

N á j o m n á z m l u v a **č. BALUSKOVA/2024**

uzatvorenej v zmysle ust. § 685 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení a podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

medzi:

prenajímateľ: **Obec Horné Trhovište**
920 66 Horné Trhovište č. 73
IČO: 00682152
v zastúpení: Mgr. Monika Šimičáková – starostka obce

(ďalej len „prenajímateľ“)

a
nájomca: **Michaela Balušková**
920 66 Horné Trhovište č. 219

(ďalej len „nájomca“)

I.

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu je troj – izbový nájomný byt, v nájomnom bytovom dome so 6. b.j., súpisné číslo 219por. číslo bytu 3, typ bytu: trojizbový C21, s celkovou úžitkovou plochou 69,21 m², zapísaný v katastri nehnuteľností OÚ Hlohovec, Katastrálny odbor, LV č. 413, ktorého výlučným vlastníkom je prenajímateľ.
2. Predmetný byt pozostáva: chodba, WC, kúpeľňa, kuchyňa s obývacou izbou, spálňa, detská izba, kotoľňa, pivnica č.3
3. Byt je vybavený sanitárnym zariadením. Okrem týchto zariadení nie je byt vybavený iným hnutelným zariadením. Byt je pripojený na verejný rozvod vody, verejnú kanalizáciu, verejný rozvod plynu a na verejnú elektrickú sieť.
4. Popis bytu, príslušenstva, jeho vybavenie, technický stav a výmera podlahovej plochy podľa jednotlivých miestností sú uvedené v Technickom pasporte bytu, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy a vo Výpočtovom liste, ktorý tvorí prílohu č.2 tejto zmluvy, čo nájomca potvrdil ich podpísaním. Technický pasport bytu zostáva uložený u prenajímateľa. Domová nehnuteľnosť, v ktorej sa predmetný byt nachádza, je vlastníctvom prenajímateľa.
5. V čase podpísania tejto zmluvy je splnená podmienka podľa osobitného zákona a podľa VZN Obce Horné Trhovište 1/2024 v znení neskorších dodatkov.
6. Výkon správy a údržby domovej nehnuteľnosti, v ktorej sa byt nachádza, zabezpečuje prenajímateľ.
7. Nájomca a prenajímateľ sa dohodli, že správu bytu v bytovom dome vykonáva prenajímateľ.

II.

Rozsah užívania

1. Nájomca je oprávnený predmetný byt užívať len na bytové účely. Na iné účely, ako bytové môže tento byt užívať len so súhlasom prenajímateľa, ktorý musí byť udelený písomne.
2. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti (zoznam osôb uvedený v prílohe č. 2 teda vo Výpočtovom liste), majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné

priestory a zariadenia domu, a to spoločné chodby, schodištia, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je s užívaním bytu spojené.

III. Doba trvania nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva do nájmu byt opísaný v čl. I tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom a zariadením nájomcovi a nájomca tento byt s jeho príslušenstvom a zariadením do nájmu preberá.
2. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú dvoch rokov a to od **01.04.2024 do 31.03.2025**
3. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy za podmienok dodržania zákona, nariadenia obce a nájomnej zmluvy, inak má prenajímateľ právo opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy odmietnuť. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy prenajímateľ informuje nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

