

Nájomná zmluva o nájme bytu č. JACNZoNB 3/2025

uzatvorená podľa § 663 a nasl. a § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Článok I Zmluvné strany

1. **Obec Jacovce so sídlom Farská 288/6, 956 21 Jacovce, IČO 00699209, DIČ 2021234556**, bankové spojenie: PRIMA banka Slovensko a.s., pobočka Topoľčany, č. ú.: 9007720001/5600, IBAN: SK06 5600 0000 0090 0772 0001
zastúpená: **Jaroslavom Božíkom, starostom obce**
„ako prenajímateľ na jednej strane“

a

2. **Anna Pastorová, rod. Bahurinská**
Trvale bytom: Poľná 692/51, 956 21 Jacovce
„ako nájomca na strane druhej“

sa dohodli na uzatvorení zmluvy o nájme bytu za týchto podmienok

Článok II Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Predmetom tejto nájomnej zmluvy o nájme bytu je byt: **podľa projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní č. Výst. 2005/10964-S zo dňa 21. 12. 2005 Stavebným úradom mesta Topoľčany byt č. 15 nachádzajúci sa na 3. nadzemnom podlaží** (predtým označovaný ako byt I. kategórie č. 9 nachádzajúci sa na II. poschodí bytového domu) **súpisné číslo 692, orientačné číslo 49 v katastrálnom území Jacovce, výlučným vlastníkom ktorého je prenajímateľ.**
2. Byt pozostáva: 3 izby a príslušenstva o celkovej podlahovej ploche 70 m². K príslušenstvu bytu patrí: kuchyňa, kúpeľňa, WC a chodba.
3. Byt je okrem pevne zabudovaných súčastí vybavený: vid' príloha – „Evidenčný list“, k tejto nájomnej zmluve, ktorá je jeho neoddeliteľnou súčasťou.
4. Opis stavu bytu: predmetný byt sa nachádza v bytovom dome a nie sú v ňom žiadne vady vid' príloha „Evidenčný list“ k tejto nájomnej zmluve, ktorá je jeho neoddeliteľnou súčasťou.
5. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len na bývanie.
6. 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.
(Spoločné časti nájomného domu: kočíkareň (pre všetkých 24 b.j. v bytovom dome), chodby, schodištia, zádveria, zeleň bezprostredne susediaca s bytovým domom ohraničená cestným obrubníkom resp. oplotením, ďalej sú to plnenia ako dodávka vody

z verejnej vodovodnej siete, odvod splaškových vôd do čističky, dodávka elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu).

Článok III

Nájom bytu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné predmetný byt do užívania na dobu určitú: **od 1. apríla 2025 do 31. marca 2028.**
2. 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 upravuje zákon č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
3. Nájomca má nárok na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy o nájme predmetného bytu pri dodržaní všetkých podmienok stanovených v tejto zmluve, Zákona a v § 711 Občianskeho zákonníka. O predĺženie doby nájmu je nájomca povinný písomne požiadať prenajímateľa najneskôr tri mesiace pred skončením doby nájmu, zároveň je povinný prenajímateľovi predložiť písomné doklady o tom, že spĺňa podmienky nájmu určené v Zákone.
4. Na požiadane prenajímateľa je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi doklady o skutočných platových operáciách pre výrub nájmu.
5. Nájomca nie je oprávnený dať prenajatý byt do podnájmu.
6. Na nájom predmetného bytu sa nepoužije ustanovenie § 706 Občianskeho zákonníka.
7. U predmetného bytu nemožno realizovať výmenu bytu v zmysle § 715 Občianskeho zákonníka.
8. Pre účely tejto zmluvy sa pojmom nájom bytu rozumie spoločný nájom bytu manželmi v zmysle § 703 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
9. Pre účely tejto zmluvy sa pojmom nájom bytu rozumie spoločný nájom bytu v zmysle § 700 ods. 1 Občianskeho zákonníka (platí pre druh a družku).
10. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a jeho žiadosť sa vyradí z evidencie (VZN č. 5/2020 o nakladaní s bytovým fondom obce Jacovce).

Článok IV

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámi prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať.
2. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
3. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
4. Finančná zábezpeka v prípade čerpania musí byť nájomcom následne doplnená do pôvodnej výšky a to najneskôr do 90-tich kalendárnych dní odo dňa čerpania finančnej zábezpeky.
5. Prenajímateľ je povinný vypratať byt, nahlásiť 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 a prenajímateľ do 15

- dní od splnenia všetkých týchto povinností a vráti nájomcovi finančnú zábezpeku, uvedenú v odseku čl. III. bod 4, po odrátaní nedoplatku na nájomnom a vzniknutých škôd.
6. Ostatné práva a povinnosti prenajímateľa vyplývajúce z nájmu bytu upravujú § 687 až 695 Občianskeho zákonníka.

Článok V

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. Ďalej je povinný uzatvoriť zmluvu na dodávku elektrickej energie a plynu do bytu.
Ostatné činnosti ako upratovanie spoločných častí a zariadení domu, čistenie chodníkov, odpratávanie snehu a starostlivosť o zeleň bezprostredne susediacu s bytovým domom ohrazenú cestným obrubníkom, resp. oplotením si budú zabezpečovať nájomníci 24 b.j. sami.
Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v nájomnom dome upratovanie spoločných častí, spoločných zariadení obytného domu a všetky práce spojené s bežnou starostlivosťou o pozemky príľahlé k nájomnému domu.
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 sa zaväzuje, že umožní povereným zamestnancom prenajímateľa vykonať kontrolu technického stavu riadneho užívania bytu a dodržiavania právnych predpisov súvisiacich s bývaním. Prenajímateľ oznámi nájomcovi termín vykonania kontroly najmenej 10 dní vopred. Nájomca sa zaväzuje, že sprístupni byt v čase primeranom okolnostiam prípadu, za účelom odvrátenia hroziacej škody.
4. Nájomca je povinný zabezpečiť prijatie písomných zásielok súvisiacich s nájmom bytu, tiež je povinný poskytnúť prenajímateľovi potrebnú súčinnosť pri ich osobnom doručení. Informácie od prenajímateľa môžu byť zasielané písomne, telefonicky a elektronicky.
5. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie.
6. Úmyselné poškodenie bytu, alebo inej časti nájomného domu hradí nájomca.
7. 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..
8. 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 kvalitu domu. Prenajímateľ nie je pri skončení nájmu povinný uhradiť nájomcovi náklady na stavebné úpravy, ktoré nájomca v byte vykonal.
9. Ostatné práva a povinnosti nájomcu vyplývajúce z nájmu bytu upravujú § 687 až 695 Občianskeho zákonníka.
10. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti sú poplatníkmi miestneho poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady.
11. Nájomca bez súhlasu prenajímateľa nesmie inštalovať satelity a iné zariadenia na nájomný dom. Inštalácia môže byť len so súhlasom prenajímateľa.

12. Montáž okenných žalúzií, balkónových markíz a pod. je možné iba po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa.
13. Nájomcovi sa zakazuje sušiť bielizeň a ostatné vecí v spoločných častiach nájomného domu.
14. Nájomca je povinný si samostatne zabezpečovať plnenie povinností na úseku ochrany pred požiarom podľa zákona č. 314/2001, v znení neskorších predpisov, v plnom rozsahu. Nájomca si samostatne zabezpečuje v plnom rozsahu plnenie úloh na úseku BOZP podľa Zákona 124/2006 Z.z. O bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci .

Článok VI

Nájomné

1. Nájomcovi dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu plnenia – služby poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné sa zaväzuje platiť prenajímateľovi ročné nájomné vo výške **2 371,20 €**, a to v splátkach po **197,60 €** splatných mesačne dopredu vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca za mesiac nasledujúci bezhotovostným platobným stykom alebo poštovou poukážkou na účet prenajímateľa:
IBAN: **SK06 5600 0000 0090 0772 0001**
Variabilný symbol: **8450001108**
Konštantný symbol: **0308**

Na požiadanie prenajímateľa je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi doklad o úhrade nájomného.

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.

Článok VII

Úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Výška úhrady za dodávku vody do bytu sa vypočíta na základe odpočtu z podružného merača v byte. 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.
2. Výška úhrady za dodávku elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu sa rozpočíta na jednotlivé byty podľa počtu osôb prihlásených na byt. Pri ročnom vyúčtovaní spotreby spoločnej elektrickej energie vyfakturuje jednotlivým nájomcom spotrebu spoločnej elektrickej energie.
3. Preddavok na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu – dodávka vody do bytu, je nájomca povinný zaplatiť mesačne dopredu spolu s nájomným.
4. Preddavky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu – dodávka vody prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov polročne na základe vyúčtovacích faktúr za spotrebu vody a spotrebu podružných meračov vyfakturuje jednotlivým nájomcom spotrebu vody.

5. Nájomca je povinný najneskôr do 60 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. Podľa výsledkov vyúčtovania:
 - a) preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
 - b) nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania.
6. 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.

Článok VIII Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu skončí uplynutím doby uvedenej v Čl. II bod 1 tejto zmluvy.
2. Nájom bytu zanikne pred uplynutím dojednanej doby tiež písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou. Ak bola daná výpoveď jednou zo zmluvných strán, skončí nájom v zmysle tejto Zmluvy uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je **tri mesiace** a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho mesiaci v ktorom bola druhej zmluvnej strane výpoveď doručená.
3. Nájom zaniká ak prenajímateľ použije celú čiastku zábezpeky krytie nájomného, úhradu za plnenie spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadne poškodenie predmetu nájmu, **nájomca nemá právo na bytovú náhradu.**
4. Ak nájomca posledný deň vyčerpania zábezpeky uvedenej v Čl. III. v bode 4. zaplatenej na celý polrok, zaplatí jeden mesiac dopredu mesačného nájmu uvedeného v Čl. V. v bode 3. a polročnú zábezpeku nájom pokračuje.
5. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu pred skončením dojednanej doby nájmu len s privolením súdu z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
6. Nájomca sa najneskôr v posledný deň doby nájmu zaväzuje písomne odovzdať predmetný byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal. Pre prípad porušenia povinnosti včasného vypratania bytu a jeho odovzdania prenajímateľovi si účastníci zmluvy dojednali podľa § 544 a nasl., s použitím § 2 ods. 3 Občianskeho zákonníka zmluvnú pokutu vo výške **331,93 €** za každý aj začatý mesiac omeškania. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody spôsobenej ušlým nájomným. Ak sa účastníci zmluvy nedohodnú inak, nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu, aj ak porušenie povinnosti nezavinil.

Článok IX Odovzdanie 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 prenajímateľ 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 prenajímateľa 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.

Článok X

Záverečné ustanovenia

1. Spôsob a subjekt správy domu a poskytovania plnení spojených s užívaním bytu určuje prenajímateľ. 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 prenajímateľ ako vlastník domu.
2. Pre účely tejto zmluvy sa dňom zaplatenia nájomného, preddavku, nedoplatku na úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo iného plnenia rozumie deň, v ktorý banka pripíše dlžnú sumu na účet prenajímateľa.
3. U predmetného bytu nemožno realizovať prevod vlastníckeho práva.
4. Pokiaľ táto zmluva neupravuje niektoré vzťahy vyplývajúce z nájmu predmetného bytu, použijú sa príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
5. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu možno len písomne na základe súhlasných prejavov účastníkov zmluvy.
6. Zmluva bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach. Jedno vyhotovenie zmluvy obdržal prenajímateľ a jedno vyhotovenie zmluvy obdržal nájomca.
7. 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.
8. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa. Zmluvné strany berú na vedomie to, že táto zmluva je v zmysle ust. § 5 zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov povinne zverejňovanou zmluvou.
9. Zmluvné strany sú uzrozumené s tým, že táto zmluva sa považuje za zmluvu uzatvorenú v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov. Zároveň zmluvné strany súhlasia s tým, že Obec Jacovce, zverejní informáciu o uzatvorení tejto zmluvy na svojej web stránke.

V Jacovciach, dňa

Prenajímateľ:.....

Nájomca:.....

Prílohy:

- evidenčný list nájomného a preddavkov na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu