

N Á J O M N Á Z M L U V A

č.108/5/2022

uzatvorená v súlade s § 685 a násl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb.
v znení neskorších zmien a doplnkov,
VZN č. 1/2012 obce Bátovce (zo dňa 31.10.2012) upravujúce spôsob prenájmu
obecných nájomných bytov
a v súlade s § 12 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania
a o sociálnom bývaní

Článok I. Zmluvné strany

medzi
prenajímateľom : názov: **OBEC Bátovce**
 sídlo: **Bátovce č.2**
 935 03, Bátovce
 zastúpená: **Ing. Peter Burčo - starosta obce**
 IČO: **00306771**
 DIČ: **2021022861**
 bankové spojenie: **Prima Banka,a.s. Levice**
 číslo účtu: **7116747001/5600**
 IBAN: **SK33 5600 0000 0071 1674 7001**

a
nájomcom : meno, priezvisko: **Dušan Knoška**
 rodený: **Knoška**
 narodený:
 miesto narodenia: **Levice**
 trvale bytom: **Brhlovce č.115, 935 02**
 štátne občianstvo: **SR**

Článok II. Predmet nájmu bytu

- 2.1 Predmetom tejto zmluvy je: prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt špecifikovaný v bode II.2. tejto zmluvy a povinnosť nájomcu je uhrádzať prenajímateľovi nájomné podľa článku II. tejto zmluvy, to všetko za podmienok stanovených v tejto zmluve.
- 2.2 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – **2-izbového bytu číslo 8 na 4. NP bytového domu č.1 – súpisné číslo 796** nachádzajúceho sa v obci Bátovce, postaveného na pozemku parcelné číslo 748/4, bytový dom č.1 parcelné číslo 748/12, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností Správa katastra Levice na LV číslo 1, pre obec a katastrálne územie Bátovce
- 2.3 Opis bytu: V byte sa nachádza kuchynská linka, plynový sporák kombinovaný, plynový kotol závesný, kúpeľňa, WC.

Obytná plocha miestností:	m ²	Plocha vedľajších miestností:	m ²	Plocha ostatných miestností:	m ²
1. obývacia izba	9,83	kuchyňa	9,66	kúpeľňa	4,09
2. izba	15,04	chodba	3,69	WC	1,43
3. izba	špajza	3,75		

celkom:	24,87	celkom:	17,10	celkom:	5,52
Podlahová plocha celkom			50,44 m²		
Úžitková plocha (+ balkón 2,95 m ²)			47,49 m ²		

- 2.4 Nájomcovi prenájom bytu uvedený v bodoch 2.1 až 2.3 bol schválený Obecným zastupiteľstvom Obce Bátovce dňa 30.8.2021

Článok III. Nájomné a spôsob platenia za služby spojené s užívaním bytu

- 3.1 Nájomné je stanovené v súlade s právnymi predpismi, a to hlavne a Opatrením Ministerstva financií SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov.
- 3.2 Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi úhradu za užívanie bytu a služby vo výške uvedenej v evidenčnom liste (príloha č.2), ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy, mesačne dopredu, a to vždy najneskôr k 15. dňu príslušného kalendárneho mesiaca.
- 3.3 Výška mesačného nájmu je 145,41€ stoštyridsaťpäť eur štyridsaťjeden centov.
- 3.4 Výpočet mesačného nájmu je uvedený v evidenčnom liste, príloha č.2. tejto zmluvy.
- 3.5 Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi nájomné na účet prenajímateľa vedený v Prima Banka, a.s. Levice, číslo účtu: 7116747001/5600, VS: 1082022, KS:0558 IBAN SK33 5600 0000 0071 1674 7001 prevodným príkazom, poštovou poukážkou, prípadne osobne na Obecnom úrade v Bátovciach.
- 3.6 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný okrem nájomného uhrádzať aj platby za plnenia poskytované s užívaním bytu (elektrickú energiu, plyn a iné médiá), a to priamo poskytovateľom týchto služieb na základe jednotlivých faktúr vystavených týmito poskytovateľmi.
- 3.7 Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ je oprávnený podľa ust. § 696 ods. 1 Občianskeho zákonníka jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy tak, ako ustanovuje osobitný predpis.^{1.)}
- 3.8 Úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo preddavok sa platí spolu s nájomným (záloha za stočné, záloha za osvetlenie spoločných priestorov). Úhrady budú nájomcovi vyúčtované podľa skutočných nákladov jedenkrát ročne, do 31.marca nasledujúceho roka.
- 3.9 V prípade, že nájomca hrubo poruší svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatí nájomné do 5 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi podľa zák. 40/1967 Zb. § 697 poplatok z omeškania – 1/2 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Ak nájomca nezaplatí nájomné za čas dlhší ako dva mesiace prenajímateľ mu vypovedá nájom z bytu.
- 3.10 Práva na zľavu z nájomného alebo z úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu sa riadi ust. §§ 698,699 Občianskeho zákonníka.

^{1.)}zákon č.433/2010 Z.z.o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní

Článok IV. Práva a povinnosti z nájmu bytu

- 4.1 Prenajímateľ je povinný odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že byt od prenajímateľa prevzal v stave spôsobilom na užívanie.
- 4.2 Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu, obce a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a kontroly osôb, ktoré majú právo byt užívať.
- 4.3 Nájomca je oprávnený a povinný užívať byt iba na bývanie.
- 4.4 Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve o nájme podľa § 12 ods.3,4a,b.Z.z 443/2010. Nájomca bude o možnosti opakovaného nájmu bytu informovaný minimálne jeden mesiac pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu bytu.
- 4.5 Nájomca nie je oprávnený prenechať byt alebo jeho časť do podnájmu.
- 4.6 Nájomca sa zaväzuje, že uhradí drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou. Bežnou údržbou sa rozumejú všetky opravy, ktoré nesúvisia s podstatou domu.
- 4.7 Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj užívať spoločné priestory a zariadenia domu.
- 4.8 Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie zaisťujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
- 4.9 Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ a umožní ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto skutočnosti vznikla.
- 4.10 Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v byte spôsobí sám, alebo tí, ktorí tam bývajú, uhradí v plnej výške. Pokiaľ sa tak nestane, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu na závady a poškodenia, tieto odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu škody.
- 4.11 Nájomca nesmie vykonávať v byte podstatné zmeny a stavebné úpravy, ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
- 4.12 Nájomca sa zaväzuje, že v prípade skončenia nájmu odovzdá byt v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie.
- 4.13 Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať. Iba v prípade havárie. Pokiaľ prenajímateľ takéto opravy bude vykonávať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje, že ich vykonanie bezodkladne umožní.
- 4.14 Prenajímateľ sa zaväzuje, že vráti finančnú zábezpeku nájomcovi pri ukončení doby nájmu, po odrátaní dlžnej čiastky nájomného a po odrátaní vzniknutých škôd a nadmerného opotrebovania bytu a jeho vybavenia.
- 4.15 Nájomca je povinný správať sa tak, aby boli zachované podmienky pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu.
- 4.16 Nájomca sa zaväzuje v súlade VZNč.1/2012, prihlásiť sa na trvalý pobyt v obci Bátovce.

Článok V. Doba nájmu a zánik nájmu bytu

- 5.1 Táto zmluva sa uzatvára **na dobu určitú, a to na obdobie 1 roka** odo dňa **1.11.2022 do 31.10.2023**.
- 5.2 Nájom bytu sa skončí:
- a) uplynutím doby uvedenej v odseku 5.1.
 - b) dohodou zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu, a to ku dňu uvedenému v tejto dohode,
 - c) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa. Písomná výpoveď bude doručená druhej zmluvnej strane.
 - d) nájomca nesmie užívať nájom po skončení doby nájmu uvedenom v bode 1.
- 5.3 V prípade výpovede tejto zmluvy sa nájom bytu skončí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď prenajímateľa doručená nájomcovi.
- 5.4 Nájomca sa zaväzuje, že ak poruší niektorú z týchto povinností, má prenajímateľ právo vypovedať mu nájom bytu s prívolením súdu, v zmysle občianskeho zákonníka § 711 odst.1, písm. c), d), e), g) v týchto taxatívne vymenovaných dôvodov, ak :
- c) nájomca alebo ten, kto je členom domácnosti, hrubo poškodzuje 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,
 - d) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné za čas dlhší ako dva mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - e) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
 - g) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
- 5.5 Skončením doby nájmu uvedenom v článku 5.1 až 5.2 nevzniká nájomcovi ani užívateľom bytu nárok na bytovú náhradu podľa ust. § 712 a nasl. Občianskeho zákonníka.
- 5.6 Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva byt takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo mu hrozí značná škoda.
- 5.7 Zničením nájomného bytu nájomná zmluva zaniká.

Článok VI.

Zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu

- 6.1 Nájomca a prenajímateľ sa dohodli, že nájomca zloží vopred finančnú zábezpeku zodpovedajúcu vo výške 6 mesačných splátok nájomného vo výške 692,52€.
- 6.2 Finančnú zábezpeku vo výške 692,52€ sa nájomca zaväzuje zložiť na účet obce Bátovce v Prima Banke, a.s. Levice, číslo účtu 7116744003/5600 VS:108 KS:0558, najskôr 30 kalendárnych dní pred podpisom nájomnej zmluvy. Potvrdenie o zložení finančnej zábezpeky predloží nájomca pri podpise nájomnej zmluvy.
- 6.3 Prenajímateľ sa zaväzuje, že táto suma bude ponechaná na účte prenajímateľa pre prípad neplatenia úhrad spojených s užívaním bytu. V prípade, ak prenajímateľ bude

evidovať voči nájomcovi splatný nedoplatok na úhradách spojených s užívaním bytu, je prenajímateľ oprávnený použiť tieto finančné prostriedky na úhradu vzniknutého dlhu.

- 6.4 Po zániku nájmu prenajímateľ bezodkladne vráti nájomcovi finančnú záruku, prípadne len jej časť, ak došlo k jej použitiu v súlade s zmluvou.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

- 7.1 Vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka (Z.z. č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov Občianskeho zákonníka), VZN č. 1/2012 obce Bátovce a zákona 433/2010 Z.z. Zákon o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
- 7.2 Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami.
- 7.3 Túto zmluvu je možné meniť na základe dohody zmluvných strán, a to vo forme písomných dodatkov k tejto zmluve podpísaných zmluvnými stranami.
- 7.4 Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých tri rovnopisy sú určené pre prenajímateľa a jedna pre nájomcu.
- 7.5 Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, s jej obsahom súhlasia, rozumejú mu a na znak súhlasu zmluvu bez akýchkoľvek výhrad podpisujú.

Za prenajímateľa

Nájomca

.....
Ing. Peter Burčo
starosta obce

.....
pán/pani

Bátovce2022

Bátovce2022