

## ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzavretá v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj nájomného a sociálneho bývania  
( ďalej len **Zmluva**“ )

### Zmluvné strany:

#### 1. Prenajíateľ

Obec Nemčiňany

IČO: 00308277

DIČ:

V zastúpení : Jozef Keseg

( ďalej len **prenajíateľ** )

a

#### 2. Nájomca

**Rastislav Pustajovský**

trvale bytom

za nasledovných zmluvných podmienok:

### I. PREDMET ZMLUVY

1.1 Predmetom tejto zmluvy je nájom bytu č.2, v bytovom dome súpisné číslo 91 v Nemčiňanoch a jeho užívanie, ktorý nájomca bude užívať s rodinnými príslušníkmi v počte 2. Užívanie bytu sa považuje za sociálne bývanie.

1.2 Byt pozostáva z 3 obytných miestností + kúpeľňa, kuchyňa, WC, predsieň v celkovej výmere 62,02 m<sup>2</sup>. Súčasťou nájomnej zmluvy je protokol o prevzatí a odovzdaní bytu.

1.3 Spoločnými časťami domu sú :základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

1.4 Spoločnými zariadeniami domu sú : bleskozvody, komíny, vodorovné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, a plynové prípojky.

1.5 Podlahovú plochu bytu tvorí: podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu.

1.6 Prenajíateľ za podmienok dohodnutých v tejto ZMLUVE prenecháva celý byt do spoločného nájmu nájomcom.

### I. DOBA NÁJMU

2.1 Prenajíateľ prenecháva nájomcovi byt do užívania **na dobu určitú od 01.11.2023 do 31.10.2026** v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia obce o podmienkach prideľovania bytov.

2.2 Prenajíateľ má právo vypovedať túto ZMLUVU v prípade nedodržania zmluvných podmienok, a to s trojmesačnou výpovednou dobou, ktorá začína plynúť 1. dňom nasledujúceho mesiaca po jej doručení druhej zmluvnej strane.

2.3 Nájomca má právo vypovedať túto Zmluvu bez uvedenia dôvodu a to s trojmesačnou výpovednou dobou, ktorá začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po jej doručení druhej strane. Výpoveď môže byť dojednaná aj dohodou, ak je táto forma umožnená v zmysle VZN.

2.4 Nájom bytu a jeho užívanie nájomcom končí uplynutím dohodnutej doby.

### **III. CENA NÁJMU A SLUŽIEB SPOJENÝCH S BÝVANÍM, ÚHRADY**

3.1 Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi platiť pravidelne mesačné nájomné vo výške, ktorá je určená v zálohovom predpise od správcu bytov Aramis mesačne vopred do 25. dňa bežného mesiaca bankovým prevodom na účet číslo **SK44 0900 0000 0051 9437 8505**. Spôsob rozúčtovania služieb je uvedený v mesačnom zálohovom predpise.

3.2 Zálohové platby za služby spojené s bývaním zúčtuje prenajímateľ vždy po uplynutí kalendárneho roka, najneskôr do 31.05. v nasledujúcom roku

3.3 Preplatky alebo nedoplatky sú splatné v lehote uvedenej vo vyúčtovaní.

3.4 Nájomca je povinný v prípade, ak nájomné a zálohové platby za služby spojené s bývaním nezaplatí, do 25. dňa v zmysle zmluvy čl.III. 3.1 zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania v zmysle Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov.

3.5 Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného, poplatkov za služby spojené s užívaním nájomného bytu, spôsob ich platenia a prípady v ktorých prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, poplatky za služby a ďalšie podmienky nájomnej zmluvy bude riešiť osobitným predpisom tak, ako mu to umožňuje ustanovenie § 696 ods. 1 Obč. zákonníka.

3.6 Zmluvné strany sa dohodli na zložení finančnej zábezpeky vo výške 4 – mesačného nájomného, čo činí 466,-€ na č. účtu **SK84 5600 0000 0023 5549 4002**, ktorá slúži na zabezpečenie dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu, resp. na úhradu poškodeného zariadenia v byte, ktoré nájomca neodstránil na svoje náklady. Finančná zábezpeka bude nájomcom uhradená na účet obce pred podpisom nájomnej zmluvy a po ukončení nájmu zúčtovaná voči nájomcovi do 30 dní, po predložení ročného vyúčtovania, t.j. do 30.6. nasledujúceho roka

### **IV. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN**

#### **1. Nájomca sa zaväzuje :**

1.2 Nájomca sa zaväzuje, že bude užívať byt, spoločné priestory domu a spoločné zariadenia domu tak, aby nerušil výkon ostatných užívateľov a nenarúšal výkon ich užívateľských práv.

1.3 Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce vymedzené Nariadením vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov si zabezpečí sám na svoje náklady.

1.4 Poškodenia a závady, ktoré v byte spôsobí nájomca alebo spôsobia tí, ktorí s ním byt užívajú uhradí v plnej výške prenajímateľovi. Ak sa tak nestane prenajímateľ po predchádzajúcom upozornení odstráni závadu a poškodenia, ktoré v plnej výške bude uplatňovať na nájomcovi.

1.5 Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte, ani na spoločných priestoroch a zariadeniach domu vykonávať žiadne stavebné úpravy, detto na spoločných častiach domu, bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa. Ak by v takýmto nedovoleným úpravám zo strany nájomcu došlo je povinný dať ich do pôvodného stavu na vlastné náklady.

1.6 Nájomca nemôže užívať byt na iné účely, ako na bývanie. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi kontrolu údržby, obsadenosti bytov, kontrolu a odpočet inštalovaných meračov priamo v byte.

1.7 V prípade ak nájomca neumožní inštaláciu vodomerov, prípadne PRVN, ich kontrolu a odpočet spotreby v byte budú náklady zúčtované podľa najvyššej spotreby v porovnateľnom byte v dome so sankciou navyše vo výške 20% za každý druh služby.

1.8 Nájomca bude užívať byt výlučne na bývanie a nie je oprávnený prenechať byt alebo jeho časť do podnájmu inej osoby.

1.9 Nájomca je povinný prenajímateľovi oznámiť zmeny v počte osôb užívajúcich byt.

1.10 Nájomca sa zaväzuje po ukončení nájomného vzťahu odovzdať prenajatý byt vypratý, nepoškodený a previesť hygienickú maľbu všetkých miestností bytu na svoje náklady.

## **2. Prenajímateľ sa zaväzuje :**

2.1 Udržiavať prenajatý byt v stave spôsobilom na riadne užívanie, okrem bežnej údržby, ktorú si nájomca hradí sám.

2.2 Z finančnej zábezpeky uhradí prenajímateľ poškodenie bytu a spoločných priestorov a zariadení domu, ktoré spôsobil nájomca a neodstránil ich na vlastné náklady. Pozdĺžnosť na úhradách za nájom a služby spojené s bývaním

2.3 Zúčastňovať sa na požiadanie domových schôdzi, ak ho o to požiada  $\frac{1}{4}$  nájomníkov v dome alebo zvolený domový dôverník .

## **3. Prenajímateľ je oprávnený:**

3.1 vstupovať do bytu za účelom kontroly dojednaných podmienok prenájmu a riešiť nepovolené úpravy v byte. Vstup do bytu musí nájomca umožniť aj za účelom odpočtu, resp. montáže meračov.

3.2 požadovať od nájomcu údaje dôležité pre zmeny zálohových platieb spojených s bývaním.

3.3 použiť finančnú zábezpeku, ak nájomca včas neuhradil nájomné a poplatky spojené s užívaním bytu v dohodnutom termíne v bežnom mesiaci.

## **V. ODSŤÚPENIE OD ZMLUVY**

Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa odstúpiť od Zmluvy, ak nájomca napriek upozorneniu užíva byt v rozpore so Zmluvou, byt a spoločné priestory a zariadenia domu poškodzuje a hrubým spôsobom narúša výkon nájomných práv ostatným vlastníkom v dome svojim nevhodným správaním.

Skončenie nájmu sa riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka a nájom zaniká:

- Uplynutím doby na ktorú bol dojednaný
- Písomnou dohodou
- Písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa

Prenajímateľ nie je povinný poskytnúť nájomcovi náhradný byt pri nedodržaní podmienok uvedených v tejto Zmluve, nájomca si to plne uvedomuje a na znak súhlasu aj Zmluvu v tomto znení podpisuje.

## **VI. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIE**

1. Vzťahy, ktoré nie sú touto Zmluvou upravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších právnych predpisov.
2. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať na základe dohody zmluvných strán a to formou písomných dodatkov.
3. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami.
4. Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že v zmysle zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov, dáva prenajímateľovi súhlas na spracovanie jeho osobných údajov po dobu trvania tejto zmluvy a jej povinnej archivácie.
5. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisov, 1x obdrží zmluvu nájomca, 1x prenajímateľ.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že sú oboznámené s obsahom zmluvy, že ju uzatvárajú po vzájomnom prerokovaní, slobodne, nie je uzatvorená v tiesni, ani za nevýhodných podmienok pre ktorúkoľvek zmluvnú stranu.

V Nemčiňanoch dňa

Nájomca  
Rastislav Pustajovský

Prenajímateľ  
Jozef Keseg, starosta obce