

Nájomná zmluva o nájme bytu

ktorú uzavreli podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

prenajímateľ: **OBEČ TOVARNÍKY, IČO: 31 872 638,**
so sídlom Obrancov mieru 82/5, 955 01 Tovarníky
zastúpená starostom obce Miroslavom Ďurákom

nájomcovia: **Juraj Goga** a **Miriám Gogová**
bytom Dr. Pantočku 468/41, 95501 Tovarníky
nar.

za nasledovných podmienok:

Čl. I Predmet zmluvy

- 1) Predmetom tejto nájomnej zmluvy o nájme bytu je byt I. kategórie **č. 5** nachádzajúci sa na druhom poschodí bytového domu súpisné číslo **468**, orientačné číslo **41** na ulici Dr. Pantočku, na parcele **č. 7/4** v katastrálnom území Tovarníky, výlučným vlastníkom ktorého je prenajímateľ.
- 2) Byt pozostáva z troch izieb a príslušenstva o celkovej podlahovej ploche **79,88 m²**. K príslušenstvu bytu patrí kuchyňa, kúpeľňa, WC a chodba.
- 3) Byt je okrem pevne zabudovaných súčastí vybavený kuchynskou linkou, elektrickým sporákom, digestorom, vstavanou skriňou a 4 ks svietidiel.
- 4) Opis stavu bytu - predmetný byt sa nachádza v novostavbe domu a nie sú v ňom žiadne vady.
- 5) S právom užívať byt je spojené právo užívať spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu a spoločné príslušenstvo domu, ktoré nie je stavebnou súčasťou domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
- 6) S užívaním bytu sú spojené nasledovné plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu: dodávka tepla, teplej úžitkovej vody, studenej vody z verejnej vodovodnej siete, odvod splaškových a dažďových vôd kanalizáciou, dodávka elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu a vybavenie bytu spoločnou televíznou anténou. Medzi plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu nepatria: dodávka elektrickej energie do bytu, vybavenie bytu anténou pre rozhlasový prijímač, upratovanie spoločných častí a zariadení domu, čistenie chodníkov a odpratávanie snehu.

Čl. II Nájom bytu

- 1) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné predmetný byt do užívania na dobu určitú od **1. januára 2025 do 31. decembra 2027.**
- 2) V prenajatom nájomnom byte býva počet nájomníkov podľa prílohy č. 1 zmluvy.
- 3) Predmetný byt prenajímateľ získal výstavbou v rámci programu rozvoja bývania v zmysle § 5 ods. 1 písm. f) a § 10 ods. 2 písm. b) zák. NR SR č. 607/2003 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania. Podmienky jeho nájmu upravujú Smernica Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. 2/2004, ktorou sa určujú pravidlá pre poskytovanie dotácií na

obstarávanie nájomných bytov (ďalej len „smernica“) a Všeobecné záväzné nariadenie obce Tovarníky o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov v obci Tovarníky č.3/2021.

4) Nájomca nie je oprávnený dať prenajatý byt do podnájmu.

5) Na nájom predmetného bytu sa nepoužije ustanovenie § 706 Občianskeho zákonníka.

6) U predmetného bytu nemožno realizovať výmenu bytu v zmysle § 715 Občianskeho zákonníka.

7) Pre účely tejto zmluvy sa pojmom nájom bytu rozumie spoločný nájom bytu v zmysle § 700 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

Čl. III

Práva a povinnosti prenajímateľa

1) Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

2) Pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a za prípadné poškodenie bytu prenajímateľ požaduje od nájomcu finančnú zábezpeku vo výške **918,90€**, ktorú nájomca uhradil na účet prenajímateľa č.: **SK84 0200 0000 0019 3586 5653** vedený vo VÚB Topoľčany, konštantný symbol 0308, variabilný symbol **468005**.

3) Prenajímateľ je povinný do 15 dní odo dňa skončenia nájmu, vypratania bytu, nahlásenia skončenia trvalého pobytu v bytovom dome, v ktorom sa nachádza predmetný byt a nahlásenia začiatku iného trvalého pobytu nájomcom a osobami, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku, uvedenú v odseku 1, po odrátaní nedoplatku na nájomnom a vzniknutých škôd. Čím nie je dotknuté právo prenajímateľa odoprieť vrátenie finančnej zábezpeky až do splnenia všetkých povinností nájomcu bytu, vyplývajúcich z tejto nájomnej zmluvy.

4) Ostatné práva a povinnosti prenajímateľa vyplývajúce z nájmu bytu upravujú § 687 až 695 Občianskeho zákonníka.

Čl. IV

Práva a povinnosti nájomcu

1) Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu a spoločné príslušenstvo domu, ktoré nie je stavebnou súčasťou domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

2) Nájomca bytu je povinný užívať byt, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu a spoločné príslušenstvo domu, ktoré nie je stavebnou súčasťou domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

3) Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi pravdivé údaje slúžiace k zostaveniu poradovníka a výberu nájomcov. Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté uvedením nepravdivých alebo chybných údajov.

4) Nájomca je povinný najneskôr súčasne s odovzdaním bytu podľa čl. III ods. 1 zaplatiť prenajímateľovi finančnú záruku, uvedenú v čl. III ods. 2 tejto zmluvy.

5) Nájomca je povinný najneskôr do 30 dní nahlásiť prenajímateľovi skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky záloh na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, najmä zmenu osôb žijúcich v predmetnom byte.

6) Nájomca je povinný zabezpečiť prijatie písomných zásielok súvisiacich s nájomom bytu, tiež je povinný poskytnúť prenajímateľovi potrebnú súčinnosť pri ich osobnom doručení.

- 7) Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie.
- 8) Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z..
- 9) Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Rovnako je povinný zdržať sa všetkých zásahov, ktoré by mohli mať vplyv na záruku za akosť domu. Prenajímateľ nie je pri skončení nájmu povinný uhradiť nájomcovi náklady na stavebné úpravy, ktoré nájomca v byte vykonal.
- 10) Ostatné práva a povinnosti nájomcu vyplývajúce z nájmu bytu upravujú § 687 až 695 Občianskeho zákonníka.
- 11) Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti sú poplatníkmi miestneho poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady.

Čl. V

Nájomné

- 1) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačné nájomné vo výške **153,15 €** (slovom jednostopäťdesiattri eur a pätnásť centov) splatné mesačne dopredu vždy **do 25. dňa daného mesiaca za mesiac nasledujúci po ňom** bezhotovostným platobným stykom alebo poštovou poukážkou na účet prenajímateľa č.: **SK71 0200 0000 0000 2642 7192** vedený vo VÚB Topoľčany, konštantný symbol 0308, variabilný symbol **468005**. Na požiadanie prenajímateľa je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi doklady o uskutočnených platobných operáciách.
- 2) Ak nájomca nezaplatí nájomné v lehote 5 dní odo dňa ich splatnosti, je povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- 3) V prípade zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo zmeniť výšku nájomného. Rovnako je prenajímateľ oprávnený zmeniť spôsob platby nájomného. Zmenu je prenajímateľ povinný oznámiť nájomcovi najmenej 60 dní vopred.

Čl. VI

Úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

- 1) Výška úhrady za dodávku tepla do bytu sa vypočíta rozpočítaním celkových nákladov na výrobu tepla v dome percentuálne podľa pomeru podlahovej plochy bytu k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov.
- 2) Výška úhrady za dodávku teplej úžitkovej vody do bytu sa vypočíta vynásobením nameraných hodnôt odobratej teplej vody a nákladov na prípravu m³ teplej úžitkovej vody.
- 3) Výška úhrady za dodávku studenej vody do bytu a odvod splaškových a dažďových vôd kanalizáciou sa vypočíta rozpočítaním celkovej sumy fakturovanej dodávateľom za uvedené plnenia v dome podľa pomeru nameraných hodnôt odobratej studenej vody. V prípade rozdielu hodnôt nameraných centrálnym vodomermom v dome a súčtu hodnôt nameraných podružnými vodomermi v bytoch, spôsobeného najmä spotrebou vody na prevádzku bytového domu, sa rozdiel rozpočíta rovným dielom na všetky byty v dome.
- 4) Výška úhrady za dodávku elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu sa rozpočíta podľa počtu osôb žijúcich v byte vzhľadom k celkovému počtu osôb žijúcich v dome.
- 5) Úhrada za vybavenie bytu spoločnou televíznou anténou.
- 6) Celkový preddavok na úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu je **198,37 €** mesačne.

- 7) Preddavok na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu je nájomca povinný zaplatiť mesačne dopredu spolu s nájomným.
- 8) Preddavky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov a nameraných hodnôt k 31. máju a dňu skončenia nájmu.
- 9) Nájomca je povinný najneskôr do 30 dní od doručenia vyúčtovania uhradiť prenajímateľovi nedoplatok z ročného vyúčtovania úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu. V prípade zániku nájmu bytu najneskôr posledný deň nájmu bytu. Preplatok vráti prenajímateľ do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
- 10) Ak nájomca nezaplatí preddavok alebo nedoplatok na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu v lehote 5 dní odo dňa ich splatnosti, je povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- 11) V prípade zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky preddavku alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu má prenajímateľ právo zmeniť výšku preddavku alebo úhrady. Rovnako je prenajímateľ oprávnený zmeniť spôsob ich platby. Zmenu je prenajímateľ povinný oznámiť nájomcovi najmenej 60 dní vopred.

Čl. VII

Zánik nájmu bytu

1) Nájom bytu zaniká:

- a) uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba podľa tohto VZN predĺžená,
- b) písomnou dohodou medzi obcou a nájomcom,
- c) písomnou výpoveďou zo strany nájomcu, nájom bytu sa v tomto prípade skončí uplynutím výpovednej doby. Výpovedná doba je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcom doručená výpoveď,
- d) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa

2) Prenajímateľ môže vypovedať zo strany prenajímateľa ak:

- a) nájomca nespĺňa podmienky zákona a tohto VZN
- b) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo porušuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
- c) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť tretej osobe do nájmu
- d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
- e) nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov alebo bez súhlasu obce ubytuje v predmetnom byte iné osoby,
- f) nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného viac ako dva mesiace,
- g) nájomca napriek výzve prenajímateľa nedoplní do pôvodnej výšky zábezpeky podľa čl. III ods.2 tejto zmluvy.

3) Ak bola daná prenajímateľom 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 výpoveď doručená.

4) Počas doby, po ktorú bude zachovaný nájomný charakter bytu, po predchádzajúcom oznámení majú právo výkonu kontroly v tomto byte zamestnanci ministerstva, obce a iných poverených úradov s cieľom kontroly technického stavu bytu.

Čl. VIII

Odobzdanie bytu

- 1) Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy potvrdzuje odovzdanie predmetného bytu nájomcovi v stave opísanom v čl. I ods. 4 a spôsobilom na riadne užívanie. Spolu s bytom prenájomca odovzdáva nájomcovi aj vybavenie bytu podľa čl. I ods. 3 tejto zmluvy, kľúče od bytu, vchodu a spoločných zariadení bytového domu.
- 2) Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje prevzatie predmetného bytu od prenájomca v stave a v rozsahu podľa odseku 1.
- 3) Pre účely tejto zmluvy a nájmu predmetného bytu sa odseky 1 a 2 považujú za protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.

Čl. IX

Závěrečné ustanovenia

- 1) Spôsob a subjekt správy domu a poskytovania plnení spojených s užívaním bytu určuje prenájomca. Ich zmenu je povinný oznámiť nájomcovi minimálne 60 dní vopred. V čase uzavretia tejto zmluvy zabezpečuje správu domu a poskytovanie plnení spojených s užívaním bytu prenájomca ako vlastník domu.
- 2) Pre účely tejto zmluvy sa dňom zaplata nájmu, preddavku, nedoplatku na úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo iného plnenia rozumie deň, v ktorý banka pripíše dlžnú sumu na účet prenájomca.
- 3) Nahlásiť trvalý pobyt v bytovom dome je oprávnený len nájomca bytu a jeho deti, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti. V prípade spoločného nájmu bytu manželmi v zmysle § 703 ods. 1 Občianskeho zákonníka obaja manželia a ich deti, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti. V prípade spoločného nájmu bytu v zmysle § 700 ods. 1 Občianskeho zákonníka každý zo spoločných nájomcov a ich deti, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti. V ostatných prípadoch je k nahláseniu trvalého pobytu potrebný písomný súhlas prenájomca.
- 4) U predmetného bytu nemožno realizovať prevod vlastníckeho práva.
- 5) Pokiaľ táto zmluva neupravuje niektoré vzťahy vyplývajúce s nájmu predmetného bytu, použijú sa príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- 6) Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu možno len písomne na základe súhlasných prejavov účastníkov zmluvy.
- 7) Zmluva bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach. Jedno vyhotovenie zmluvy obdržal prenájomca a jedno vyhotovenie zmluvy obdržal nájomca.
- 8) Zmluva bola účastníkmi prečítaná, vzájomne vysvetlená, účastníci jej obsahu porozumeli. Účastníci zmluvy zároveň prehlasujú, že zmluva vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.
- 9) Menovaný /ďalej len dotknutá osoba/ týmto v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona o ochrane osobných údajov poskytuje súhlas so spracovaním osobných údajov na účel nájmovej zmluvy a to v rozsahu – titul, meno, priezvisko, adresa, dátum narodenia, rodné číslo po dobu trvania evidencie nájmovej zmluvy.

V Tovarníkoch dňa 19.12.2024

Za prenájomca:

Nájomcovia:

Miroslav Ďurák, Juraj Goga Miriam Gogová.....
starosta obce

ČESTNÉ PREHLÁSENIE O POČTE BÝVAJÚCICH OSÔB

Meno a priezvisko: Juraj Goga, Miriam Gogová
Bytom: obaja Dr. Pantočku 468/41, 95501 Tovarníky

Ulica, číslo prideleného nájomného domu a bytu:
Tovarníky, ul. Dr. Pantočku 468/41, č. bytu 5

týmto čestne prehlasujem,

že v byte, ktorý budem užívať od 01.01.2025 sa bude zdržiavať nasledovný počet
osôb: 4 (z toho 2 maloletých/nezaopatrených detí)

Zároveň vyhlasujem, že vlastníkovi – správcovi oznámim trvalú zmenu počtu aj v priebehu
kalendárneho roku.

V Tovarníkoch, 19.12.2024
Podpis Podpis