

Nájomná zmluva

č.: 1610122

na **byt č. 1**, **popisné číslo 161**, **Blesovce** 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 02/2011 obce Blesovce z 5.1.2011, o zásadách hospodárenia s bytovým fondom vo vlastníctve obce (ďalej len VZN) medzi:

Čl.1 Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Obec Blesovce
Blesovce 117
956 01 Bojná
Zastúpená: **Pavol Cabaj, starosta obce**
IČO: 00310221
DIČ: 2021315373

zastúpená podľa Mandátnej zmluvy z 1.7.2014 o výkone správy bytov firmou

SlužbyTop s. r. o.
SNP 273/5, Ludanice
955 11 Ludanice
IČO: 50368354
DIČ: 2120319531
zastúpená: Martin Nemeč - konateľ

Nájomca:

Nikola Jančovičová

Čl.2 Predmet nájmu

2.1. Prenajímateľ – vlastník bytového domu **161** nachádzajúci sa na parc. č. 64/24 v katastrálnom území Blesovce, výlučným vlastníkom ktorého je prenájomca, prenecháva nájomcovi do užívania

byt č. 1 určený na účely nájomného bývania, nachádzajúci sa na poschodí: **prízemie**.

2.2. Prenajímaný byt pozostáva z **2 izieb** a príslušenstva. Zoznam príslušenstva je obsahom Evidenčného listu nájomného bytu a zoznamu osôb tvoriacich domácnosť nájomcu, ktorý je neoddeliteľnou prílohou tejto nájomnej zmluvy.

2.3. 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.

2.4. S užívaním bytu sú spojené nasledovné plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu: studenej vody z vlastnej studne, odvod splaškových a dažďových vôd, dodávka elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu a vybavenie bytu spoločnou televíznou anténou.

2.5. Medzi plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu nepatria: dodávka tepla, teplej úžitkovej vody, plynu a elektrickej energie do bytu, vybavenie bytu anténou pre rozhlasový prijímač, upratovanie spoločných častí a zariadení domu, čistenie chodníkov a odpratávanie snehu. Dodávku plynu a elektrickej energie si zabezpečuje nájomca individuálnou zmluvou s dodávateľmi na vlastné náklady.

Čl.3 Doba nájmu

- 3.1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 1. septembra 2022 do 31. augusta 2025**.
- 3.2. Nájomca je povinný počas trvania nájomného vzťahu dodržiavať podmienky vyplývajúce z VZN obce **Blesovce** o zásadách hospodárenia s bytovým fondom vo vlastníctve obce.
- 3.3. Nájomca má právo na prednostné opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na byt uvedený v čl.2 pokiaľ si riadne plní povinnosti vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy, VZN 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 60 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.
- 4.8. V nájomnom byte je zakázané chovať akékoľvek zvieratá bez písomného schválenia vlastníka vydaného na základe písomnej žiadosti. V prípade že nájomník nedokáže zabezpečiť aby chované zviera neobťažovalo ostatných hlasovými prejavmi alebo zápachom, môže byť takéto povolenie zrušené .
- 4.9. Nájomca bytu je povinný umožniť vstup zamestnancom správcu a iných kontrolných orgánov , vykonávajúcich kontrolu v súlade so zákonom č.443/2010 Z.Z. s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu, obývania bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.

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 najneskôr k **25. dňu** predchádzajúceho kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa.
- 5.3. Spôsob úhrady vykoná nájomca buď bezhotovostným platobným stykom, alebo poštovou poukážkou na účet prenajímateľa.

PLATOBNÉ ÚDAJE: VÚB banka, IBAN: **SK58 0200 0000 0033 2312 0254** ,
konštantný symbol **0308**, variabilný symbol (číslo nájomnej zmluvy) : **1610122**,
oznámenie pre príjemcu : **Nikola Jančovičová**

- 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 upraviť jednostranne výšku nájomného a mesačných preddavkov za užívanie bytu, iba na ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitým predpisom, z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných odôvodnených skutočností ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nákladov na bývanie.
- 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 potreby 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 dátume 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, za služby spojené s užívaním bytu a za prípadné poškodenie bytu.
Všetky náležitosti ohľadom zábezpeky ako aj výška zábezpeky (najviac vo výške polročného nájomného) sú uvedené v Zmluve o finančnej zábezpeke, ktorú uzatvára prenajímateľ s nájomcom.
Finančná zábezpeka musí byť uhradená na účet prijímateľa pred uzatvorením prvej nájomnej zmluvy.

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 **3 mesiace**. Začína plynúť prvým dňom a končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi (správcovi). Výpovedná lehota môže byť skrátená na základe vzájomnej dohody prenajímateľa s nájomcom.
- 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 ½ 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 ½ 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 **200 €**
- 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 a predpisom platieb.
- 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 Blesovciach , dňa.....

.....
pečiatka a podpis prenajímateľa

.....
podpis nájomcu(nájomcov)