

Nájomná zmluva č.A3/2024 o nájme bytu

ktorú uzavreli podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ: **OBEC Radošina**

Štatutárny zástupca: **Ing. Bohuš Bartošek**
IČO: 00311014
Bankové spojenie: VÚB Topoľčany
Číslo účtu: **SK72 5600 0000 0008 5316 2001**
Telefonické spojenie: **038/5399 104**
Email: ou@radosina.sk

Nájomca: **Peter Vadrna a manželka Erika Vadrnová**

rod.: **Vadrna a Heráková**

štátne občianstvo: **SR**

dát. narodenia: [REDAKOVANÉ]

trv. bydlisko: [REDAKOVANÉ]

Var. symbol: 2120035

(ďalej len „nájomca“)

za nasledovných podmienok:

Čl. I

Predmet zmluvy a účel nájmu

- 1) Predmetom tejto nájomnej zmluvy o nájme bytu je byt:
- **I. kategórie, vchod A, byt č. 5 nachádzajúci sa na 2. NP bytového domu súpisné číslo 732, orientačné číslo 72, parc. č.: 446/27,446/36 v katastrálnom území Radošina, výlučným vlastníkom ktorého je prenajímateľ.**
- 2) Byt pozostáva z: - **2 izieb a príslušenstva o celkovej podlahovej ploche 56,29 m².**
K príslušenstvu bytu patrí **kuchyňa, kúpeľňa s WC a chodba a 2 x balkón o výmere 2x6,68 m²**
- 3) Byt je okrem pevne zabudovaných súčastí vybavený: vid' príloha – „Evidenčný list,, k tejto nájomnej zmluve, ktorá je jeho neoddeliteľnou súčasťou.
- 4) Opis stavu bytu - predmetný byt sa nachádza v bytovom dome a nie sú v ňom žiadne vady vid' príloha - „Evidenčný list“ k tejto nájomnej zmluve, ktorá je jeho neoddeliteľnou súčasťou.
- 5) Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len na bývanie.
- 6) 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.

(Spoločné časti nájomného domu: kočíkareň, chodby, schodištia, zádveria, zeleň bezprostredne susediaca s bytovým domom ohraničená cestným obrubníkom resp. oplotením, ďalej sú to plnenia ako dodávka vody z verejnej vodovodnej siete, odvod splaškových vôd do čističky, dodávka elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu).

Čl. II Nájom bytu

- 1) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné predmetný byt do užívania na **dobu určitú: od 01. januára 2024 do 31. decembra 2027**
- 2) Predmetný byt prenajímateľ získal výstavbou v rámci programu rozvoja bývania v zmysle § 5 ods. 1 písm. f) a § 10 ods. 2 písm. b) zák. NR SR č. 607/2003 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania. Podmienky jeho nájmu upravuje zákon č.443/2010 /ďalej zákon/ o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
- 3) Nájomca má nárok na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy o nájme predmetného bytu pri dodržaní všetkých podmienok stanovených v tejto zmluve a v § 711 Občianskeho zákonníka. O predĺženie doby nájmu je nájomca povinný písomne požiadať prenajímateľa najneskôr tri mesiace pred skončením doby nájmu, zároveň je povinný prenajímateľovi predložiť písomné doklady o tom, že spĺňa podmienky nájmu určené v zákone.
- 4) Na požiadanie prenajímateľa je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi doklady o skutočných platových operáciách pre výrub nájmu.
- 5) Nájomca nie je oprávnený dať prenajatý byt do podnájmu.
- 6) Na nájom predmetného bytu sa nepoužije ustanovenie § 706 Občianskeho zákonníka.
- 7) U predmetného bytu nemožno realizovať výmenu bytu v zmysle § 715 Občianskeho zákonníka.
- 8) Pre účely tejto zmluvy sa pojmom nájom bytu rozumie spoločný nájom bytu manželmi v zmysle § 703 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
- 9) Pre účely tejto zmluvy sa pojmom nájom bytu rozumie spoločný nájom bytu v zmysle § 700 ods. 1 Občianskeho zákonníka (platí pre druh a družku).
- 10) Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a jeho žiadosť sa vyradí z evidencie.

Čl. III Práva a povinnosti prenajímateľa

- 1) Nájomca v deň vzniku nájmu oznámi prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať.
- 2) Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
- 3) Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

- 4) Zaplatené nájomné (zábezpeka) za byt, uvedený v čl. I. v bode 1/ vo výške 1500,-- € je na účte prenajímateľa. Výška polročného nájmu je zábezpekou obce pre prípad neplatenia nájmu nájomcom, úhrady za plnenie spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu.
- 5) Finančná zábezpeka v prípade čerpania musí byť nájomcom následne doplnená do pôvodnej výšky a to najneskôr do 90-tich kalendárnych dní odo dňa čerpania finančnej zábezpeky.
- 6) Prenajímateľ je povinný do 15 dní odo dňa skončenia nájmu, vypratania bytu, nahlásenia skončenia trvalého pobytu v bytovom dome, v ktorom sa nachádza predmetný byt a nahlásenia začiatku iného trvalého pobytu nájomcom a osobami, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku, uvedenú v odseku čl. III bod 4, po odrátaní nedoplatku na nájomnom a vzniknutých škôd, čím nie je dotknuté právo prenajímateľa odoprieť vrátenie finančnej zábezpeky až do splnenia všetkých povinností nájomcu bytu, vyplývajúcich z tejto nájmovej zmluvy.
- 7) Ostatné práva a povinnosti prenajímateľa vyplývajúce z nájmu bytu upravujú § 687 až 695 Občianskeho zákonníka.

Čl. IV

Práva a povinnosti nájomcu

- 1) Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj 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. Ďalej je povinný uzatvoriť zmluvu na dodávku elektrickej energie a plynu do bytu.
Ostatné činnosti ako upratovanie spoločných častí a zariadení domu, čistenie chodníkov, odpratávanie snehu a starostlivosť o zeleň bezprostredne susediacu s bytovým domom ohraničenú cestným obrubníkom, resp. oplotením si budú zabezpečovať nájomníci 8 b.j. sami.
Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v nájmomnom dome upratovanie spoločných častí, spoločných zariadení obytného domu a všetky práce spojené s bežnou starostlivosťou o pozemky priľahlé k nájmomnému domu.
- 2) Nájomca bytu je povinný užívať byt, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu a spoločné príslušenstvo domu, ktoré nie je stavebnou súčasťou domu, a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
- 3) Nájomca sa zaväzuje, že umožní povereným zamestnancom prenajímateľa vykonať kontrolu technického stavu riadneho užívania bytu a dodržiavania právnych predpisov súvisiacich s bývaním. Prenajímateľ oznámi nájomcovi termín vykonania kontroly najmenej 10 dní vopred. Nájomca sa zaväzuje, že sprístupni byt v čase primeranom okolnostiam prípadu, za účelom odvrátenia hroziacej škody.
- 4) Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi pravdivé údaje slúžiace k zostaveniu poradovníka a výberu nájomcov. Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté uvedením nepravdivých alebo chybných údajov.
- 5) Nájomca je povinný zabezpečiť prijatie písomných zásielok súvisiacich s nájmom bytu, tiež je povinný poskytnúť prenajímateľovi potrebnú súčinnosť pri ich osobnom doručení.

- 6) Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie.
- 7) Úmyselné poškodenie bytu , alebo inej časti nájomného domu hradí nájomca.
- 8) Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca.
Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z..
- 9) Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Rovnako je povinný zdržať sa všetkých zásahov, ktoré by mohli mať vplyv na záruku za akosť domu. Prenajímateľ nie je pri skončení nájmu povinný uhradiť nájomcovi náklady na stavebné úpravy, ktoré nájomca v byte vykonal.
- 10) Ostatné práva a povinnosti nájomcu vyplývajúce z nájmu bytu upravujú § 687 až 695 Občianskeho zákonníka.
- 11) Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti sú poplatníkmi miestneho poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady.
- 12) Nájomca bez súhlasu prenajímateľa nesmie inštalovať satelity a iné zariadenia na nájomný dom. Inštalácia môže byť len so súhlasom prenajímateľa.
- 13) Nájomca bez súhlasu prenajímateľa nesmie chovať domáce a exotické zvieratá (psy, mačky, hlučné vtáky) v nájomnom dome.
- 14) Montáž okenných žalúzií, balkónových markíz a pod. je možné iba po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa.
- 15) Nájomcovi sa zakazuje sušiť bielizeň a ostatné vecí v spoločných častiach nájomného domu.
- 16) Nájomca je povinný si samostatne zabezpečovať plnenie povinností na úseku ochrany pred požiarmi podľa zákona č. 314/2001, v znení neskorších predpisov, v plnom rozsahu. Nájomca si samostatne zabezpečuje v plnom rozsahu plnenie úloh na úseku BOZP podľa Zákona 124/2006 Z.z. O bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci .

Čl. V Nájomné

- 1) Nájomcovi dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu plnenia – služby poskytované s užívaním bytu.
- 2) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi ročné nájomné vo výške 3000,-- € a to v mesačných splátkach **po 250,-- €** splatných v danom mesiaci vždy do 15. dňa mesiaca na účet prenajímateľa **IBAN: SK72 5600 0000 0008 5316 2001**, variabilný symbol 2120036, konštantný symbol 0308, špecifický symbol: MMRR(mesiac, rok).
- 3) Na požiadanie prenajímateľa je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi doklady o uskutočnených platobných operáciách.
- 4) Ak nájomca nezaplatí nájomné v lehote 5 dní odo dňa ich splatnosti, je povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

- 5) V prípade zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo zmeniť výšku nájomného. Rovnako je prenajímateľ oprávnený zmeniť spôsob platby nájomného. Zmenu je prenajímateľ povinný oznámiť nájomcovi najmenej 60 dní vopred.

Čl. VI

Úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

- 1) Výška úhrady za dodávku vody do bytu sa vypočíta na základe odpočtu z podružného merača v byte. V prípade rozdielu hodnôt nameraných centrálnym vodomermom v dome a súčtu hodnôt nameraných podružnými vodomermi v bytoch, spôsobeného najmä spotrebou vody na prevádzku bytového domu, sa rozdiel rozpočíta rovným dielom na všetky byty v dome.
- 2) Výška úhrady za dodávku tepla do bytu sa vypočíta na základe odpočtu z podružného merača v byte. V prípade rozdielu hodnôt nameraných centrálnym plynomermom v dome a súčtu hodnôt nameraných podružnými meračmi v bytoch, sa rozdiel rozpočíta rovným dielom na všetky byty v dome.
- 3) Výška úhrady za dodávku elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu sa rozpočíta na jednotlivé byty podľa počtu osôb prihlásených na byt.
- 4) Nájomca je povinný najneskôr do 30 dní od doručenia vyúčtovania uhradiť prenajímateľovi nedoplatok z ročného vyúčtovania úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu. V prípade zániku nájmu bytu najneskôr posledný deň nájmu bytu.
Podľa výsledkov vyúčtovania:
 - a) preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania,
 - b) nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania.
- 5) Ak nájomca nezaplatí preddavok alebo nedoplatok na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu v lehote 5 dní odo dňa ich splatnosti, je povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- 6) V prípade zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky preddavku alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu má prenajímateľ právo zmeniť výšku preddavku alebo úhrady. Rovnako je prenajímateľ oprávnený zmeniť spôsob ich platby. Zmenu je prenajímateľ povinný oznámiť nájomcovi najmenej 60 dní vopred.

Čl. VII

Zánik nájmu bytu

- 1) Nájom bytu skončí uplynutím doby uvedenej v Čl. II bod 1 tejto zmluvy.
- 2) Nájom bytu zanikne tiež písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.
- 3) Nájom zaniká ak prenajímateľ použije celú čiastku zábezpeky uvedenej v Čl. III v bode 4. na krytie nájomného, úhradu za plnenie spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadne poškodenie predmetu nájmu, **nájomca nemá právo na bytovú náhradu.**

- 4) Ak nájomca posledný deň vyčerpania zábezpeky uvedenej v Čl. III. v bode 4. zaplatenej na celý polrok, zaplatí jeden mesiac dopredu mesačného nájmu uvedeného v Čl. V. v bode 3. a polročnú zábezpeku nájom pokračuje.
- 5) Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu pred skončením dojednanej doby nájmu len s privolením súdu z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
- 6) **Pri zániku nájmu bytu nájomca nemá právo na bytovú náhradu.**
- 7) Nájomca sa najneskôr v posledný deň doby nájmu zaväzuje písomne odovzdať predmetný byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal. Pre prípad porušenia povinnosti včasného vypratania bytu a jeho odovzdania prenajímateľovi si účastníci zmluvy dojednali podľa § 544 a nasl., s použitím § 2 ods. 3 Občianskeho zákonníka zmluvnú pokutu vo výške **500,-- €** za každý aj začatý mesiac omeškania. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody spôsobenej ušlým nájomným. Ak sa účastníci zmluvy nedohodnú inak, nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu, aj ak porušenie povinnosti nezavinil.

Čl. VIII

Odobzдание bytu

- 1) Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy potvrdzuje odovzdanie predmetného bytu nájomcovi v stave opísanom v čl. I ods. 4 a spôsobilom na riadne užívanie. Spolu s bytom prenajímateľ odovzdáva nájomcovi aj vybavenie bytu podľa čl. I ods. 3 tejto zmluvy, kľúče od bytu, vchodu a spoločných zariadení bytového domu.
- 2) Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje prevzatie predmetného bytu od prenajímateľa v stave a v rozsahu podľa odseku 1.
- 3) Pre účely tejto zmluvy a nájmu predmetného bytu sa odseky 1 a 2 považujú za protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.

Čl. IX

Závěrečné ustanovenia

- 1) Spôsob a subjekt správy domu a poskytovania plnení spojených s užívaním bytu určuje prenajímateľ. Ich zmenu je povinný oznámiť nájomcovi minimálne 60 dní vopred. V čase uzavretia tejto zmluvy zabezpečuje správu domu a poskytovanie plnení spojených s užívaním bytu prenajímateľ ako vlastník domu.
- 2) Pre účely tejto zmluvy sa dňom zaplatenia nájomného, preddavku, nedoplatku na úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo iného plnenia rozumie deň, v ktorý banka pripíše dlžnú sumu na účet prenajímateľa.
- 3) Nahlásiť trvalý pobyt v bytovom dome je oprávnený len nájomca bytu a jeho deti, ktoré s nim žijú v spoločnej domácnosti. V prípade spoločného nájmu bytu manželmi v zmysle § 703 ods. 1 Občianskeho zákonníka obaja manželia a ich deti, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti. V prípade spoločného nájmu bytu v zmysle § 700 ods. 1 Občianskeho zákonníka každý zo spoločných nájomcov a ich deti, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti. V ostatných prípadoch je k nahláseniu trvalého pobytu potrebný písomný súhlas prenajímateľa.
- 4) U predmetného bytu nemožno realizovať prevod vlastníckeho práva.

- 5) Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
- 6) Zmluvné strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou predovšetkým dohodou.
- 7) Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým, zodpovedajúcim hospodárskemu účelu tejto zmluvy, ktorú zmluvné strany sledovali v čase jej podpisu.
- 8) Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami.
- 9) Táto zmluva bola vyhotovená v 2 exemplároch s platnosťou originálu, pričom každá zo zmluvných strán obdrží 1 vyhotovenie.
- 10) Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali a že táto, tak ako bola vyhotovená, zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú si vzájomne vážne, zrozumiteľne a úplne slobodne prejavili, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

V Radošine, dňa

Za prenajímateľa:

Ing. Bohuš Bartošek
starosta obce

Nájomca:

Peter Vadrna

Erika Vadrnová

Prílohy: - evidenčný list nájomného a preddavkov na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu,
- súhlas so spracovaním osobných údajov.