

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 218/5/7

uzatvorená podľa § 12 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, a v nadväznosti podľa § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

medzi zmluvnými stranami:

prenajímateľ: **Obec Horné Trhovište**
920 66 Horné Trhovište č. 73
IČO: 00682152
v zastúpení: Mgr. Monika Šimičáková – starostka obce

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

nájomca: **Dušan Polakovič**

(ďalej len „nájomca“)

v nasledovnom znení:

I.

1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nájomného bytového domu so 6 b.j. súpisné číslo **218**, nachádzajúceho sa na pozemku parcelné číslo 94/8, v katastrálnom území Horné Trhovište, Obec Horné Trhovište, Okres Hlohovec.

1.2. Prenajímateľ dňom podpisu tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do užívania **3 – izbový nájomný byt**, v Nájomnom bytovom dome so 6 b.j., **súpisné číslo 218, por. číslo bytu 5**, typ bytu: trojizbový byt D31, s celkovou úžitkovou plochou 69,37 m².

1.3. Byt je pripojený na verejný rozvod vody, verejnú kanalizáciu, verejný rozvod plynu a na verejnú elektrickú sieť.

1.4. Predmetný byt pozostáva: chodba, WC, kúpeľňa, kuchyňa s obývacou izbou, spálňa, detská izba, kotolňa, **pivnica č. 5**.

1.5. Popri práve užívať byt má nájomca právo užívať aj spoločné priestory.

1.6. **Doklad o zariadení bytu** tvorí Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, zariadenia bytu a príslušenstva č. 218/5.

Zmluvné strany si stav zariadenia bytu odsúhlasili svojimi podpismi v Protokole o odovzdaní a prevzatí bytu, zariadenia bytu a príslušenstva č. 218/5 s uvedením závad, ktorý je samostatnou prílohou Nájomnej zmluvy č. 218/5/2 uzavretej medzi zmluvnými stranami dňa 12.06.2013, a zároveň samostatnou prílohou tejto Nájomnej zmluvy č. 218/5/7.

1.7. Nájomný byt a príslušenstvo nájomného bytu sú v užívania schopnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

II.

2.1. Zmluvné strany si dohodli výšku nájomného, ktorá je stanovená vo výške **141,76 Eur/mesačne**.

2.2. Z uvedenej výšky nájomného je určená:

a/ do fondu prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy v zmysle § 18 zákona č. 443/2010 Z.z, v platnom znení suma vo výške **22,62 Eur/mesačne**.

b/ suma nájomu vo výške **119,14 Eur/mesačne**, ktorá zostáva konštantná a je platená po celú dobu 30-tich rokov nájomu príslušného bytu.

2.3. Zmluvné strany si dohodli výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu vo výške **19,18 Eur/mesačne**.

2.4. Čiastky uvedené v bodoch 2.2.a/ a 2.3. tohto článku tejto zmluvy budú počas celej dĺžky nájomu každoročne upravované prenajímateľom v zmysle miery inflácie vyhlásenej ŠÚ SR za predchádzajúci kalendárny rok formou uvedenou v čl. VII. bod 7.2. tejto zmluvy.

III.

3.1. Nájomné v zmysle čl. II. bod 2.1. a výška úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu v zmysle čl. II. bod 2.3 spolu vo výške **160,94 Eur** sú splatné v termíne **k 25-temu dňu** predchádzajúceho kalendárneho mesiaca **na účet číslo: SK57 0200 0000 0016 3371 7153, VS: 218005, ŠS:790904/6783**, vedeného vo VÚB, a.s..

3.2. Okrem služieb a prác, ktoré nájomca bytu v dome uhrádza priamo dodávateľovi, sa za plnenie spojené s užívaním bytu považuje najmä: osvetlenie spoločných častí domu, režijné náklady (najmä administratívne).

3.3. Výšku nájomného alebo výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu má prenajímateľ právo zvýšiť iba ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným predpisom, alebo z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne z iných vážnych odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nájomného alebo s výpočtom úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu formou uvedenou v čl. VII. bod 7.2. tejto zmluvy.

3.4. Zmenu výšky nájomného alebo zmenu výšky úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu podľa bodu 3.3 tohto článku môže prenajímateľ realizovať od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom nastala skutočnosť, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vyhlásenie zmeny. Nájomca musí byť na túto zmenu písomne upozornený.

IV.

