

ZMLUVA O NÁJME BYTU 4506/2024
byt č. 7, podkrovie, ul. SNP č. 7 , Topoľčianky

uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a VZN Obce Topoľčianky č.3/2015 medzi týmito zmluvnými stranami :

Prenajímateľ : **Obec Topoľčianky**
Sídlo : 951 93 Topoľčianky, Hlavná 114
Zástupca : Juraj Mesko – starosta obce
IČO : 00 308 536
DIČ: 2021038041
Bankové spojenie : Prima banka
IBAN: SK41 5600 0000 0023 1050 2005

a

Nájomca : Marián Dubaj, a manž. Michaela Dubajová
Bydlisko :

Článok I.
Predmet nájmu bytu

1. Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu, postaveného s podporou štátu prostredníctvom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania , ktorý sa nachádza v kat. území Topoľčianky , na ul. SNP č.7 a je zapísaný v LV č.1552 ako parc. č.25/7 zast. plocha a nádvorie o výmere 525 m²
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. 7 na druhom poschodí, vchod A, ktorý pozostáva z 3 izieb, WC, kúpeľne, komory , predsieň a balkóna/ do plochy sa nezapočítava/ o výmere 70 m² (ďalej len byt).
K bytu patrí toto zariadenie :
Kuchynská linka, digestor, plynový sporák s el. rúrou, vaňa, WC kombi, kotol Protherm Panther -závesný plynový na ohrev vody, termostat, radiátory, svietidlá, vodovodné batérie, umývadlo, dvere a parapetné dosky.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania spoločné časti : základy, obvodové múry, strechu, priečelie, schodišťa, vchody, chodby ,vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné a izolačné konštrukcie, fasádu, klampiarske prvky- žľaby a zvody
4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania spoločné zariadenia: vodovodnú prípojku, prípojku na STA a sat. pripojenie, rozvod ústred. kúrenia, plynovú prípojku, kanalizačnú prípojku, el. prípojku, vodomer, požiarneho hydrantu , hasiace prístroje , svietidlá verejné a svietidlá vonkajšie.
5. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania príslušenstvo bytového domu: vonkajšie oplatenie, oplatenie pre kontajnery, parkovisko, sušiaci , lavičky , stojany na bicykle a priestor okolo domu.
6. Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy je Evidenčný list č.9 podpísaný obidvomi zmluvnými stranami.

Článok II.
Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú podľa VZN č.3/2015 a to od 1.9.2024 do 31.8.2027.
2. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy pri dodržaní podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve s výnimkou naplnenia ustanovenia § 711 odst. 1 písm. c, d , g Občianskeho zákonníka. V tomto prípade je na posúdení prenajímateľa či s nájomcom uzatvorí novú nájomnú zmluvu. Nájomca je povinný písomne požiadať o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy do 31.5.2027, inak mu právo na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy zanikne. Prenajímateľ bude nájomcu informovať o možnosti uzavretia novej nájomnej zmluvy minimálne tri mesiace pred dohodnutým skončením nájmu. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy môže prenajímateľ

uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu
a/ nie je vyšší ako štvornásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. a/
b/ nie je vyšší ako päťnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. b/

Článok III.

Nájomné a úhrada za služby spojené s nájmom

1. Výška mesačného nájomného je **151,03 €** / slovom stopäťdesiat eur 3 centy/
2. V nájmomnom nie je zahrnutá úhrada za služby spojené s užívaním bytu. Výška úhrady za služby je zálohová a je za el. energiu spoloč. priestorov 1 € za mesiac. Úhrada za služby spojené s užívaním bytu je zálohová a podlieha každoročnému zúčtovaniu. Prenajímateľ vystaví nájomcovi faktúru za nedoplatok alebo preplatok po obdržaní zúčtovacích faktúr od dodávateľa el. energie.
3. Náklady na spotrebu vody /vodné stočné/ prenajímateľ vyfaktúruje nájomcovi podľa skutočnej spotreby vždy po ukončení kalendárneho štvrťroka.
4. Nájomné a záloha za el. energiu spoločných priestorov sa platí mesačne spolu vo výške **152,03 €** / slovom stopäťdesiatdva eur a 03 centy / a to najneskôr do 20. dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa bank. spojenie Prima banka Slovensko, a.s., IBAN: SK41 5600 0000 0023 1050 2005 s uvedením variabilného symbolu 7.
5. Ak nájomca nezaplatí sumu uvedenú v článku III bod 4. do 5 dní od splatnosti je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Zb.
6. Náklady na byt, el. energiu, plyn a poplatok za likvidáciu odpadu si nájomca hradí sám.
7. Náklady spojené s revíziami plynových a elektrických zariadení, údržbu sat. antén hradí prenajímateľ z Fondu opráv a údržby.
8. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na zmenu výšky nájmu v prípade zmeny platobných podmienok.

