

# Nájomná zmluva

Č. 007902013

na byt č. 2 , XXXXX 79 uzatvorená podľa ustanovenia § 685 a nasl. zák. č. 40/1967 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, zák. č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a VZN obce Orešany o zásadách hospodárenia s bytovým fondom vo vlastníctve obce medzi:

## Čl.1 Zmluvné strany

### Prenajímateľom:

Názov: Obec XXXX

Sídlo: Obecný úrad XXXX

XXXXXXXXXX

zastúpená podľa Mandátnej zmluvy z 19.9.2013 o výkone správy bytov spoločnosťou **SLUŽBYTOP**, fy : **HERMANN SK, spol. s r. o.**,

so sídlom: Brezová 328/13, Tovarníky, 955 01 Topoľčany

zastúpená: Tibor Hubinský - konateľ

### Nájomcom:

XXXXXXXXXX

nar. xxxxxxxx

XXXXXXXXXX

nar. xxxxxxxx

## Čl.2 Predmet nájmu

2.1. Prenajímateľ – vlastník bytového domu **XXXXXXXX č.79** prenecháva nájomcovi do užívania **byt č. 2** určený na účely nájomného bývania, nachádzajúci sa na 1. poschodí.

2.2. Prenajímaný byt pozostáva z 1 izby, 1 izby s kuchyňou a príslušenstva. Zoznam príslušenstva je obsahom Evidenčného listu nájomného bytu a zoznamu osôb tvoriacich domácnosť nájomcu, ktorý je neoddeliteľnou prílohou tejto nájomnej zmluvy.

## Čl.3 Doba nájmu

3.1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 1.11.2013 do 31.12.2020**.

3.2. Nájomca je povinný počas trvania nájomného vzťahu dodržiavať podmienky vyplývajúce z VZN obce **XXXXX** o zásadách hospodárenia s bytovým fondom vo vlastníctve obce.

3.3. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na byt uvedený v čl.2 pri dodržaní podmienok z tejto nájomnej zmluvy, VZN xx zo xxxxxx o cenách nájmu, o pridelovaní bytov, členení prostriedkov a zásadách hospodárenia s nájomnými bytmi obce **XXXXXX** a zákona č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní. O možnosti opakovaného nájmu bytu bude nájomca písomne informovaný minimálne 3 mesiace pred ukončením nájmu bytu. Nájomca je povinný písomne požiadať o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr 30 kalendárnych dní pred ukončením doby nájmu.

## Čl.4

### Práva a povinnosti zmluvných strán

- 4.1. Prenajímateľ fyzicky odovzdá a nájomca preberie byt uvedený v čl.2 tejto zmluvy. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi kľúče od predmetného bytu a týmto dňom je/sú nájomca a ostatné osoby tvoriace jeho domácnosť oprávnení vstupovať do bytu ako jeho užívatelia.
- 4.2. Nájomca sa zaväzuje, že zmeny o počte osôb tvoriacich domácnosť nájomcu, bude realizovať iba so súhlasom prenajímateľa na základe predchádzajúcej žiadosti. Nenahlásené zmeny počtu osôb tvoriacich domácnosť nájomcu zakladá právo prenajímateľa uplatňovať voči nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 20€.
- 4.3. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé práce v byte v zmysle Nariadenia vlády SR č.87/1995 si zabezpečí sám a na vlastné náklady.
- 4.4. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom nerušený výkon ich práv a že bude dodržiavať Domový poriadok bytového domu.
- 4.5. Nájomca sa zaväzuje, že nedostatky a poškodenia v byte a spoločných priestoroch a zariadeniach domu, ktoré spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, odstráni a uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenie odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
- 4.6. Nájomca nesmie vykonávať žiadne stavebné úpravy v nájomnom byte, či podstatné zmeny na predmete nájmu, a to ani na svoje náklady.
- 4.7. Nájomca nesmie byt využívať na iné účely ako na bývanie, nesmie v nájomnom byte vykonávať podnikateľskú činnosť, ani zriadiť v nájomnom byte sídlo podnikajúcej fyzickej osoby, či právnickej osoby, ani nesmie dať nájomný byt do podnájmu inej osobe.

## Čl.5

### Výška a splatnosť nájomného a služieb spojených s užívaním bytu

- 5.1. Nájomcovi vzniká dňom vzniku nájomného vzťahu povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu. Tieto sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi až do skončenia nájmu.
- 5.2. Mesačné nájomné a mesačné zálohové úhrady za služby spojené s užívaním bytu, ktorých výška je uvedená v neoddeliteľnej prílohe tejto zmluvy (Evidenčný list), sa nájomca zaväzuje platiť vopred vždy k 15.dňu predchádzajúceho kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa.
- 5.3. Spôsob úhrady vykoná nájomca buď bezhotovostným platobným stykom, alebo poštovou poukážkou na účet prenajímateľa – **VÚB banka, č.ú.: 0000000000/0200, konštantný symbol 0308, variabilný symbol č. NZ: 007902013, špecifický symbol – mesiac/rok.**
- 5.4. Celková výška preddavkov za jednotlivé služby spojené s užívaním bytu sa zúčtuje vždy za predchádzajúci kalendárny rok v termíne do 31.mája nasledujúceho roka, po zistení skutočných nákladov za poskytnuté plnenia.
- 5.5. Vyúčtovaný zistený nedoplatok je nájomca povinný zaplatiť do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. Prípadný preplatok je správca bytov povinný odoslať do 30 dní od zúčtovania na meno nájomcu.
- 5.6. Zmluvné strany berú na vedomie, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy. K zmene dôjde od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
- 5.7. Zmluvné strany berú na vedomie, že správca bytov je oprávnený jednostranne zvýšiť výšku mesačných zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci najmä zo zmeny všeobecne záväzných právnych predpisov, rozhodnutí cenových orgánov, podľa spotreby v predchádzajúcom období alebo na základe iných skutočností, majúcich vplyv na výšku zálohových platieb.
- 5.8. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za služby spojené s užívaním bytu do 5 dní po splatnosti, je povinný zaplatiť správcovi bytu poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň z omeškania.
- 5.9. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na finančnej zábezpeke pre prípad neplatenia nájmu. Výška zloženej zábezpeky je uvedená v Evidenčnom liste, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

V prípade ukončenia nájmu v zmysle čl.6.1, 6.2, 6.3 a 6.4 tejto zmluvy, prenajímateľ vráti uvedený finančný vklad bývalému nájomcovi po odrátaní neuhradených splátok a prípadných ďalších nákladov podľa čl.4 , do 30 dní po vysporiadaní všetkých pohľadávok.

5.10 Prípadný preplatok zo zálohových platieb za osvetlenie spoločných priestorov bude prevedený do fondu opráv domu.

## Čl.6

### Zánik nájmu a povinnosti pri skončení nájmu

Nájom bytu zaniká:

6.1. Uplynutím doby nájmu uvedenej v čl.3 tejto nájomnej zmluvy.

6.2. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.

6.3. Písomnou výpoveďou nájomcu i bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je tri mesiace. Začína plynúť prvým dňom a končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.

6.4. Písomnou výpoveďou prenajímateľa v prípade ak:

- a) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatí včas nájomné alebo úhradu za služby spojené s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace.
- b) nájomca alebo ten, kto s nájomcom býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome.
- c) nájomca alebo ten, kto s nájomcom býva využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie alebo sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome.
- d) ak príde k naplneniu ďalších dôvodov podľa §711 Občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho v mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

6.5. Nájom zaniká aj v prípade, ak prenajímateľ použil celú ročnú čiastku zábezpeky na krytie nájomného.

6.6. Ak nájomca v posledný mesiac vyčerpania ročnej zábezpeky zaplatí výšku mesačného nájmu a úhradu za služby spojené s užívaním bytu spolu s ročnou zábezpekou, nájomný vzťah pokračuje.

6.7. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak nájomca k termínu skončenia doby nájmu byt správcovi bytov neodovzdá, zabezpečí správca bytov vypratanie bytu na náklady nájomcu. Za porušenie tejto povinnosti – včasného vypratania a odovzdania bytu správcovi, si účastníci zmluvy dojednali podľa §544 a následne s použitím §2 odst. 3 Občianskeho zákonníka, zmluvnú pokutu vo výške 232 €.

6.8. Pri zániku nájmu bytu nájomca nemá právo na bytovú náhradu.

## Čl.7

### Záverečné ustanovenia

7.1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.

7.2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy je Evidenčný list nájomného bytu so zoznamom osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.

7.3. U predmetného nájomného bytu nie je možné realizovať prevod bytu do osobného vlastníctva.

7.4. Zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach. Jedno vyhotovenie pre vlastníka, jedno pre správcu a jedno pre nájomníka.

7.5. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, znenie tejto zmluvy je v súlade s prejavom ich slobodnej a vážnej vôle a na znak súhlasu ju podpisujú.

V XXXXXXXXXX , dňa.....

.....  
pečiatka a podpis prenajímateľa

.....  
podpis nájomcu(nájomcov)