

N á j o m n á z m l u v a
č. MELUŠ/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 dotáciach 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: **Róbert Meluš**
920 66 Horné Trhovište č. 219
nar. [REDACTED]
r.č.: [REDACTED]

(ďalej len „nájomca“)

I.

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu je 2 – izbový nájomný byt, v nájomnom bytovom dome so 6 b.j., súpisné číslo 219, por. číslo bytu 2, typ bytu: dvojizbový byt B11, s celkovou úžitkovou plochou 59,97 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, kotolňa, pivnica č.2.
3. Byt je vybavený zariadením, ktoré je uvedené v prílohe č.1, ktorá je súčasťou tejto zmluvy. 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 popise bytu, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy a vo Výpočtovom liste, ktorý tvorí prílohu č.2 tejto zmluvy, čo nájomca potvrdil ich podpísaním. Popis 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.
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, schodište, 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 **od 01.10.2024 do 30.09.2025.**
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.

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 bytu sa vzťahujúcich,
 - drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním hradíť 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 nesplnením 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 zaťažovať 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 odstrániť a uhradiť 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 **138,12 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 **35,13 Eur/mesačne**,
b/ suma nájmu vo výške **102,99 Eur/mesačne**, ktorá zostáva konštantná a je platená po celú dobu 30-tich rokov nájmu príslušného bytu.
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 **159,12 Eur** a zaplatiť vždy najneskôr do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa číslo účtu IBAN: SK02 5600 0000 0052 2259 8004, VS: 219002, ŠS:7[REDACTED]/6[REDACTED]8, vedeného v Prima banke, 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 percent 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. Ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy sa dohodol prenajímateľ s nájomcom na finančnej zábezpeke vo výške **1 021,00 Eur**. Zábezpeka bola vložená na účet prenajímateľa číslo účtu IBAN: SK73 0200 0000 0024 7676 0258, vedeného vo VÚB, a.s. Podľa § 12 ods.7 zákona č. 443/2010 Z.z. finančná zábezpeka nesmie presiahnuť výšku maximálneho šesťmesačného nájomného t.j. sumu vo výške 1 021,00 Eur (ďalej len „finančná zábezpeka“).

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 prenajímateľa je nájomca povinný v lehote jedného mesiaca zábezpeku doplniť do výšky 1 021,00 Eur. Zábezpeka bola splatná pri podpísaní zmluvy na účet prenajímateľa číslo účtu IBAN: SK73 0200 0000 0024 7676 0258, vedeného vo VÚB, a.s. V prípade zvýšenie mesačného nájmu alebo iných plnení spojených s nájmom, vyzve prenajímateľ nájomcu 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 prenajímateľ povinný vrátiť nespotrebovanú časť zábezpeky nájomcovi najneskôr do 30 od skončenia nájmu.

VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa

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 vyplynú.
2. Prenajímateľ je povinný nájomcom oznámiť, že sa majú vykonať práce a 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 prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré je povinný znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie. Ak nájomca nesplní svoju povinnosť podľa prechádzajúceho ustanovenia, zodpovedá prenajímateľovi za vzniknutú škodu.

6. Na zabezpečenie nájomného má prenajímateľ 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 prenajímateľ právo na vymáhanie dlžnej čiastky (v porovnaní s oznámenou výškou platiť sa majúcich záloh) i s poplatkom z omeškania.
8. Prenajímateľ je povinný o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu bytu.

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 pre občanov 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 pre občanov č. 1/2024.
4. Nájomná zmluva bola vyhotovená v 2 rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ dostane 1 rovnopis a jeden rovnopis dostane nájomca.
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.

V Hornom Trhovišti dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....

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

.....

Róbert Meluš

Príloha č. 1

Popis bytu

K NÁJOMNEJ ZMLUVE Č. MELUŠ/2024

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

a to: 2 – izbového nájomného bytu, v Nájomnom bytovom dome so 6 b.j., súpisné číslo 219, por. číslo bytu 2, typ bytu: dvojizbový byt B11, s celkovou úžitkovou plochou 59,97 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 : Radiátory s ventilmi 1 ks
Plastové okná s ovlád. prvkami 1 ks
Parapetné dosky
Laminátová podlaha

Izba obývacia:
Regulátor vykurovania 1 ks
Radiátory s ventilmi 2 ks
Plastové okná a dvere s ovládacími prvkami
Parapetné dosky
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 2 – izbovom nájomnom byte v nájomnom bytovom dome so 6 b.j., súpisné číslo 219, por. číslo bytu 2, typ bytu: dvojizbový byt B11, s celkovou úžitkovou plochou 59,97 m², bytový dom sa nachádza na pozemku parcelné číslo 94/7, v katastrálnom území Horné Trhovište, Obec Horné Trhovište, Okres Hlohovec.

Nájomca: Róbert Meluš, **dátum narodenia:** XXXXXXXXXX

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:

Meno a priezvisko:, dátum narodenia: