

# NÁJOMNÁ ZMLUVA BYTU PRUSY č. 28102 zo dňa 27.6.2022

**Prenajímateľ:** Obec Prusy, IČO: 00311006  
**Zastúpený:** Mgr. Igor Súkeník - starosta obce

**Prenajímateľ zastúpený správcom na základe mandátnej zmluvy:**

**Správca:** S.P.I., spol. s r. o., Moyzesova 660/6, 957 01 Bánovce nad Bebravou  
Obchodný Register Okresného súdu Trenčín, Vložka č. 13527/R  
IČO: 36012611,

**Zastúpený:** Ing. Ľubomír Daniš - konateľ spoločnosti  
Štefan Kristian - konateľ spoločnosti

**Nájomca:** Berešová Ľubomíra, nar.  
Bytom: Dubnička 41, 957 03 Bánovce nad Bebravou  
tel. , e-mail:

**Nájomný byt:** Prusy 281, 2-izbový, č. 02, prízemie,  
podlahová plocha 40,66 m<sup>2</sup>

## Článok II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ zatiaľ nie je vlastníkom bytového domu v obci Prusy, k. ú. Prusy, okres Bánovce nad Bebravou, súpisné číslo 281. Prenajímateľ má uvedenú nehnuteľnosť v prenájme.
2. Prenajímateľ prenecháva vo vyššie uvedenom bytovom dome nájomcovi do užívania 2-izbový byt č. 02, na prízemí bytového domu, s. č. 281 s ústredným kúrením, ktorý pozostáva z 2 izieb a príslušenstva o podlahovej ploche 40,66 m<sup>2</sup> a pivničnú kobku o podlahovej ploche 1,00 m<sup>2</sup>.

|   |                       |                            |
|---|-----------------------|----------------------------|
| <b>Popis bytu:</b>                            | <b>predsieň</b>       | <b>2,87 m<sup>2</sup></b>  |
|   | <b>spálňa</b>         | <b>14,43 m<sup>2</sup></b> |
|   | <b>obytná kuchyňa</b> | <b>18,72 m<sup>2</sup></b> |
|   | <b>kúpeľňa + WC</b>   | <b>4,64 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Celková výmera podlahovej plochy bytu:</b> |                       | <b>40,66 m<sup>2</sup></b> |

3. Správu bytového domu zabezpečuje správca: S. P. I. spol. s r. o., Moyzesova 660/6, Bánovce nad Bebravou, na základe Osvedčenia o zápise do zoznamu správcov bytových domov, podľa § 10 ods. 5 zákona č. 246/2015 Z. z. a zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov pod evidenčným číslom 0551.

4. Byt s príslušenstvom je užívania schopný.

5. Rozsah vybavenia a zariadenia bytu ako i jeho stav je uvedený v **Zápise o prevzatí bytových a nebytových priestorov** novým užívateľom, ktorý tvorí **prílohu č. 1** tejto zmluvy a zároveň tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

## Článok III. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú. Začiatok nájmu je od 1.7.2022. Nájom bude ukončený, keď bude obci Prusy pridelená dotácia zo Štátneho fondu rozvoja bývania. Vtedy sa byt stane obecným nájomným bytom a bude vypracovaná a podpísaná nová nájomná zmluva.

## **Článok IV. Práva a povinnosti nájomcu**

1. Nájomca sa zaväzuje, že bude byt, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome užívať riadnym a obvyklým spôsobom. Pri výkone svojich práv bude dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie, ktoré zabezpečí ostatným nájomcom výkon ich práv.

2. Nájomca sa zaväzuje, že on sám ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať Domový poriadok prenajímateľa.

**3. Nájomca sa zaväzuje vykonávať a hradiť v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a hradiť náklady spojené s bežnou údržbou (napr. výmena batérie, oprava WC, atď.).**

4. Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt, aj právo užívať spoločné priestory, zariadenia a príslušenstvo domu /§ 688 Občianskeho zákonníka/.

5. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.

6. Nájomca nie je oprávnený vykonávať v byte stavebné úpravy a ani iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Prenajímateľ neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotou toho o čo sa kvalita, prípadne vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak od nájomcu nepožaduje, aby byt uviedol do pôvodného stavu.

7. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu takých opráv a havárií v byte, ktoré má odstrániť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

8. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu sám, urobí tak prenajímateľ po predchádzajúcom upozornení nájomcu, na svoje náklady a bude od nájomcu požadovať náhradu.

9. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte, alebo na bytovom dome (vrátane areálu BD) sám, alebo ich spôsobili osoby, ktoré s ním bývajú, alebo boli u neho v danom čase na návšteve. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo, po predchádzajúcom upozornení nájomcu, závady a poškodenia odstrániť na svoje náklady a požadovať od nájomcu náhradu.

10. Zmluvné strany berú na vedomie, že oprávnenie prenajímateľa na výkon stavebných prác, resp. iných podstatných zmien v byte, nie je viazané na súhlas nájomcu z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ bude vykonávať také úpravy na základe zistenia skutočností v zmysle článku IV. bod. 8 a bod 9 zmluvy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla /§ 695 Občianskeho zákonníka/.

11. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu prenajímateľovi.

12. V nájomnom byte nesmie nájomca vykonávať žiadnu podnikateľskú činnosť.

13. Nájomca bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu, alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom.

**14. Nájomca je povinný, najneskôr do 15 dní, písomne alebo telefonicky, oznámiť prenajímateľovi zmenu počtu osôb v byte.**

15. Nájomca, najneskôr v deň podpisu zmluvy, oznámi prenajímateľovi všetky osoby, ktoré budú v byte bývať. Tieto osoby budú zapísané na **Evidenčnom liste bytu**, ktorý tvorí **prílohu č. 2** nájomnej zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. Vyhotovuje ho prenajímateľ a to v súlade s platnou právnou úpravou.

16. Nájomca nemôže v prenajatom byte ubytovať osoby, ktoré nie sú uvedené v evidenčnom liste k tomuto bytu (do tohto sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní). O súhlas na ubytovanie takýchto osôb musí požiadať nájomca písomne prenajímateľa.

17. **Nájomca sa zaväzuje uzavrieť poistenie bytu a domácnosti na vlastné náklady.** Ak tak nespraví, týmto sa zaväzuje spôsobiť škodu v plnej výške odstrániť na vlastné náklady.

18. Nájomca sa zaväzuje upratať spoločné priestory domu v zmysle Domového poriadku.

19. **Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v nájomnom byte v spoločnej domácnosti, t. j. manžel, manželka, druh, družka, ich deti, rodičia a pod., sa zaväzujú prihlásiť na trvalý pobyt v obci Prusy najneskôr v lehote 30 dní od začiatku nájmu.**

## Článok V. Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi pred podpisom zmluvy prehliadku bytu.
2. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte aj bez súhlasu nájomcu.
3. Prenajímateľ má právo pri ukončení nájmu bytu požadovať od nájomcu zálohu do výšky 300,-€, na vyúčtovanie služieb spojených s užívaním bytu, pričom výška zálohy môže byť určená podľa vyúčtovania za predchádzajúci kalendárny rok.
4. Prenajímateľ má v prípade omeškania s platbami podľa čl. VI. bod 2. a 4. právo obmedziť, resp. prerušiť poskytovanie služieb uvedených v čl. VI. bod 1. zmluvy až do úhrady dlžných platieb.

## Článok VI. Nájomné a zálohy za služby spojené s bývaním

1. Dňom uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy, vzniká nájomcovi povinnosť platiť obci Prusy nájomné za byt a zálohy za služby spojené s bývaním. Ich výška je stanovená v zmysle platných cenových predpisov pre tento typ nájomných bytov.

### Výška nájomného pre tento byt je 150,44 €.

Ostatné zálohové platby sú uvedené v **Predpise mesačných záloh**, ktorý tvorí **prílohu č. 3** tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, správca má právo zmeniť jeho výšku i výšku mesačných záloh za služby spojené s bývaním. Súčasťou nájomnej zmluvy je **Evidenčný list bytu**, ktorý obsahuje: údaje o nájomcovi a spolubývajúcich osobách, popis bytu a výpočet platieb nájomného a služieb spojených s užívaním bytu. Evidenčný list bytu tvorí **prílohu č. 2** nájomnej zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. Vyhotovuje ho správca a to v súlade s platnou právnou úpravou.

2. **Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi (obci Prusy) mesačné nájomné a zálohy za služby spojené s bývaním** vo výške uvedenej v Predpise mesačných záloh a to do 20-teho dňa mesiaca vopred na účet prenajímateľa. **Zálohy za služby spojené s bývaním** budú vyúčtované po uplynutí zúčtovacieho obdobia (kalendárneho roka) do 31. mája, podľa príslušných platných právnych noriem.

3. V mesiaci, v ktorom začína nájom bytu, je nájomca povinný zaplatiť **prenajímateľovi (obci Prusy) dve platby mesačných záloh: jednu platbu za bežný mesiac a druhú platbu za mesiac vopred na účet prenajímateľa**. V prípade nezaplatenia platby vopred do tejto lehoty, bude sa uvedené posudzovať v zmysle čl. II. ods. 1.c. písm. b) a c) a zároveň bude platiť inštitút čl. V. ods. 4.

4. Ak nezaplatí nájomca nájomné a zálohy za služby spojené s bývaním (vrátane vyúčtovania) do 5 dní po uplynutí doby splatnosti, je povinný zaplatiť správcovi **poplatok 5,00 Eur za vystavenie upomienky** a poplatok z omeškania vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, **najmenej však 0,83 Eura** za každý i začatý mesiac omeškania /Nariadenie vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov/.

5. V predpise mesačných záloh nie je zahrnutá úhrada STA, zber, preprava a zneškodnenie odpadu. Na dodávku plynu, vody a elektriny do bytového domu uzatvoril prenajímateľ – obec Prusy zmluvy s dodávateľmi týchto komodít.

6. Nájomca bytu uhradí na účet prenajímateľa jednorazovú finančnú zábezpeku (ďalej len „FZ“) vo výške podľa **Dohody o poskytnutí finančnej zábezpeky**. FZ bude použitá podľa **Dohody o poskytnutí finančnej zábezpeky**. Po ukončení nájmu bytu Obecný úrad Prusy vysporiada FZ do 30-ich dní. Pri vysporiadaní FZ môže uplatniť pohľadávky správcu, ako sú nedoplatky na nájomnom podľa **predpísaných a uhradených záloh** ku dňu ukončenia nájmu a spôsobenú škodu na bytových a nebytových priestoroch, alebo zariadení bytu podľa vyčíslenia jej výšky správcom.

## **Článok VII. Záverečné ustanovenia**

1. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, vyplývajúce z tejto zmluvy a touto zmluvou bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, ak z legislatívy platnej pre tento druh bytov nevyplýva niečo iné.

2. Prípadné sporné otázky z tejto zmluvy sa budú riešiť prednostne vzájomným rokovaním zmluvných strán.

3. V prípade, ak je niektorá zo zmluvných strán dotknutou osobou podľa zák. č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, tak táto zmluvná strana podpisom tejto zmluvy poskytuje súhlas druhej zmluvnej strane na spracovanie svojich osobných údajov v rozsahu uvedenom v úvodných ustanoveniach zmluvy, čo je nevyhnutné na riadnu identifikáciu zmluvných strán na účely plnenia tejto zmluvy. Zmluvná strana môže kedykoľvek svoj uvedený súhlas po skončení platnosti zmluvy, vyrovnaní všetkých záväzkov vzniknutých na základe tejto zmluvy a uplynutí archivačnej doby, odvolať.

4. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých jedno vyhotovenie je pre prenajímateľa - obec Prusy, jedno pre správcu - S. P. I. spol. s r. o. Bánovce nad Bebravou a jedno pre nájomcu. Neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy je:

**Zápis o prevzatí bytových a nebytových priestorov** - príloha číslo 1

**Evidenčný list bytu** - príloha číslo 2

**Predpis mesačných záloh** - príloha číslo 3.

5. Zmluvné strany si zmluvu pred podpisom prečítali, súhlasia s jej obsahom, a potvrdzujú to svojimi vlastnoručnými podpismi.

V Prusoch dňa: 27.6.2022

podpísané v.r.

.....

Prenajímateľ

podpísané v.r.

.....

Správca

podpísané v.r.

.....

Nájomca