez, batéria
 - vybavenie kúpeľne: vaňa, umývadlo, dve batérie, bojler
 - počet lodží: 1

Článok II.

Doba nájmu, jeho predĺženie a zánik zmluvy

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 01.05.2022 do 30.04.2025.**
2. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu môže nájom skončiť z týchto dôvodov:
 - a) vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán, v ktorej musí byť uvedený deň skončenia nájmu
 - b) písomnou výpoveďou zo strany nájomcu, pričom nájomca je oprávnený dať písomnú výpoveď z akéhokolvek dôvodu a nájom sa končí uplynutím 3 mesačnej výpovednej lehoty, ktorá začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi
 - c) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa, po prerokovaní a schválení v Obecnom zastupiteľstve Pažiť a so súhlasom starostu obce, ak nájomca:
 - nespĺňa podmienky uvedené v § 4 čl. 1 VZN 1/2022, výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď nájomcovi doručená
 - hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil včas nájomné, alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace
 - alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v bytovom dome
 - využíva prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa a na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome
 - vykonal v byte stavebné úpravy bez súhlasu prenajímateľa
 - neužíva byt bez vážnych dôvodov. Ak nie je uvedené inak, výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi
 - d) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa, ak v termíne do 30 kalendárnych dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy nebudú mať všetci členovia domácnosti prihlásený trvalý pobyt v prenajatom byte.
3. Nájom sa končí uplynutím doby, na ktorú bol zmluvnými stranami dohodnutý.

4. Nájomca má právo na prednostné opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na byt uvedený v čl. I tejto zmluvy v zmysle § 4 čl. 8 VZN 1/2022, pokiaľ si riadne plní povinnosti vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy, VZN a zákona č. 443/2010 Z. z. O možnosti opakovaného nájmu bytu bude nájomca písomne informovaný najmenej 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu. Prenajíateľ zašle nájomcovi oznámenie o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy spolu s výzvou na predloženie dokladov preukazujúcich splnenie kritérií v zmysle zákona č. 443/2010 Z. Z. V prípade, že nájomca nájomného bytu bude mať záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy, je povinný najneskôr 2 mesiace pred skončením platnosti zmluvy doručiť na Obecný úrad Pažiť písomnú žiadosť o predĺženie doby nájmu a požadované doklady.
5. Žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy a požadované doklady posúdia z pohľadu splnenia stanovených kritérií poslanci obecného zastupiteľstva a schvália uzavretie dodatku k nájomnej zmluve na obecnom zastupiteľstve, pričom doba nájmu môže byť predĺžená najviac o tri roky.
6. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať ho prenájomateľovi v stave zodpovedajúcom dobe užívania.

Článok III.

Výška a splatnosť nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu

1. Nájomcovi vzniká dňom vzniku nájomného vzťahu povinnosť platiť nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu, ktoré sa nájomca zaväzuje platiť až do skončenia nájmu v zmysle tejto zmluvy.
2. Výška nájomného bola stanovená dohodou zmluvných strán a v zmysle platných právnych predpisov a opatrenia Ministerstva financií SR o regulácii cien nájmu bytov.
3. Nájomca berie na vedomie a súhlasí, že dodávky služieb spojených s užívaním bytu ako dodávky studenej vody, elektrickej energie do spoločných priestorov bytového domu a stočné, zabezpečuje prenájomateľ a ich rozúčtovanie realizuje na základe zmluvného vzťahu správcovská spoločnosť DomaPro Správcovská, s. r. o. Partizánske. Výšku úhrad za služby spojené s užívaním bytu správca vypočíta na základe spotreby jednotlivých meradiel a celkových výdavkov.
4. Dohodnuté mesačné nájomné a mesačné zálohové úhrady za služby spojené s užívaním bytu, splatné mesiac vopred do 25. dňa v mesiaci, ktorých výška je uvedená v predpise mesačných záloh, ktorý pripraví správcovská spoločnosť k podpisu zmluvy. Úhrada nájomného a zálohovej úhrady za služby spojené s užívaním bytu sa realizuje bezhotovostným platobným stykom číslo účtu – SK39 5600 0000 0008 0804 1008, variabilný symbol - 16 (číslo bytu).
5. Prvé nájomné a zálohová úhrada za služby spojené s užívaním bytu sú splatné do 10 pracovných dní od podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami.
6. V prípade, že nájomca neuhradí dohodnuté nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu do 5 pracovných dní po lehote ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenájomateľovi na účet bytového domu poplatok z omeškania v zmysle nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že dodávky médií a služieb si nájomca zabezpečí individuálnou zmluvou vo vlastnom mene u príslušných dodávateľov na vlastné náklady.
8. Správcovská spoločnosť DomaPro Správcovská, s. r. o. Partizánske zabezpečí vyúčtovanie zálohových platieb za príslušný kalendárny rok v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

