

# Nájomná zmluva - opakovaná

č.: 26072016

na **byt č. 26, Brestová Brestová 747/7, Brestovany** uzatvorená podľa ustanovenia § 685 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 443/2010 Z. z.“) a VZN obce Brestovany č. 1/2018 o podmienkach prideľovania nájomných bytov (ďalej len VZN) medzi:

## Čl.1

### Zmluvné strany

#### Prenajímateľ:

**Obec Brestovany**

**J. Nižňanského 6**

**919 27 Brestovany**

IČO: 00312312

DIČ : 2021266951

Zastúpená: Ing. Ondrej Kuhajda, starosta obce

v zastúpení správcu, na základe Mandátnej zmluvy podpísanej dňa 1.3. 2018

v Brestovanoch, firmy:

**SlužbyTop, s. r. o.,**

Brezová 328/13, Tovarníky,

955 01 Topoľčany

IČO: 50 368 354

DIČ: 2120319531

zastúpená: Tibor Hubinský - konateľ

#### Nájomca:

**Meno nájomcu**

**dátum narodenia**

## Čl.2

### Predmet nájmu

2.1. Prenajímateľ – vlastník bytového domu **Brestová 747/7** nachádzajúci sa na parc. č. 130/135 v katastrálnom území Malé Brestovany, výlučným vlastníkom ktorého je prenájomca, prenecháva nájomcovi do užívania

**byt č.26** určený na účely nájomného bývania, nachádzajúci sa v **Brestovanoch**.

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: dodávka studenej pitnej vody z verejného vodovodu, odvod splaškových vôd do kanalizácie, dodávka elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu.

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 a TV,

upratovanie spoločných častí a zariadení domu, čistenie chodníkov a odpratávanie snehu v okolí bytovky po spoločnú komunikáciu.

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. februára 2020 do 31. januára 2023**

3.2. Nájomca je povinný počas trvania nájomného vzťahu dodržiavať podmienky vyplývajúce z VZN.

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 možnosti opakovaného nájmu bytu bude nájomca písomne informovaný minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného 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. V Protokole o prevzatí bytu do ďalšieho užívania, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy, sa uvádza aj opis stavu nájomného bytu a opis stavu príslušenstva nájomného bytu a prípadné ďalšie podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia bytu (ak vznikne taká potreba). Prenajímateľ pri prvom nájomnom vzťahu odovzdá nájomcovi aj 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 €**. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu je uvedený v Evidenčnom liste, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy.

4.3. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé práce v byte v zmysle Prílohy č. 1 Nariadenia vlády SR č.87/1995 Z. z. si zabezpečí sám a na vlastné náklady. Znenie Prílohy č. 1 Nariadenia vlády SR č.87/1995 Z. z. je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

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 (Predpis mesačných záloh), sa nájomca zaväzuje platiť vopred vždy k **20. dňu** predchádzajúceho kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa.

5.3. Výška úhrady za dodávku pitnej vody z verejného vodovodu sa vypočítava na základe spotreby podľa meradiel. Výška úhrady za splaškovú vodu sa vypočíta podľa meradiel na základe spotreby SPV. Výška úhrady za osvetlenie spoločných priestorov sa vypočíta na základe celkových výdavkov a rozpočíta na základe počtu osôb v byte.

5.4. Spôsob úhrady vykoná nájomca buď bezhotovostným platobným stykom, alebo poštovou poukážkou na účet prenajímateľa.

**PLATOBNÉ ÚDAJE: VÚB banka, IBAN: SK43 0200 0000 0036 9003 1851**

konštantný symbol **0308**, variabilný symbol:**26072016**,

oznámenie pre príjemcu :

5.5. 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.

5.6. 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.

5.7. 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.

5.8. 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 spotreby v predchádzajúcom období alebo na základe iných skutočností, majúcich vplyv na výšku zálohových platieb.

5.9. Zmluvné strany vyhlasujú, že uzavreli/~~neuzavreli~~ dohodu o zložení finančnej zábezpeky podľa § 12 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z. z., pričom táto zábezpeka bola/~~nebola~~ od nájomcu vybratá vo výške 11 482,- EUR (slovom jedenásťtisícštyristoosemdesiatdvaeur). Z toho výška maximálneho 6 mesačného nájomného predstavuje sumu 1 034,76 €, ustanoveného podľa osobitného predpisu<sup>1</sup>.

5.10. Pokiaľ bola uzatvorená dohoda o zložení finančnej zábezpeky podľa predchádzajúceho odseku, zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ukončenia nájomného vzťahu bude táto zábezpeka vyplatená prenajímateľom do 30 dní na meno nájomcu.

## 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 **2 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

<sup>1</sup> [§ 11 ods. 1](#) a [§ 20 ods. 1 a 2 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z.](#) o cenách v znení neskorších predpisov.

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 1 mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho v mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

6.5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak nájomca k termínu skončenia doby nájmu byt správcovi bytov neodovzdá, zabezpečí správca bytov súdnou cestou 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 ods. 3 Občianskeho zákonníka, zmluvnú pokutu vo výške 200 €.

6.6. Pri zániku nájmu bytu nájomca nemá právo na bytovú náhradu.

6.7. Nájomca súhlasí s tým, že v prípade zániku nájmu bytu podľa Čl.6 bod 6.4 a v prípade naplnenia skutkovej podstaty uvedenej v Čl.6 bod 6.4 b), c) bude po právoplatne skončenom súdnom pokračovaní, v rámci exekúcie podľa osobitného predpisu<sup>2</sup>, vystahovaný na vlastné náklady na adresu predchádzajúceho bydliska.

## Čl.7

### Záverečné ustanovenia

7.1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami, účinná deň nasledujúci po dni zverejnenia na webovom stránke obce a úradnej tabuli obce.

7.2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy je Evidenčný list nájomného bytu so zoznamom osôb tvoriacich domácnosť nájomcu a údajmi o byte, Protokol o prevzatí bytu do ďalšieho užívania, Znenie Prílohy č. 1 Nariadenia vlády SR č.87/1995 Z. z. a Predpis mesačných záloh.

7.3. U predmetného nájomného bytu nie je možné realizovať prevod bytu do osobného vlastníctva.

7.4. Táto zmluva podlieha povinnému zverejneniu podľa § 5a ods.1 zákona 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákona č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov. Nájomca berie na vedomie povinnosť prenajímateľa zverejniť túto zmluvu a svojím podpisom dáva súhlas na zverejnenie tejto zmluvy.

7.5. Nájomca potvrdzuje, že v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov dáva súhlas na spracovanie jeho osobných údajov po dobu trvania tejto zmluvy a jej povinnej archivácie.

7.6. Zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach. Jedno vyhotovenie pre vlastníka, jedno pre správcu a jedno pre nájomníka.

7.7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, uzatvárajú túto slobodne, vážne a určito, v plnom rozsahu porozumeli jej obsahu, ktorý je pre nich dostatočne zrozumiteľný a určitý, že táto zmluva vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu oprostenu od omylov a že táto zmluva nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Brestovanoch, dňa.....

.....  
pečiatka a podpis prenajímateľa

.....  
podpis nájomcu (nájomcov)

<sup>2</sup> §§ 181-185 zákona NR SR č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov.