

BYTOVÉ DRUŽSTVO BÁNOVCE NAD BEBRAVOU
Svätoplukova 1601, 957 04 Bánovce nad Bebravou
právna forma: DRUŽSTVO, Obch. register Okresného súdu Trenčín, VI. č. 20/R
IČO: 00 688 177, Bankové spojenie: 88118 192/0200, 4000850724/7500

N Á J O M N Á Z M L U V A

Číslo nájomníka : 3136
: 17696013

Prenajímateľ: **Obec Uhrovec IČO: 00311201 v zastúpení na základe mandátnej zmluvy:**
BYTOVÉ DRUŽSTVO BÁNOVCE NAD BEBRAVOU
zastúpené riaditeľom správy BD Ing. Jaroslavom MATEJKOM
(ďalej len prenajímateľ)

Nájomca **Rusňák Roman**
bytom [REDAKOVANÉ]
Rusňáková Alena
bytom [REDAKOVANÉ]
(ďalej len nájomca)

I. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu na ulici **SNP** súpisné číslo **522**, orientačné číslo **96**, ktorý sa nachádza v obci **Uhrovec** v k. ú. Uhrovec.
2. Prenajímateľ prenecháva vo vyššie uvedenom bytovom dome nájomcovi do užívania: **3-izb. byt č. 13 na 3. poschodí** obytného domu súpisné č. **522** orientačné č. **96**, na ulici **SNP** s ústredným kúrením pozostávajúci z **3- izieb** (izby) a príslušenstva o podlahovej ploche **81,15 m²**. K bytu prislúcha pivnica číslo **13**.
3. Byt s príslušenstvom zodpovedá na riadne užívanie.
4. Rozsah vybavenia a zariadenia bytu ako i jeho stav je uvedený v Zápisnici o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorá tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú časť.

II. Doba nájmu

1. Nájomný pomer začína dňom **01.08.2023**
2. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú do **31.07.2024**
3. Ak bude mať nájomca nájomného bytu záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy je povinný 2 mesiace pred ukončením platnosti zmluvy doručiť na Obecný úrad Uhrovec žiadosť o predĺženie doby jej platnosti.
4. Žiadosť o predĺženie podanú nájomcom prerokuje Obecné zastupiteľstvo v Uhrovci (ďalej len OcZ) a rozhodne o nej. Zmluvné strany v prípade schválenia predĺženia uzavruť dodatok k nájomnej zmluve, ktorým predĺžia dobu platnosti zmluvy.
5. Nájom bytu podľa tejto zmluvy možno opätovne uzatvoriť na dobu určitú, najviac však na dobu troch rokov. Podmienkou uzatvorenia zmluvy je, že mesačný príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, nesmie prevýšiť trojnásobok životného minima, vypočítaného podľa osobitného predpisu.
6. Súhlas na predĺženie nájmu schvaľuje starosta obce na návrh OcZ.
7. Do tohto nájomného bytu sa môžu na trvalý pobyt prihlásiť iba nájomcovia a ich deti, ktoré žijú s nimi v spoločnej domácnosti, druh, družka a rodičia.
8. Nájomca je povinný do 30 dní nahlásiť na Obecný úrad Uhrovec každú zmenu, ktorá nastala v údajoch uvedených v čl. 2 ods. 1 až 5 VZN. V prípade zistenia nepravdivých údajov sa bude postupovať podľa čl. 8 ods. 3 písm. b) VZN.
9. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

III.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje, že bude byt, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome užívať riadnym a obvyklým spôsobom a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Pri výkone svojich práv bude dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce 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 správcu, Prevádzkový a kanalizačný poriadok vypúšťania odpadových vôd do ČOV v Uhrovci, ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje vykonávať a hradiť v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a hradiť náklady spojené s bežnou údržbou.
4. Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu (§ 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, ani iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Prenajímateľ neuhradí po nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak od nájomcu nepožaduje, aby byt uviedol do pôvodného stavu.
7. Ak nespĺní prenajímateľ svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorým je výkon nájomcovho práva ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa, závady odstrániť a požadovať od prenajímateľa náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu nákladov musí nájomca uplatniť bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak nebolo uplatnené do šiestich mesiacov odstránenia závad.
8. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu takých opráv v byte, ktoré má odstrániť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Ak sa nepostará nájomca o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo urobiť tak po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
9. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte sám, alebo ich spôsobili osoby, ktoré s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, závady a poškodenia na svoje náklady odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
10. Zmluvné strany berú na vedomie, že oprávnenie prenajímateľa na výkon stavebných prác, resp. iných podstatných zmien v byte, je viazané na súhlas nájomcu, ktorý ho môže odmietnuť len z vážnych dôvodov. Ak však prenajímateľ bude vykonávať také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla (§ 695 Občianskeho zákonníka).

IV.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný udržiavať byt a jeho príslušenstvo v takom stave, aby bolo spôsobilé na riadne užívanie.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
3. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu s výnimkou ustanovenia článku III. bod 10 zmluvy.

V.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Dňom vzniku nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu za plnenia – služby poskytované s užívaním bytu. Výška nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu je stanovené v zmysle platných cenových predpisov upravujúcich oblasť nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Na základe dohody prenajímateľa a nájomcu nájomca zložil na bankový účet prenajímateľa finančnú zábezpeku (vinkuláciu) vo výške _____, __ € (_____,- Sk). Táto finančná zábezpeka bude uložená na bankovom účte prenajímateľa po celý čas trvania nájomného vzťahu a je účelovo viazaná na krytie nedoplatkov na nájomnom a poplatkov za služby, ktorých užívanie je s nájmom bytu spojené, v prípade ak dôjde k ukončeniu nájomného vzťahu, resp. zániku nájmu bytu. Prenajímateľ je oprávnený z finančnej zábezpeky bez súhlasu nájomcu sťahovať a platiť v prospech nájomcu nedoplatky na nájomnom a poplatky za všetky služby spojené s užívaním bytu spolu s ich príslušenstvom, až do výšky týchto nedoplatkov a príslušenstva. Zostatok zábezpeky, po uspokojení a úhrade všetkých dlhov a náhrad škody na predmete nájmu, ktorú spôsobil nájomca alebo osoby, ktoré sa v predmete nájmu s jeho súhlasom nachádzali, vráti prenajímateľ bez zbytočného odkladu najskôr po konečnom zúčtovaní všetkých poplatkov za služby, ktorých poskytovanie je s nájmom bytu spojené nájomcovi.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi ročné nájomné uvedené v Zálohovom predpise- daňovom doklade v mesačných splátkach do 15. – tého dňa bežného mesiaca a mesačné zálohové platby za plnenia spojené s užívaním bytu. Platby za plnenia spojené s užívaním bytu sú splatné spolu s nájmom. Skutočná výška cien a preddavkov sa vyúčtuje vždy za kalendárny rok najneskôr s vyúčtovaním vykurovacej sezóny. Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného a úhrad za plnenie poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia a prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený zvýšiť jednostranne nájomné a úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanoví osobitný právny predpis.
4. Nájomca uhradí prvú splátku nájomného a za služby do **15. dňa mesiaca, v ktorom začína nájomný pomer** na účet prenajímateľa.
5. Ak nezaplatí nájomca nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po uplynutí splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok 1,66 € bez DPH za vystavenie upomienky a poplatok z omeškania vo výške 1 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania (nariadenie vlády č. 87/1995 Z. z.).
6. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky majetkové spory, ktoré medzi nimi vzniknú alebo vznikli, vrátane sporov z tejto zmluvy, jej prípadných zmien alebo dodatkov, vrátane sporov o jej platnosť, výklad alebo zrušenie, vrátane akýchkoľvek nárokov z nej vyplývajúcich alebo s ňou súvisiacich včítane nároku na náhradu spôsobenej ujmy alebo škody vrátane sporov o vypratanie prenájatej nehnuteľnosti budú rozhodované v rozhodcovskom konaní v zmysle zákona č. 244/2002 Z. z. o rozhodcovskom konaní nezávislým rozhodcom stáleho Rozhodcovského súdu pri Slovenskej arbitrážnej komore, s.r.o., IČO: 36 414 603 podľa Rokovacieho poriadku tohto Rozhodcovského súdu, strany sa jeho rozhodnutiu podrobia a jeho rozhodnutie bude pre strany záväzné.
7. V nájmomnom nie je zahrnutá úhrada za služby spojené s užívaním bytu, t. j. dodávky tepla, vody, el. energie, káblovú televíziu, zber, prepravu a zneškodňovanie odpadu. Na dodávku elektrickej energie do spoločných častí domu uzatvorí nájomca zmluvu s dodávateľom elektrickej energie.
8. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámi prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať. K dátumu odovzdania bude v byte bývať **2 osoby (osôb)**. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.

VI.

Záverečné ustanovenia

1. Nájom bytu zanikne:
 - a) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom
 - b) uplynutím doby, na ktorú bol nájom dohodnutý

- c) písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených § 711 Občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je tri mesiace a výpoveď začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Dôvodom výpovede z nájmu je aj meškanie úhrady nájomného a služieb poskytovaných s užívaním bytu jeden mesiac po splatnosti a dlhšie.
2. Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa odstúpiť od nájomnej zmluvy, ak napriek písomnej výstrahe prenajatý byt užíva alebo trpí užívanie bytu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škola (§ 679 ods. 3 Občianskeho zákonníka) alebo byt prenajme ďalšej osobe bez súhlasu prenajímateľa.
 3. Nájomca súhlasí s tým, že ak po skončení platnosti tejto zmluvy neodovzdá predmet nájmu do 5 dní prenajímateľovi, prenajímateľ použije na výkon a uspokojenie svojich práv dovolenú svojpomoc podľa § 6 Občianskeho zákonníka a predmet nájmu mu bude primeraným spôsobom odňatý. Náklady na túto dovolenú svojpomoc znáša v celom rozsahu nájomca a pripočítavajú sa k prípadnému dlhu voči prenajímateľovi.
 4. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný uviesť byt do pôvodného stavu. Nájomca zároveň berie na vedomie, že po skončení nájmu nemá nárok na žiadnu bytovú náhradu.
 5. Nájomca čestne prehlasuje, že nie je vlastníkom ani spoluvlastníkom bytu ani rodinného domu. Nájomca súhlasí s tým, že v prípade zániku nájmu bytu v prípade naplnenia skutkovej podstaty uvedenej v čl. VI. ods. 1. 2. a 3. bude vyšťahovaný na vlastné náklady na adresu: [REDACTED]
-
6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, Domový poriadok a pokyny pre prevádzku čističky odpadových vôd a Zálohový predpis - daňový doklad.
 7. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, vyplývajúce z tejto zmluvy a touto zmluvou bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
 8. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po jednom vyhotovení.
 9. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu si pred jej podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli, že táto bola uzatvorená na základe ich slobodnej vôle, vážne, zrozumiteľne.

V Uhrovci dňa

[REDACTED]

Prenajímateľ

Nájomca

starosta
obce Uhrovec