4.1. Nájomca je povinný:

- udržiavať byt v stave v akom mu bol odovzdaný,
- riadne a včas informovať prenajímateľa o závažných skutočnostiach k predmetnému bytu sa vzťahujúcich, najmä uvádzať riadne a včas všetky skutočnosti do evidenčného listu,
- drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním hradiť sám na vlastné náklady
- väčšie opravy v byte je nájomca povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
- nerušiť ostatných nájomcov pri výkone ich užívacích práv, najmä znečisťovaním spoločných priestorov, resp. hlukom,
- nevykonávať v byte stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, ich realizácia bez súhlasu je hrubým porušením povinností vyplývajúcich z nájmu a je dôvodom výpovede prenajímateľom,
- ak dôjde k úprave bytu so súhlasom prenajímateľa na náklady nájomcu, nájomca si pri ukončení nájmovej zmluvy nebude nárokovat' vložené vlastné finančné prostriedky od prenajímateľa, alebo byt odovzdá v stave podľa projektovej dokumentácie,
- upovedomiť prenajímateľa o všetkých poškodeniach a závadách bez zbytočného odkladu,
- nie je oprávnený prenechať, resp. inak disponovať s predmetom nájmu a nesmie ho zaťažovať žiadnou právnou skutočnosťou, pričom pre tento prípad sú takéto zmluvy od počiatku neplatné,
- nájomca výslovne vyhlasuje, že si je vedomý skutočnosti, že nie je oprávnený prenechať nájomný byt alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe,
- je povinný umožniť prenajímateľovi prístup za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok,
- v prípade skončenia nájmu odovzdať predmet nájmu v stave obvyklom bežnému užívaniu, najmä však vypratáním a vymaľovaním. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi náklady za opravy a práce súvisiace s uvedením bytu do pôvodného stavu, s prihliadnutím na bežné opotrebenie. Nedostatky a poškodenie v byte, v spoločných priestoroch domu, ktoré spôsobil sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú bezodkladne odstrániť a uhradiť v plnej výške. Ak by sa tak nestalo má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upovedomení nájomcu, poškodenie odstrániť na vlastné náklady a tieto následne požadovať od nájomcu,
- prenajímateľovi bezodkladne oznámiť príslušníkov domácnosti, ktorí s ním budú bývať v predmetnom byte,
- v prípade ubytovania osôb, ktoré nie sú zapísané v bytovej karte (Príloha č. 1), dlhšie ako 14 dní, nahlásiť túto skutočnosť prenajímateľovi.

4.2. Prenajímateľ je povinný:

- umožniť nájomcovi nerušený a neobmedzený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu a zabezpečiť pre nájomcu riadne plnenie služieb, s ktorým je predmet nájmu spojený,
- všetky opravy realizovať najskôr po predchádzajúcom upozornení nájomcom a po dohode s ním bezodkladne. Úpravy v byte, ktoré podstatným spôsobom menia vzhľad a charakter bytu je možné nájomcovi odmietnuť, pričom tieto je možné, aby nájomca realizoval iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, v čo najkratšom čase a v najmenšom možnom rušení ostatných nájomcov. Pokiaľ sa prenajímateľ

dohodne s nájomcom písomne na takýchto stavebných úpravách, tak, že tieto bude realizovať nájomca, tieto môžu byť započítané s nájomným.

V.

5.1. Táto zmluva sa uzatvára **na dobu určitú 1,5 roka od 01.04.2023 do 30.09.2024** s možnosťou predĺženia jej platnosti obecným zastupiteľstvom na návrh starostu obce na dobu 3 roky s právom prednostného nájmu, pokiaľ si nájomca plní všetky povinnosti plynúce z nájomnej zmluvy a splňa podmienky stanovené výnosom MVRR SR č. V-1/2004 v znení neskorších predpisov.

Nájomca minimálne 60 dní pred skončením nájmu musí písomne požiadať prenajímateľa o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy. Podmienky novej nájomnej zmluvy môžu byť dohodnuté inak ako sú stanovené v tejto zmluve.

5.2. K termínu ukončenia nájmu, za účelom zachovania pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu, je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi, pričom nájomca nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt a vybavenie bytu uvedú do stavu v akom ho nájomca prevzal.

5.3. Nájomca prehlasuje, že pri skončení nájmu nemá nárok na pridelenie bytu alebo inej bytovej náhrady a tohto sa výslovne vzdáva.

VI.

6.1. Nájom bytu môže zaniknúť:

- písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
- uplynutím doby nájmu,
- písomnou výpoveďou nájomcu, pričom sa nájom bytu končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi,
- výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v zákone, VZN Obce Horné Trhovište č. 1/2009, najmä ak:
 - a/ nespĺňa podmienky VZN č. 1/2009 Obce Horné Trhovište,
 - b/ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie spojené s užívaním bytu za dlhší čas ako jeden mesiac,
 - c/ ak nájomca alebo ten kto s ním býva napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt alebo jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - d/ využíva predmetný byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
 - e/ ak nájomca alebo ten kto s ním býva sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - f/ neužíva byt bez vážnych dôvodov,
 - g/ bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú na evidenčnom liste bytu (Príloha č. 1), (do toho sa nezarátavajú krátkodobé návštevy do 14 dní),

pričom nájom bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

VII.

7.1. Táto zmluva je uzavretá dňom podpisu tejto zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.

7.2. Meniť a dopĺňať túto zmluvu je možné výlučne písomnými dodatkami k tejto zmluve podpísanými obidvoma zmluvnými stranami. V prípade zmeny výšky nájomného alebo zmeny výšky úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu v súlade s čl. II. bod 2.4. alebo v súlade s čl. III. bod 3.3. tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje takýto dodatok k tejto zmluve uzatvoriť v lehote 10 dní od jeho doručenia nájomcovi zo strany prenajímateľa.

7.3. Neuzatvorenie dodatku k tejto zmluve podľa bodu 7.2. tohto článku zo strany nájomcu môže byť dôvodom na odstúpenie od tejto zmluvy zo strany prenajímateľa, pričom takýmto odstúpením sa zmluva zrušuje odo dňa doručenia odstúpenia nájomcovi.

7.4. Neuzatvorenie dodatku k tejto zmluve podľa bodu 7.2. tohto článku zo strany nájomcu sa považuje za nedodržanie podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve zo strany nájomcu a môže byť dôvodom na nepredĺženie doby platnosti tejto zmluvy v zmysle čl. V. bod 5.1. tejto zmluvy alebo dôvodom, že prenajímateľ opakovane neuzavrie s nájomcom zmluvu o nájme nájomného bytu.

7.5. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami príslušných zákonov a všeobecne záväzných právnych predpisov ako aj platným všeobecne záväzným nariadením. Zmluvné strany berú na vedomie, že podmienky určené Všeobecne záväzným nariadením Obce Horné Trhovište o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov č. 1/2009 sú nutnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy a sú zmluvným stranám k dispozícii na Obecnom úrade v Hornom Trhovišti, pričom nájomca vyhlasuje, že súhlasí s podmienkami stanovenými týmto Všeobecne záväzným nariadením Obce Horné Trhovište o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov č. 1/2009.

7.6. Táto zmluva je vyhotovená vo dvoch vyhotoveniach, pričom jednu zmluvu dostane nájomca a druhú prenajímateľ.

7.7. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva bola uzavretá podľa ich slobodnej vôle, že zmluve porozumeli, že súhlasia s jej obsahom, čo potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.

V Hornom Trhovišti dňa 30.3.2023

Prenajímateľ:

.....
Obec Horné Trhovište
v zastúpení: Mgr. Monika Šimičáková
– starostka obce

Nájomca:

.....
Dušan Polakovič

PRÍLOHA Č. 1
K NÁJOMNEJ ZMLUVE Č. 218/5/7
zo dňa

ZOZNAM OSOB ŽIJÚCICH V BYTE SPOLU S NÁJOMCOM
(BYTOVÁ KARTA, EVIDENČNÝ LIST BYTU)

a to v: 3 – izbovom nájomnom byte, v Nájomnom bytovom dome so 6 b.j., **súpisné číslo 218, por. číslo bytu 5**, typ bytu: trojizbový byt D31, s celkovou úžitkovou plochou 69,37 m², nachádzajúceho sa na pozemku parcelné číslo 94/8, v katastrálnom území Horné Trhovište, Obec Horné Trhovište, Okres Hlohovec.

Nájomca: Dušan Polakovič, dátum narodenia:

Osoby žijúce v byte spolu s nájomcom:

Meno a priezvisko:, dátum narodenia:
Meno a priezvisko:, dátum narodenia:
Meno a priezvisko:, dátum narodenia:
Meno a priezvisko:, dátum narodenia:
Meno a priezvisko:, dátum narodenia: