



Nájomná zmluva

uzatvorená podľa § 685 a nasl. zákona číslo 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov v spojení s § 4 bod 1 VZN č. 4/2021 o podmienkach pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve obce Banka postavených s podporou štátu medzi :

Prenajímateľ:

Obec BANKA

so sídlom: Topolčianska cesta 23, 921 01 Banka

štatutárny orgán: Mgr. Tatiana Julinyová, starostka obce

bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s. pobočka Piešťany

IBAN: SK 02 5600 0000 0052 0767 3002

IČO: 35594233

DIČ: 2020538663

d ďalej len „prenajímateľ“

a

Nájomca:

Meno: Marián Mička

dátum narodenia:

bytom: Topolčianska

bankové spojenie:

IBAN: SK13 1100 0000 0000 0000 0000

d ďalej len „nájomca“

prenajímateľ a nájomca spolu aj ako „zmluvné strany“

Čl. I. Predmet nájmu

- 1) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nájomného bytového domu súpisné číslo 5141/90A stojaceho na pozemku v k. ú. Banka, C-KN parc. č. 213 na Topolčianskej ulici v obci Banka (ďalej len bytový dom), ktorý bol vybudovaný s podporou štátu postupom podľa zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
- 2) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania za nájomné dvojizbový nájomný byt č. 3 (ďalej len byt) s celkovou plochou bytu 51,70 m².
- 3) Podrobný opis bytu a jeho príslušenstva je uvedený v prílohe č.1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy (ďalej len technický pasport bytu).
- 4) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt spolu s jeho vybavením opísaným v článku I. ods. 3) do nájmu za nájomné a nájomca ho preberá do svojho užívania spoločne s osobami uvedenými v evidenčnom liste (príloha č. 2).
- 5) Nájomca sa oboznámil so stavom bytu pred podpísaním tejto zmluvy, byt preberá bez väd, v stave spôsobilom na riadne užívanie. Kľúče od bytu a vchodu do bytového domu budú nájomcovi odovzdané v deň zaplataenia prvého nájomného alebo jeho alikvotnej časti a podpísania notárskej zápisnice, resp. po dohode s prenájomateľom podľa článku III. bod 3 písmeno k) tejto zmluvy.

Čl. II. Doba nájmu

- 1) Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 3 roky.
- 2) Nájomný vzťah vzniká dňom 01.04.2023.
- 3) Nájomný vzťah končí dňom 31.03.2026.
- 4) Po zániku nájomného vzťahu založeného touto zmluvou uplynutím doby nájmu prenajímateľ po prerokovaní žiadosti nájomcu o uzavretie novej nájomnej zmluvy v obecnom zastupiteľstve obce Banka môže v súlade so znením VZN č. 1/2023 o podmienkach prideľovania nájomných bytov vo vlastníctve obce Banka postavených s podporou štátu (ďalej len VZN č. 1/2023) uzavrieť s nájomcom novú nájomnú zmluvu, ak počas predchádzajúcej doby nájmu nájomca neporušil ustanovenia nájomnej zmluvy a ustanovenia uvedené vo VZN č. 1/2023 ako i príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- 5) Nájomca má prednostné právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu a to iba v prípade ak:
 - a) dodržiava a plní jeho povinnosti z tejto zmluvy,
 - b) dodržiava a spĺňa VZN č. 1/2023 a príslušné ustanovenia zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka
 - c) minimálne 60 dní pred uplynutím doby, na ktorú je táto nájomná zmluva uzavretá požiada prenajímateľa o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy.
- 6) Podmienky uzavretia novej nájomnej zmluvy môžu byť dohodnuté inak, než sú uvedené v tejto zmluve.

Čl. III. Práva a povinnosti z nájmu bytu

- 1) Drobné opravy v byte do výšky 50 eur/ jedna oprava súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca.
- 2) Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory (chodba, pivničné priestory, spoločné schodište), spoločné zariadenia domu a pozemok na ktorom je bytový dom postavený, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
- 3) Nájomca je povinný:
 - a) užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu,
 - b) pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv,
 - c) oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu vynaložených nákladov,
 - d) odstrániť vady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním so súhlasom prenajímateľa byt užívajú, v opačnom prípade má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu vady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov,
 - e) dodržiavať domový poriadok,

- f) byt užívať výlučne za účelom bývania,
 - g) rešpektovať všetky povinnosti dané nariadením obce a zároveň berie na vedomie platnosť a účinnosť VZN č. 1/2023,
 - h) k dátumu ukončenia nájmu byt uvoľniť a odovzdať ho podľa technického pasportu v stave primeranom dobe užívania, zodpovedať za spôsobené škody,
 - i) nájomné za byt a služby spojené s užívaním bytu uhradiť vopred vždy do 20-teho dňa príslušného mesiaca, za mesiac vopred,
 - j) umožniť vstup prenajímateľovi a zamestnancom príslušných orgánov a kontrolných orgánov postupom podľa §18 ods. 1 zák. č. 443/2010 Z. z. do bytu za účelom kontroly dodržiavania účelu užívania bytu, jeho technického stavu, vykonania opráv a údržby bytu ako aj za účelom kontroly stavu vodomeru na nevyhnutný čas a po predchádzajúcom oznámení prenajímateľa,
 - k) na svoje náklady požiadať o vyhotovenie notárskej zápisnice, ktorá v prípade, ak dobrovoľne nespĺní povinnosť uvoľniť a odovzdať byt v deň nasledujúci po skončení nájmu, bude podkladom pre výkon rozhodnutia vypratania bytu na náklady nájomcu. V notárskej zápisnici nájomca určí miesto, na ktoré bude vysťahovaný po skončení nájmu. Nájomca je povinný túto notársku zápisnicu predložiť prenajímateľovi najneskôr do 15 dní odo dňa podpísania tejto zmluvy, v opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy jednostranne písomne odstúpiť, zmluva zaniká dňom doručenia oznámenia o odstúpení na adresu nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy,
 - l) najneskôr v deň vzniku nájmu oznámiť prenajímateľovi údaje osôb, ktoré s ním budú v byte bývať. Tieto osoby budú uvedené v evidenčnom liste. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 15 dní od jej vzniku.
 - m) zabezpečiť dodržiavanie protipožiarnej bezpečnosti a starostlivosti o požiarne zariadenia a hasiace prístroje v spoločných priestoroch v bytovom dome. K bytu prislúcha pivnica o podlahovej výmere 4,4m².
- 4) Nájomca nie je oprávnený:
- a) vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady,
 - b) umiestniť a pripevniť na obvodový múr bytového domu žiadnu anténu na príjem televízneho alebo iného prenosného signálu, náklady spojené s umiestnením antény (napr. na balkóne bytu) a pripojením signálu znáša nájomca.
 - c) prihlásiť na trvalý pobyt inú než blízku osobu (§ 116 a § 117 Občianskeho zákonníka). V súvislosti s užívaním bytu nie je možné aplikovať ustanovenia § 706 a nasl. Občianskeho zákonníka,
 - d) realizovať výmeny bytov,
 - e) dať byt do podnájmu tretej osobe,
 - f) v byte vykonávať podnikateľskú činnosť bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - g) bez súhlasu prenajímateľa v byte ubytovať osoby, ktoré nie sú uvedené v evidenčnom liste (do toho sa nezapočítavajú návštevy kratšie ako 15 dní).

Čl. IV.

Výška nájomného a výška úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1) Nájomca je povinný poukázať na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy pred jej podpisom finančnú zábezpeku vo výške 495,30 eur (slovom: štyristodeväťdesiatpäť 30/100 eur).

2) Prenajímateľ môže použiť finančnú zábezpeku pri zániku nájmu a to:

- a) na úhradu nákladov spojených s poškodením bytu nájomcom,
- b) na úhradu nákladov spojených s vystahovaním nájomcu,
- c) na úhradu dlžného nájomného
- d) na úhradu zmluvnej pokuty

3) Výška zábezpeky nespotrebovanej postupom podľa ods. 2) tohto článku tejto zmluvy bude nájomcovi vrátená do 60 dní od ukončenia nájmu, jednou platbou bezhotovostne na bankový účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

4) Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu:

- a) mesačné nájomné vo výške 82,55 eur
- b) mesačný príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 47,67 eur
- c) mesačný paušálny poplatok za spoločné vodné a elektrinu vo výške 4,98 eur
- d) mesačnú zálohu na vodné a stočné vo výške 0,83 eur

Spolu: 136,03 eur /mesiac (slovom stotridsaťšesť 03/100 eur).

Variabilný symbol: 9990000917

5) Mesačný príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv a mesačný príspevok na úhradu režijných nákladov má právo prenajímateľ upraviť vždy k 1. januáru bežného roka o výšku inflácie zistenej a vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, prípadne v iných odôvodnených prípadoch.

6) Zúčtovanie zálohových platieb za spoločné vodné a stočné a za dodávku elektrickej energie v spoločných priestoroch bude prenajímateľ vykonávať na základe faktúr predložených dodávateľmi týchto médií do 7 dní odo dňa ich doručenia. Nedoplatok sa nájomca zaväzuje uhradiť do 10 dní po doručení zúčtovania médií, preplatok bude nájomcovi vrátený do 10 dní po vykonanom zúčtovaní. Zálohy za vodné a stočné za prenajatý byt bude vyúčtovávať prenajímateľ na základe zúčtovacích faktúr predložených TAVOS-om a odpočtom podružných bytových vodomeroz.

7) V prípade ak nájomca nezaplatí nájomné, alebo preddavky za služby spojené s užívaním bytu do piatich dní po lehote splatnosti, je povinný prenajímateľovi zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 2,5‰ z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej vo výške 0,83 eur.

8) Nájomca je povinný platiť samostatné úhrady za dodávku elektrickej energie, poplatky za TV, rozhlas, užívanie telefónnej siete, poskytovateľom – dodávateľom. Prenajímateľ nezodpovedá za ich riadne poskytovanie – dodávku.

9) V prípade odpojenia bytu zavineného nájomcom je nájomca povinný znášať všetky náklady spojené s prípadným opätovným pripojením bytu (elektrická energia, plyn a voda).

10) Nájomca je povinný pri zániku nájomného vzťahu urobiť zmenu odberateľa médií v súčinnosti s prenajímateľom na prenajímateľa, alebo nového nájomcu. V prípade ak túto povinnosť poruší, zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 265,55 eur do 5 dní odo dňa ukončenia nájomného vzťahu.

**Čl. V.
Zánik nájmu bytu**

1) Nájom bytu zanikne:

- a) uplynutím dohodnutej doby nájmu
- b) písomnou dohodou uzavretou medzi zmluvnými stranami, nájom zanikne dňom uvedeným v dohode
- c) písomnou výpoveďou prenajímateľa postupom podľa § 710 a § 711 ods. 1) písm. c), d), e), g) zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, alebo ak nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov.

2) Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

**Čl. VI.
Záverečné ustanovenia**

1) Túto nájomnú zmluvu možno meniť len písomnou dohodou zmluvných strán prostredníctvom dodatkov k nej.

2) Vo všetkých veciach, ktoré nie sú výslovne upravené medzi zmluvnými stranami touto zmluvou, platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných predpisov.

3) Táto zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch. Každá strana dostane po jednom vyhotovení a tri rovnopisy budú vyhotovené pre notársku zápisnicu.

4) Zmluvné strany potvrdzujú, že táto zmluva bola spísaná na základe slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne prejavenej vôle účastníkov, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom, ju vlastnoručne podpísali. Zmluvné strany zároveň vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená.

V Banke, dňa 01.04.2023

Za prenajímateľa:



Mgr. Tatiana Julínyová
starosta obce Banka

Nájomca:

Marián Mička