

NÁJOMNÁ ZMLUVA Č. j. 1/4/2025

uzatvorená v zmysle § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania
a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a § 685 a násl. Občianskeho zákonníka

čl. 1

1. PRENAJÍMATEĽ:

OBEC NEDOŽERY-BREZANY

Družstevná 367/1, 972 12 Nedožery-Brezany

IČO: 00 318 302

Štatutárny zástupca: Ing. Jaroslav Pekár, PhD.

2. NÁJOMCA:

Ing. Michal Hanuska

čl. 2

Predmet a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt pozostávajúci z 1 izby, kuchynského kúta a príslušenstva, **v obci Nedožery-Brezany, na ul. Družby, číslo domu 686/17, na 3 poschodí, číslo bytu 11**, ktorého vlastníkom je **Obec Nedožery-Brezany**. Pre tento byt platí osobitný režim vymedzený VZN 1/2016 o podmienkach prenájmu nájomných obecných bytov (ďalej len „VZN 1/2016“) v platnom znení.

2. Príslušenstvo bytu je uvedené v ods. 1 tohto ustanovenia (§ 683 Obč. zákonníka):

Kuchynský kút, kúpeľňa, WC, chodba

3. Opis stavu bytu (§ 686 ods. 1 Obč. zákonníka):

bez závad

4. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na základe žiadosti o pridelenie bytu.

čl. 3

Doba platnosti a zánik

1. Byt uvedený v čl. 2 ods.1 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu:

a/ určitú

od 01.03.2025 do 28.02.2028

b/ neurčitú,

a to odo dňa podpísania zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu

2. Nájomný vzťah môže zaniknúť:

- písomnou dohodou zmluvných strán

- písomnou výpoveďou.

V písomnej výpovedi musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť a to najmenej 3 mesiace tak, aby skončila ku koncu kalendárneho mesiaca.

3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

4. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonaným so súhlasom prenajímateľa (§ 694 Občianskeho zákonníka).

čl. 4

Výška a splatnosť nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca sa zaväzuje platiť – odo dňa podpísania zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu – nájomné vo výške **69,35 Eur / mesiac.**

2. Nájomca sa zaväzuje platiť – odo dňa podpísania zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu – úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu vo výške

70,65 Eur / mesiac.

Úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platí mesačne zálohovo spolu s nájomným. Po uplynutí roka – vykurovacieho obdobia – bude záloha podľa príslušných právnych predpisov vyúčtovaná.

3. Súčasťou tejto nájomnej zmluvy je evidenčný list, ktorý obsahuje výpočet nájomného a úhrady za plnenia, poskytované s užívaním bytu. Evidenčný list vyhotovuje správca bytu – **OcÚ Nedožery-Brezany** a to v súlade s platnou právnou úpravou.

4. Nájomca je povinný Evidenčný list aktualizovať najneskôr do 15 dní od zmeny údajov uvedených v Evidenčnom liste.

5. Nájomca je povinný platiť nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu mesačne vopred, vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca, správcovi bytu.

Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť správcovi bytu poplatok z omeškania v následnej výške:

v zmysle platných predpisov.

čl. 5

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sú upravené v § 687-695 Občianskeho zákonníka i samostatným VZN č. 1/2016.

2. Okrem týchto práv a povinností sa zmluvné strany dohodli na nasledovných právach, resp. povinnostiach:

a) dolu podpísaný nájomca, ktorému bol pridelený byt v 24 bytovej jednotke **súhlasí** so Všeobecne záväzným nariadením č. 1/2016 o nakladaní s nájomnými bytmi pre rodiny a občanov s ťažkým zdravotným postihnutím, schváleným obecným zastupiteľstvom;

b) nájomca pred podpísaním tejto nájomnej zmluvy zložil finančnú zábezpeku do pokladne OcÚ vo výške **3-násobku mesačného nájomného** a to vo výške **208,05 EUR;**

c) finančná zábezpeka bude použitá na úhradu nezaplateného nájomného a služieb v rámci záverečného vyúčtovania po skončení nájmu bytu, resp. na opravy a práce, ktorými sa byt a zariadenie bytu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na opotrebenie a zvyšok bude najneskôr do 15 dní od ukončenia nájmu vyplatený;

d) nájomná zmluva neoprávňuje nájomcu prenajať byt tretej osobe;

- e) nájomca nemá pri ukončení nájmu nárok na pridelenie náhradného bytu, bytovej náhrady ani na úhradu vykonávaných úprav, ktoré viedli k jeho zhodnoteniu;
- f) nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy, umožnia vstup do nájomného bytu orgánom obce, zamestnancom obce, povereným zamestnancom ministerstva výstavby, povereným zamestnancom ŠFRB, prípadne povereným zamestnancom iných inštitúcií vykonávajúcich kontrolnú činnosť v danej oblasti;
- g) nájomca je povinný dodržiavať domový poriadok
- h) nájomca je povinný pred úpravami nájomného bytu podať žiadosť o úpravu bytu prenajímateľovi, v ktorej bude určený rozsah opráv. V opačnom prípade si prenajímateľ vyhradzuje právo nevyhovieť žiadosti. Prenajímateľ je povinný dať do 60 dní stanovisko k uvedenej žiadosti. Nájomca sa zaväzuje nezačať s prácami skôr, ako mu bude vydané stanovisko, v opačnom prípade si náklady za úpravu nájomného bytu hradí sám.

Čl. 6

Vyúčtovanie dodávky tepla, vodného a stočného a ostatných služieb spojených s užívaním bytu

Na základe § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. a vlastníctve bytov a nebytových priestorov je obec, ako správca bytov povinná najneskôr do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka vykonať vyúčtovanie dodávky tepla, vodného a stočného a ostatných služieb spojených s užívaním bytu.

Po uplynutí doby 15 dní od prevzatia vyúčtovania všetkými nájomníkmi budú preplatky zasielané nájomcom na nižšie uvedené číslo účtu. V prípade zmeny čísla účtu sú nájomcovia povinní túto zmenu písomne nahlásiť do 3 dní na obecnom úrade.

Číslo účtu vo formáte IBAN:

čl. 7

Osobitné ustanovenia

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných osobitných podmienkach:

.....
.....

čl. 8

Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
2. Pokiaľ táto nájomná zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia, vzťahujú sa na nájomný vzťah príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
3. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v 2 exemplároch, pričom jeden exemplár obdrží prenajímateľ, a jeden exemplár obdrží nájomca.
4. Zmluva bola oboma zmluvnými stranami prečítaná a na znak súhlasu podpísaná.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle obce Nedožery-Brezany

V Nedožeroch-Brezanoch, dňa

.....
Obec Nedožery-Brezany
Ing. Jaroslav Pekár, PhD.
prenajímateľ

.....
Ing. Michal Hanuska
nájomca