IV. Povinnosti nájomníka

1. Nájomca je povinný:
 - udržiavať byt v stave v akom mu bol odovzdaný,
 - riadne a včas informovať prenajímateľa o závažných skutočnostiach k predmetnému bytu sa vzťahujúcich, najmä uvádzať riadne a včas všetky skutočnosti do evidenčného listu,
 - drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním hradit' sám na vlastné náklady
 - väčšie opravy v byte je nájomca povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením tejto povinnosti vznikla,
 - nerušiť ostatných nájomcov pri výkone ich užívacích práv, najmä znečistením spoločných priestorov, resp. hlukom,
 - nevykonávať v byte stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, ich realizácia bez súhlasu je hrubým porušením povinností vyplývajúcich z nájmu a je dôvodom výpovede prenajímateľom,
 - ak dôjde k úprave bytu so súhlasom prenajímateľa na náklady nájomcu, nájomca si pri ukončení nájomnej zmluvy nebude nárokovat' vložené vlastné finančné prostriedky od prenajímateľa, alebo byt odovzdá v stave podľa projektovej dokumentácie,
 - upovedomiť prenajímateľa o všetkých poškodeniach a závadách bez zbytočného odkladu,
 - nie je oprávnený prenechať, resp. inak disponovať s predmetom nájmu a nesmie ho zaťažit' žiadnou právnou skutočnosťou, pričom pre tento prípad sú takéto zmluvy od počiatku neplatné,
 - nájomca výslovne vyhlasuje, že si je vedomý skutočnosti, že nie je oprávnený prenechať nájomný byt alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe,
 - je povinný umožniť prenajímateľovi prístup za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok,
 - v prípade skončenia nájmu odovzdať predmet nájmu v stave obvyklom bežnému užívaniu, najmä však vypratáním a vymaľovaním. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi náklady za opravy a práce súvisiace s uvedením bytu do pôvodného stavu, s prihliadnutím na bežné opotrebenie. Nedostatky a poškodenie v byte, v spoločných priestoroch domu, ktoré spôsobil sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú

bezodkladne odstráni a uhradí v plnej výške. Ak by sa tak nestalo má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upovedomení nájomcu, poškodenie odstrániť na vlastné náklady a tieto následne požadovať od nájomcu,

- prenajímateľovi bezodkladne oznámiť príslušníkov domácnosti, ktorí s ním budú bývať v predmetnom byte,
- v prípade ubytovania osôb, ktoré nie sú zapísané vo výpočtovom liste (viď Príloha č. 2), dlhšie ako 14 dní, nahlásiť túto skutočnosť prenajímateľovi.

V.

Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Výška nájomného je stanovená podľa Opatrenia Ministerstva financií SR z 23.04.2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov a na základe rozhodnutia starostu Obce Horné Trhovište vo výške 159,42 Eur mesačne.
Z uvedenej výšky nájomného je určená:
a/ do fondu prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy v zmysle § 18 zákona č. 443/2010 Z.z. v platnom znení suma vo výške 40,64Eur/mesačne,
b/ suma nájmu vo výške 118,87 Eur/mesačne, ktorá zostáva konštantná a je platená po celú dobu 30-tich rokov nájmu príslušného bytu.
Spôsob výpočtu preddavkových platieb na plnenia poskytované s užívaním bytu, je uvedený vo Výpočtovom liste, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.
Pokiaľ o to nájomca požiada, je prenajímateľ povinný predložiť mu k nahliadnutiu všetky podklady, z ktorých sa vychádzalo pri kalkuláciách a výpočtoch platieb a vyhotoviť z nich kópie na náklady nájomcu.
2. Zmluvné strany si dohodli výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu vo výške 21 Eur/mesačne. Okrem služieb a prác, ktoré nájomca bytu v dome uhrádza priamo dodávateľovi, sa za plnenie spojené s užívaním bytu považuje najmä: osvetlenie spoločných častí domu, režijné náklady (najmä administratívne).
3. Nájomca je povinný nájomné v zmysle bodu 1 tohto článku zmluvy a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu v zmysle bodu 2 tohto článku zmluvy uhrádzať vo výške **180,42** Eur a zaplatiť vždy najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa číslo účtu IBAN:
SK57 0200 0000 0016 3371 7153, VS:2019003., ŠS:875502/7655vedeného vo VÚB, a.s.
3. Pre prípad omeškania sa nájomcu s platbami podľa bodu 2. tohto článku je povinný uhradiť s omeškanou platbou aj poplatok z omeškania, 0,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
4. Zmenu výšky nájomného alebo zmenu výšky úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu môže prenajímateľ realizovať od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom nastala skutočnosť, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vyhlásenie zmeny. Nájomca musí byť na túto zmenu písomne upozornený. Výšku nájomného alebo výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu má prenajímateľ právo zvýšiť iba ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným predpisom, alebo z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne z iných vážnych odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nájomného alebo s výpočtom úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu.
5. Nájomník je povinný v rámci nájomného prispievať zálohovými platbami na údržbu spoločných a nebytových priestorov domu vrátane základnej technickej vybavenosti (fond údržby a opráv).
6. Nájom bytu zanikne spôsobmi uvedenými v osobitnom článku tejto zmluvy.
7. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že ku dňu uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy bola poskytnutá prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške 6 mesačného maximálneho nájmu, t.j. suma vo výške **1411** Eur (ďalej len „finančná zábezpeka“) na účet prenajímateľa číslo účtu