Článok IV.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje, že bude byt a spoločné priestory v dome a priestory okolo domu užívať riadnym a obvyklým spôsobom.
2. Nájomca nie je oprávnený vykonávať v byte ani v bytovom dome žiadne stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený umiestňovať na strechu bytového domu a ani nikde inde žiadne tech. zariadenia.
3. Nájomca hradí náklady spojené s drobnými opravami v byte súvisiace s užívaním ako aj náklady, spojené s bežnou údržbou.
4. Nájomca je oprávnený užívať v dome spoločné priestory a tiež priestory okolo domu.
5. Ak nesplní prenajímateľ svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon nájomcovho práva ohrozený, má nájomca právo, po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa, závady odstrániť a požadovať od prenajímateľa náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu nákladov musí nájomca uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak nebolo uplatnené do šiestich mesiacov od odstránenia závad.
6. Nájomca je povinný písomne oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu takých opráv v byte, ktoré má odstrániť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Ak sa nepostará nájomca o včasné vykonania drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo urobiť tak po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
7. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte, v inom byte alebo na spoločných priestoroch a spoločných zariadeniach sám, alebo ich spôsobili osoby, ktoré s ním

bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo, po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu, závady a poškodenia na svoje náklady odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

8. Nájomca nie je oprávnený prenechať byt do podnájmu.

9. Nájomca nie je oprávnený bez písomného súhlasu prenajímateľa zvyšovať počet osôb v prenajatom byte. V prípade zmeny stavu počtu osôb v byte oproti počtu osôb uvedených v evidenčnom liste je nájomca povinný túto zmenu nahlásiť do 10 dní prenajímateľovi.

10. Nájomca je povinný sa starať o priestory okolo domu a to: kosiť trávu, čistiť priestory okolo domu od odpadkov a odmetať sneh.

11. Nájomca je oprávnený držať v byte domáce zvieratá ako najmä psy mačky , králiky prasatá, len v tom prípade ak s tým písomne vysloví súhlas nadpolovičná väčšina 18 BJ, teda 10 nájomcov. V každom byte je možné chovať najviac dve domáce zvieratá.

12. Vlastník nájomného bytu obstaraného podľa tohto zákona (ďalej len „vlastník“) je povinný počas lehoty uvedenej v § 11 ods. 1 písm. a) štvrtého bodu (vlastník zachová nájomný charakter bytov obstaraných podľa tohto zákona najmenej 20 rokov) umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu; to platí aj pre nájomcu a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy podľa tohto zákona.

Článok V.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný udržiavať byt a jeho príslušenstvo v takom stave, aby boli spôsobilé na riadne užívanie.

2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

Článok VI.

Vyhlásenie prenajímateľa

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že prijal od nájomcu preddavok na nájomné vo výške šiestich mesačných nájmov čo je suma 906,18 €. Po skončení nájmu sa prenajímateľ zaväzuje nájomcovi tento preddavok vrátiť do 30 dní od skončenia nájmu v plnej výške.

2. Prenajímateľ vyhlasuje, že zakúpené el. hodiny sú majetkom nájomcu a po ukončení nájmu sa ich zaväzuje odkúpiť, resp urobiť všetko preto, aby si ich ďalší nájomca odkúpil.

3. Prenajímateľ vyhlasuje, že životnosť kuchynskej linky je 20 rokov, sporáku 15 rokov a kotla 20 rokov. Pred uplynutím týchto dôb nemá nájomca právo na ich výmenu, okrem prípadu ak by išlo o vadu v rámci záručnej doby.

Článok VII.

Vyhlásenie nájomcu

1. Nájomca vyhlasuje, že preberá byt, príslušenstvo k bytu a zariadenie bytu uvedené v článku I. tejto zmluvy bez závad. V prípade akýchkoľvek skrytých závad v byte je povinný ich do troch dní od zistenia nahlásiť písomne prenajímateľovi.

2. Nájomca vyhlasuje, že si je vedomý, že v prípade akejkoľvek škody spôsobenej ním , osobami s ním žijúcimi prípadne osobami zdržujúcimi sa v byte, na spoločných priestoroch, spoločných častiach, príslušenstve bytového domu s jeho súhlasom a v prípade nezaplatenia nájmu a za služby spojené s nájmom do ukončenia nájomnej zmluvy, bude preddavok 906,18 € použitý na odstránenie vzniknutej škody a vyrovnanie nezaplateného nájmu a za služby spojené s nájmom k čomu dáva svoj výslovný súhlas podpísaním tejto nájomnej zmluvy.

3. Nájomca vyhlasuje, že do 3 mesiacov od uzavretia zmluvy prihlási seba a spolubývajúce osoby uvedené ne Evidenčnom liste k trvalému pobytu v Topoľčiankach

Článok VIII. Skončenie nájmu

1. Nájom bytu zanikne:
 - písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom
 - uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý.
 - písomnou výpoveďou prenajímateľa v trojmesačnej výpovednej dobe, z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho Zákonníka.
 - písomnou výpoveďou nájomcu v trojmesačnej výpovednej dobe
 - výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede
2. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný uviesť byt do pôvodného stavu ak sa s prenajímateľom nedohodne inak. Nájomca je povinný byt odovzdať v takom stave, ktorý zodpovedá riadnemu užívaniu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade ak mal nájomca v byte zvieratá je povinný zabezpečiť na vlastné náklady dezinfekciu v byte.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

1. Nájomca vyhlasuje, že súhlasí so spracovaním svojich osobných údajov ako aj o osobách jemu zverených v zmysle §5 zákona č. 18/2018 Z.z.
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že bude zachovávať mlčanlivosť o osobných údajoch nájomcu a jemu zverených osobách v zmysle §79 zákona č. 18/2018 Z.z.
3. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, vyplývajúce z tejto zmluvy a touto zmluvou bližšie neupravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a VZN č. 3/2015 a pravidlami a zásadami bývania v dome.
4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa § 47a, ods. 1 Občianskeho zákonníka v nadväznosti na §5a, ods.1 zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám. najskôr však dňom 1.9.2024.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu, nemajú námietky proti jej forme a obsahu, vyhlasujú, že ju neuzatvorili v tiesni ani za nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vo vlastnom mene podpisujú.
7. Nájom bol schválený OZ dňa 13.6.2024.

V Topoľčiankach dňa 14.8.2024

Prenajímateľ

Nájomca

Evidenčný list č. 7, SNP 7, podkrovie

Nájomcu bytu	Obec, ulica	Byt č., poschodie	Katégoria
Marián Dubaj	Topoľčianky	7	I.
s manželkou	SNP 7	podkrovie	

Osoby bývajúce spolu s nájomcom

Meno	Narodený	Pomer k nájomcovi	Meno	Narodený	Pomer k nájomcovi
Michaela Dubajová		manželka			
Michael Dubaj		syn			
Sebastián Dubaj		syn			

Údaje o byte a výmera bytu

Obytná plocha v m ²	Plocha vedľ.miestností v m ²	Vykurovacia plocha v m ²
1. izba	15,04	Kuchyňa 4,86
2. izba	14,95	Predsieň 8,08
3. izba	17,96	Kúpeľňa 5,04
		WC 1,89
		Komora 2,18
Spolu		70,00

Zariadenie a vybavenie bytu, bytového domu a príslušenstvo domu

Predmet	Počet v ks	Predmet	Počet v ks
Kuchynská linka	1	Vaňa	1
Sporák	1	Umývadlo	1
Rošt v sporáku	1	Dvere vchodové	2
Plechý na pečenie	2	Strešné okná	4
Antikorový dres	1	Dvere plné	7
Digestor a svietidlo	1	Termostat	1
Elektr. skrinka	1	Plynový kotol	1
Stropné svietidlo	3	Parapetné dosky	2
WC kombi	1	Domáci telefón	1
Vodovodné batérie	3	Ohrada TKO	1
Svietidlo nad umývadlom	1	Radiátory	5
Sušiac na prádlo	1	Stojan na bicykle	1
Lavičky	3	Oplotenie domu	1
Svietidlá vnútorné	2	Hasiace prístroje	2
Svietidlá vonkajšie	2	Hydrant	2
Balkón	2		

Nájomné a úhrada za služby poskytované s nájmom

Nájomné (mesačne)		110,20 €
Služby zálohové (mesačne)	El.energia za spol. priestory	1,00 €
	Fond údržby a opráv	40,83 €
Spolu mesačne nájomné a za služby		152,03 €

Nájomcovia vyhlasujú, že si tento Evidenčný list prečítali, porozumeli mu a svojim podpisom potvrdzujú, že byt, zariadenie bytu, spoločné priestory bytového domu a príslušenstvo prevzali s opotrebením primeraným dobe

užívania a podľa skutočností uvedených v tomto evidenčnom liste a na znak tohto súhlasu ho podpisujú.

V Topoľčiankach, dňa 14.08.2024

**prenajíateľ -
odovzdávajúci**

nájomca - preberajúci