9. Vyúčtovaním zistený nedoplatok je nájomca povinný zaplatiť do termínu určeného vo vyúčtovaní zálohových platieb. Prípadný preplatok je Správcovská spoločnosť DomaPro Správcovská, s. r. o. Partizánske povinná odoslať do termínu určeného vo vyúčtovaní zálohových platieb nájomcovi.
10. Zmluvné strany berú na vedomie, že prenajíateľ je oprávnený upraviť jednostranne výšku nájomného a mesačných preddavkov za užívanie bytu, iba ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným predpisom, z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nákladov na bývanie.
11. Zmluvné strany berú na vedomie, že správcovská spoločnosť DomaPro Správcovská, s. r. o. Partizánske je oprávnená jednostranne zvýšiť výšku mesačných zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci najmä zo zmeny všeobecno-závazných právnych predpisov, rozhodnutí cenových orgánov, podľa spotreby v predchádzajúcom období alebo na základe iných skutočností majúcich vplyv na výšku zálohových platieb.
12. Prenajíateľ a nájomca sa dohodli na finančnej zábezpeke pre prípad neplatenia nájmu. Výška zloženej zábezpeky je uvedená v Evidenčnom liste, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Zložená zábezpeka je uložená na účte obce, ktorý je vedený v Primabanka, a. s., č. účtu: SK70 5600 0000 0008 0804 5009. Finančná zábezpeka pre uvedený byt je vo výške 924 EUR. Nájomca túto povinnosť splnil dňa 27.04.2022. Nájomca je povinný zložiť zábezpeku v predpísanej výške na uvedený účet obce Pažiť pred podpisom nájmovej zmluvy. V prípade ukončenia tejto zmluvy v zmysle čl. III. bod 1-4 tejto zmluvy, prenajíateľ vráti uvedený finančný vklad bývalému nájomcovi v plnej výške, alebo po odrátaní neuhradených splátok a prípadných ďalších nákladov podľa čl. III. bod 6., 11. a 13. tejto zmluvy a to do 30 kalendárnych dní odo dňa odovzdania bytu prenajíateľovi.
13. Prenajíateľ je oprávnený 100 % zo zábezpeky zadržať do doby najbližšieho vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu za účelom započítania záväzkov nájomcu vzniknutých pri vyúčtovaní zálohových platieb.

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajíateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt uvedený v čl. I tejto zmluvy v stave spôsobilom na užívanie a zabezpečiť plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu a spoločných priestorov.
2. Nájomca je oprávnený byt užívať pre vlastné potreby a potreby svojej rodiny, pričom k trvalému pobytu v byte je povinný prihlásiť seba a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti najneskôr do 30 kalendárnych dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Ak sa tak nestane, prenajíateľ písomnou výpoveďou ukončí nájomný vzťah k poslednému dňu nasledujúceho mesiaca. Domácnosť nájomcu tvoria osoby podľa Evidenčného listu, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
3. Nájomca je povinný počas trvania nájomného vzťahu dodržiavať podmienky vyplývajúce z VZN obce Pažiť, plniť povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy, z príslušnej platnej legislatívy a konať tak, aby pri užívaní a udržiavaní bytu nerušil a neohrozoval ostatných užívateľov bytu.
4. Nájomca sa zaväzuje udržiavať byt, alebo nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas nahlásiť opravy a údržbu, inak zodpovedá za škody, ktoré nesplnením tejto povinnosti vznikli.

5. Nájomca sa zaväzuje umožniť na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu, alebo nebytového priestoru kontrolným orgánom v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu, obývania bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
6. Nájomca sa zaväzuje umožniť na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu, alebo nebytového priestoru správcovskej spoločnosti, alebo osobe poverenej vykonávať opravu a údržbu za účelom obhliadky alebo opravy. Sprístupnenie bytu, alebo nebytového priestoru je nájomca povinný umožniť, ak sa jedná o opravu na spoločných častiach, alebo spoločných zariadeniach Bytového domu prístupnú z jeho bytu alebo nebytového priestoru, alebo ak sa jedná o montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby energií (voda) v byte alebo nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt. Zároveň je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť správcovskej spoločnosti vady na meracích zariadeniach v byte a v nebytovom priestore.
7. Nájomca sa zaväzuje sprístupniť byt alebo nebytový priestor správcovskej spoločnosti alebo osobe ním poverenej za účelom vykonať odpočty hodnôt studenej vody najmenej raz ročne k 31.12. kalendárneho roka a svojim podpisom odsúhlasiť odpočítané hodnoty.
8. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom nerušený výkon ich práv. Je povinný dodržiavať domový poriadok Bytového domu, protipožiarne predpisy a neodkladať veci na chodbách a v spoločných priestoroch, ktoré by bránili protipožiarnej zásahu. Je povinný dodržiavať v spoločných priestoroch zákaz fajčenia, zákaz manipulácie s otvoreným ohňom, uskladňovať horľavé a výbušné látky, nepoškodzovať a nezasahovať do protipožiarnych a bezpečnostných zariadení, elektrických, vodovodných rozvodov.
9. Nájomca má povinnosť neodkladne oznámiť prenajímateľovi každú zmenu počtu osôb žijúcich v jeho domácnosti, z dôvodu objektívneho rozúčtovania nákladov za služby a plnenia spojené s užívaním bytu a nebytových priestorov. Nenahlásenie uvedenej zmeny dáva právo prenajímateľovi uplatňovať voči nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 100 €.
10. Nájomca má povinnosť neodkladne oznámiť prenajímateľovi každú zmenu zárobkových pomerov resp. uzavretie manželstva.
11. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy nájomného bytu, alebo nebytového priestoru a to ani na svoje náklady.
12. Nájomca je povinný zabezpečiť čistotu a poriadok spoločných častí a zariadení bytového domu na základe rozpisu služieb. Nájomca je povinný na svoje náklady odstrániť poškodenie a mimoriadne znečistenie, ktoré spôsobil v bytovom dome sám, alebo príslušník jeho domácnosti, jeho návšteva, prípadne jeho zviera. Ak túto povinnosť nesplní, správca odstráni poškodenie a znečistenie na náklady nájomcu.
13. Nájomca nesmie byť využívať na iné účely ako na bývanie, nesmie v nájomnom byte vykonávať podnikateľskú činnosť, ani zriadiť v nájomnom byte sídlo podnikajúcej fyzickej resp. právnickej osoby, ani nesmie dať nájomný byt do podnájmu inej osobe, ani ho inak zaťažiť či scudzit'. Ak nájomca prenajme byt tretej osobe, takéto konania je dôvodom pre vypovedanie zmluvného vzťahu zo strany prenajímateľa.
14. Nájomca berie na vedomie, že predmetný byt nie je možné previesť do vlastníctva fyzickej osoby (nájomcovi) po dobu 30 rokov od kolaudácie bytového domu.
15. Televízne, rozhlasové a satelitné antény na vonkajšej fasáde je možné zriaďovať len na základe písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade zriadenia antén bez písomného súhlasu prenajímateľa zodpovedá za škodu spôsobenú na fasáde domu v plnej výške nájomca.

Článok V. Osobitné ustanovenia

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných osobitných podmienkach:

- v bytovom dome bude spoločný rozvod televízneho signálu RTVS 1, RTVS 2, RTVS 3, TA3, WAW, TV LUX.
- drobné domáce zvieratá (pes, mačka) môže nájomca v byte chovať len na základe písomnej žiadosti predloženej prenajímateľovi spolu s písomným súhlasom 2/3 nájomcov bytového domu. Iné zvieratá (napr. hady, veľké a nebezpečné plemená psov atď.) nie je možné chovať ani so súhlasom ostatných nájomcov,
- drobné poruchy a údržbu si nájomca vykonáva v byte sám a na vlastné náklady do výšky 50 eur materiálových nákladov,
- nájomca je povinný dodržiavať v byte hygienu, čistotu a poriadok,
- prostriedky fondu opráv nepožitie v príslušnom kalendárnom roku sa nájomcom nevracajú a prechádzajú do nasledujúceho roka.

Článok VI. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke obce Pažiť spôsobom stanoveným v § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Evidenčný list nájomného bytu so zoznamom osôb tvoriacich domácnosť nájomcu a predpisom zálohových platieb.
3. Zmeny a doplnky tejto zmluvy môžu byť vykonané len po vzájomnej dohode zmluvných strán, a to písomnou formou.
4. Zmluva bola zmluvnými stranami prečítaná, jej obsah bol obom stranám jasný a zrozumiteľný a na znak súhlasu s jej znením, zmluvu vlastnoručne podpísali.
5. Zmluva bola vyhotovená v 3 rovnopisoch, z ktorých nájomca, prenajímateľ a správca bytového domu obdržia po jednom vyhotovení.
6. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto nájomnej zmluve sa spravujú príslušnými ustanoveniami občianskeho zákonníka, inými všeobecne záväznými právnymi predpismi, osobitnými predpismi vydanými Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja SR a Ministerstvom financií SR, ako aj všeobecne záväznými nariadeniami obce Pažiť, ktoré upravujú podmienky uzatvárania nájomných zmlúv s nájomcami nájomných bytov.

Pažiť, dňa 28.04.2022

Pečiatka obce

Mária Gendiarová v. r.
starostka obce

podpis prenajímateľa

Daniela Balážová v. r.

podpis nájomcu

EVIDENČNÝ LIST k bytu č.

OPIS STAVU NÁJOMNÉHO BYTU, JEHO PRÍSLUŠENSTVA A ZOZNAM OSÔB TVORIACICH DOMÁCNOSŤ NÁJOMCU

Nájomca: Daniela Balážová

Adresa prenajímaného bytu:

Číslo domu: Pažiť , vchod B

Číslo bytu:

Poschodie: 3

I. ÚDAJE O BYTE:

Kategória: 1

Vykurovanie: podlahové elektrické

Kúpeľňa: vlastná v byte

WC: vlastné v byte

II. VÝMERA BYTU:

Celková obytná plocha bytu: 55,13 m²

Počet izieb: 2

III. SPOLUBÝVAJÚCI:

Meno a priezvisko	vzťah
Daniela Balážová	nájomca
Denis Baláž	syn
celkový počet osôb	2

IV. ZOZNAM ZRIAĎOVACÍCH PREDMETOV:

Vykurovanie bytu: podlahové elektrické kúrenie (samostatné)

Úprava podláh: laminátové podlahy, dlažba

Úprava stien: omietky, maľovka (jedna stena prasknutá)

Vybavenie kuchyne: kuchynská linka, potravinová skriňa, digestor, elektrický

Sporák, drez, batéria

Vybavenie kúpeľne: vaňa, umývadlo, dve batérie, bojler

Vodomer SPV č. 170642243A 1ks

TV rozvod od spoločnej antény ukončeným TV zásuvkou v obývacej izbe

Domáci telefón s možnosťou otvárania vchodových dverí domu

V. VÝŠKA ZÁBEZPEKY

Výška zábezpeky uloženej na účet obce: 924 EUR

Evidenčný list nie je dokladom o zložení zábezpeky! Uvedená výška zábezpeky je informatívna!

VI. VÝŠKA ZÁLOHOVÝCH ÚHRAD ZA UŽÍVANIE BYTU V EUR

Výška úhrad za užívanie bytu je uvedená v prílohe „Predpis mesačných záloh“.

V Pažiti dňa: 28.04.2022