IBAN: SK73 0200 0000 0024 7676 0258, vedeného vo VÚB, a. Prenajímateľ si ponechá finančnú zábezpeku po celú dobu nájmu bez toho, aby bol povinný uhradiť nájomcovi úrok zo zábezpeky, a to za účelom zabezpečenia riadneho a včasného splnenia akýchkoľvek a všetkých, či už súčasných alebo budúcich, povinností, záväzkov, ktoré majú byť dodržiavané a plnené nájomcom podľa tejto zmluvy ako aj za účelom náhrady škôd spôsobených nájomcom. V prípade že dôjde k použitiu zábezpeky v zmysle zmluvy, na základe písomnej výzvy prenájomcu je nájomca povinný v lehote jedného mesiaca zábezpeku doplniť do výšky **1411** Eur. V prípade zvýšenie mesačného nájmu alebo iných plnení spojených s nájmom, vyzve prenájomcu na doplnenie zábezpeky. Ak nájomca tejto výzvy nevyhoví, tak je to dôvod na skončenie nájomnej zmluvy. Pri ukončení nájomného vzťahu a vysporiadaní vzájomných pohľadávok je prenájomcu povinný vrátiť nespotrebovanú časť zábezpeky nájomcovi najneskôr do 30 dní od skončenia nájmu. V prípade, že z finančnej zábezpeky bude potrebné odrátať úhradu za poškodenie spoločných priestorov, spoločných zariadení bytového domu alebo úhradu za opravy a práce poškodeného bytu a zariadenia, bude finančná zábezpeka vrátená nájomcovi najneskôr do 30 dní od obdržania faktúry za vyššie uvedené opravy.

VI.

Práva a povinnosti prenájomcu

1. Prenajímateľ je povinný z prostriedkov nájomníkov udržiavať bytový dom v stave primeranom k jeho určaniu a povahe jeho užívania, zabezpečiť technické a preventívne prehliadky domu určené osobitnými predpismi a zabezpečiť opatrenia na odstránenie iných nedostatkov, ktoré z týchto prehliadok vyplývajú.
2. Prenajímateľ je povinný nájomníkom oznámiť, že sa majú vykonať práce, ich rozsah.
3. Prenajímateľ je povinný vykonať potrebné opatrenia, ktoré majú vplyv na zníženie nákladov spojených s užívaním bytového domu a na služby spojené s užívaním bytov.
4. Prenajímateľ môže zmeniť výšku zálohového nájomného a zmeniť výšku príspevku do fondu prevádzky a do fondu údržby a vždy k 1. aprílu bežného roka o výšku inflácie zistenej a vyhlásenej štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok v Slovenskej republike.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomcu potrebu tých opráv v byte, ktoré je povinný znášať prenájomcu a umožniť ich vykonanie. Ak nájomca nesplní svoju povinnosť podľa predchádzajúceho ustanovenia, zodpovedá prenájomcu za vzniknutú škodu.
6. Na zabezpečenie nájomného má prenájomcu bytu záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sú v prenajatom byte a patria nájomcovi alebo osobám, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, s výnimkou vecí vylúčených z výkonu rozhodnutia.
7. Pri nedodržaní lehoty na zálohové platenie nájomného podľa tejto zmluvy, má prenájomcu právo na vymáhanie dlžnej čiastky (v porovnaní s oznámenou výškou platiť sa majúciach záloh) i s poplatkom z omeškania.
8. Vo výpočtovom liste, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy, je uvedený počet osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti a ich vzťah k nájomcovi v čase uzatvárania tejto nájomnej zmluvy.
9. Prenajímateľ je povinný o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu bytu.
10. Prenajímateľ je oprávnený na základe predchádzajúceho upozornenia vstúpiť do predmetu nájmu a vykonať kontrolu užívania predmetu nájmu, v prípade, že hrozí škoda, je oprávnený vstúpiť aj bez predchádzajúceho upozornenia.
11. Obec Horné Trhovište, nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinní počas trvania nájmu umožniť na nevyhnutný čas a nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov

zamestnancom príslušného ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu technického stavu bytu. Ďalej nájomcovia umožnia vstup do bytov zamestnancom obecného úradu s cieľom výkonu kontroly dodržiavania podmienok uvedených v nájomnej zmluve, resp. v predpisoch upravujúcich užívanie bytu. -Vstup sa uskutoční po predchádzajúcom dohovore s nájomcom.

VII. Skončenie nájmu

1. Nájom bytu môže zaniknúť:
 - písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
 - uplynutím doby nájmu,
 - písomnou výpoveďou nájomcu, pričom sa nájom bytu končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi,
 - výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v zákone, VZN Obce Horné Trhovište č. 1/2024, najmä ak:
 - a/ nespĺňa podmienky VZN č. 1/2024 Obce Horné Trhovište,
 - b/ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie spojené s užívaním bytu za dlhší čas ako jeden mesiac,
 - c/ ak nájomca alebo ten kto s ním býva napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt alebo jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - d/ využíva predmetný byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
 - e/ ak nájomca alebo ten kto s ním býva sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - f/ neužíva byt bez vážnych dôvodov,
 - g/ bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené vo výpočtovom liste (viď Príloha č. 2), (do toho sa nezarátavajú krátkodobé návštevy do 14 dní),pričom nájom bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.
2. K termínu ukončenia nájmu, za účelom zachovania pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu, je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi, pričom nájomca nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt a vybavenie bytu uvedú do stavu v akom ho nájomca prevzal.
3. Nájomca prehlasuje, že pri skončení nájmu nemá nárok na pridelenie bytu alebo inej bytovej náhrady a tohto sa výslovne vzdáva.

VIII. Prechodné záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky spory vyplývajúce z nájomnej zmluvy budú prednostne riešiť vzájomnou dohodou.

2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky vzájomné práva a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy budú riadne dodržiavať.
3. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami príslušných zákonov a všeobecne záväzných právnych predpisov ako aj platným všeobecne záväzným nariadením. Zmluvné strany berú na vedomie, že podmienky určené Všeobecne záväzným nariadením Obce Horné Trhovište o nakladaní s nájomnými bytmi č. 1/2024 sú nutnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy a sú zmluvným stranám k dispozícii na Obecnom úrade v Hornom Trhovišti, pričom nájomca vyhlasuje, že súhlasí s podmienkami stanovenými týmto Všeobecne záväzným nariadením Obce Horné Trhovište o nakladaní s nájomnými bytmi č. 1/2024.
4. Nájomná zmluva bola vyhotovená v 2 rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana dostane jeden a jeden rovnopis.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy riadne porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

Príloha č. 1 – pasport bytu

Príloha č. 2 – výpočtový list

V Hornom Trhovišti dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Obec Horné Trhovište
v zastúpení: Mgr. Monika Šimičáková
– starostka obce

.....
Michaela Balušková

Príloha č. 1
Popis bytu

K NÁJOMNEJ ZMLUVE Č. BALUŠKOVA/2024

**DOKLAD O ZARIADENÍ BYTU S OPISOM STAVU NÁJOMNÉHO BYTU A
OPISOM PRÍSLUŠENSTVA NÁJOMNÉHO BYTU,**

a to: 3 – izbového nájomného bytu, v Nájomnom bytovom dome so 6 b.j., súpisné číslo 219, por. číslo bytu 6, typ bytu: trojizbový byt C21, s celkovou úžitkovou plochou 69,21 m², nachádzajúceho sa na pozemku parcelné číslo 94/7, v katastrálnom území Horné Trhovište, Obec Horné Trhovište, Okres Hlohovec.

Zariadenie a príslušenstvo nájomného bytu:

Kuchyňa: Kuchynská linka áno - nie
 Radiátor s ventilom 1 ks
 Guľový ventil na plynovom potrubí 1 ks
 Prípojka na plynový sporák 1 ks
 Svietidlo 1 ks
 Odsávač pár

Chodba: Svietidlo 1 ks
 Telefónny prístroj – vrátnik 1 ks
 Vstavaná skriňa áno - nie
 Radiátor s ventilom 1 ks

Kúpeľňa: Umývadlo 1 ks
 Vodovodná batéria 1 ks
 Svietidlo 1 ks
 Vaňa 1 ks
 Vaňová batéria 1 ks
 Ventil na práčku 1 ks
Odtokový sifón na práčku 1 ks
Rebríkový radiátor s príslušenstvom 1 ks
Plastové okno s ovládacími prvkami 1 ks
Parapetná doska 1 ks

WC: Umývadlo 1 ks
 WC misa s príslušenstvom 1 ks
 Vodovodná batéria 1 ks
 Svietidlo 1 ks
 Odsávač 1 ks

Izba obývací: Regulátor vykurovania 1 ks
 Radiátory s ventilmi 2 ks
 Plastové okná a dvere s ovládacími prvkami
 Parapetné dosky
 Laminátová podlaha

- Izba: Radiátory s ventilmi 1 ks
Plastové okná a dvere s ovládacími prvkami 1 ks
Parapetné dosky 1 ks
Laminátová podlaha
- Izba: Radiátory s ventilmi 1 ks
Plastové okná a dvere s ovládacími prvkami 1 ks
Parapetné dosky 1 ks
Laminátová podlaha
- Kotolňa: Plynový kotol s ohrevom vody a príslušnými armatúrami 1 ks
Vodomer s armatúrami 1 ks
Plastové okno s ovládacími prvkami 1 ks
Parapetná doska 1 ks
Kľúč od dverí do kotolne
- Ostatné: Zásuvky a vypínače na príslušných miestach, dvere, vchodové dvere do bytu s kľúčom
Kľúč od vonkajších dverí do budovy
Poštová schránka s kľúčom 1 ks
- Pivnica: Oceľová konštrukcia
Kľúč od vstupných dverí do pivnice

Opis stavu:

Byt vrátane príslušenstva je v užívania schopnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

**VÝPOČTOVÝ LIST
ZOZNAM OSOB ŽIJÚCICH V BYTE SPOLU S NÁJOMCOM
(BYTOVÁ KARTA, EVIDENČNÝ LIST BYTU)**

a to v trojizbovom nájomnom byte v nájomnom bytovom dome so 6 b.j., súpisné číslo 219, por. číslo bytu 4 typ bytu: trojizbový byt C21, s celkovou úžitkovou plochou 69,21 m², bytový dom sa nachádza na pozemku parcelné číslo 413, v katastrálnom území Horné Trhovište, Obec Horné Trhovište, Okres Hlohovec.

Nájomca: Michaela Balušková dátum narodenia: 02.05.1987

Osoby žijúce v byte spolu s nájomcom:

Meno a priezvisko:, dátum narodenia:

Meno a priezvisko:, dátum narodenia:

Meno a priezvisko:, dátum narodenia:

Meno a priezvisko:, dátum narodenia:

Stanovenie výšky nájomného: