

## NÁJOMNÁ ZMLUVA PRE BYT č.7.

v bytovom dome súpisné č. 255- 12 b.j.

uzavretá v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení

---

Prenajímateľ: Obec Hradičov

zastúpená Jánom Adámikom, starostom obce

IČO: 00320650

Bankové spojenie: VÚB Žarnovica

Číslo účtu: SK63 0200 0000 0000 0472 2422

Nájomca: meno a priezvisko: Peter Štáner

dátum narodenia: 19.09.1965

rodné číslo: 6002000000

### Čl. I

#### Predmet nájmu

- 1.) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavby, ktorá je zapísaná na Správe katastra v Žarnovici pre katastrálne územie Hradičov v liste vlastníctva č. 303 ako stavba súpisné číslo 255, bytový dom „A“, „B“, „C“ – 12 b.j., nachádzajúci sa na pozemku zapísanom v registri „C“ parcel evidovaných na katastrálnej mape ako parcela č. 1093/4, druh pozemku zastavané plochy. Tento bytový dom bol obstaraný s podporou štátu v súlade s Výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení neskorších predpisov. Jednotlivé byty v bytovom dome sa nemôžu odpredať, a to ani jednotlivu, ani celý bytový dom po dobu 30 rokov (slovom: tridsať rokov) od nadobudnutia do vlastníctva obce.
- 2.) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu – na dočasné užívanie 2-izbový byt č.7 nachádzajúci sa na 1. poschodí stavby súpisné číslo 255 - bytového domu „B“ – 12 b.j.,

3.)	chodba +zádverie	podlahovej ploche	4,49 +2,63 m <sup>2</sup>
-	izba	o podlahovej ploche	16,81 m <sup>2</sup>
-	izba	o podlahovej ploche	13,60 m <sup>2</sup>
-	kuchyňa	o podlahovej ploche	8,74 m <sup>2</sup>
-	kúpeľňa	o podlahovej ploche	4,41 m <sup>2</sup>
-	WC	o podlahovej ploche	1,44 m <sup>2</sup>
-	Sklad+ kotolňa	o podlahovej ploche	1,53+1,82 m <sup>2</sup>
-			
-	balkónu (loggie)	o podlahovej ploche	3,40 m <sup>2</sup> .

4.) Celková výmera plochy bytu (s loggiou) je **58,87 m<sup>2</sup>**.

5.) Nájomca má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a spoločné zariadenie domu, ako aj používať plnenie, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

## Čl. II

### Doba prenájmu

1.) Nájomný vzťah vzniká dňom **1.4.2016** a uzatvára sa na dobu určitú do **31.3.2019**. Nájomný vzťah je pokračovaním nájomného vzťahu uzatvoreného zmluvou z 27.10.2003.

Nájomca má prednostné právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu len v prípade, že dodržiava ustanovenia tejto zmluvy, všeobecné záväzné nariadenie obce – Zásady pridelenia nájomných bytov v obci Hrabčov v platnom znení a príslušné ustanovenia občianskeho zákonníka a **súčasne spĺňa podmienky v zmysle § 22 a nasl. zákona č. 443/2010 Z.z. v platnom znení**. Nájomca minimálne 3 mesiace pred skončením nájmu musí písomne požiadať prenajímateľa o predĺženie nájmu a uzatvorenie novej nájomnej zmluvy. Podmienky v novej nájomnej zmluve môže byť dohodnuté inak, ako sú stanovené v tejto nájomnej zmluve.

2.)K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady a tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.

3.)Nájomca čestne prehlasuje, že po skončení nájmu nemá nárok na pridelenie bytu alebo inej bytovej náhrady a tohto sa výslovne vzdáva.

## Čl. III

### Nájomné a ostatné úhrady za plnenie spojené s užívaním bytu

1.) Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu mesačné nájomné vo výške **.103,90 Eura**, ktoré sa skladá: z nájomného za bytové priestory, príspevok do fondu opráv, poistenie budovy a ČOV, správu, príspevok na úhradu ostatných nákladov – vid'. mesačný predpis nájmu, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou „Zmluvy o predĺžení nájmu“.

- 2.) Prenajímateľ má právo výšku mesačného nájomného - príspevkov upravovať o mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom SR alebo pri zmene výšky nákladov.
- 3.) Nájomné za užívanie bytu je splatné vždy jeden mesiac vopred do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca.
- 4.) Nájomné je možné uhrádzať bezhotovostným bankovým prevodom na číslo účtu – IBAN SK80 5600 0000 0014 1055 8001 v Prima Banke, variabilný symbol ~~07~~255 alebo do pokladne Obecného úradu – prenajímateľa.
- 5.) V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky za služby spojené s užívaním bytu a spoločných priestorov do piatich dní po lehote splatnosti, je povinný prenajímateľovi zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, minimálne vo výške 1,00 €.
- 6.) Nakoľko nájomcovia v BD 255 neplatia preddavky za dodávku vody, nájomca je povinný do 10 dní od dodania vyúčtovania vodného uskutočniť úhradu do pokladne prenajímateľa a následne, ak všetci nájomcovia zaplatia, bude uhradená faktúra Stredoslovenskej vodárenskej prevádzkovej spoločnosti Banská Bystrica.
- 7.) Prenajímateľ je povinný do 31.4. uskutočniť vyúčtovanie nákladov - energií za predchádzajúci rok a doručiť ho nájomcovi. Splatnosť vyúčtovaného nedoplatku, resp. preplatku je 15 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.
- 8.) Prenajímateľ má právo zvýšiť výšku nájomného a záloh za služby, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny predpisov, z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nájomného a záloh za služby. Zmenu výšky nájomného a preddavkov môže prenajímateľ realizovať od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Nájomca bude na túto zmenu upozomený.
- 9.) Nájomca má uzatvorené zmluvy o odbere plynu a elektrickej energie s dodávateľmi osobitne na svoje meno.

#### ČI. IV

##### Povinnosti nájomcu

##### **Nájomca je povinný:**

- a) udržiavať byt v stave, v akom byt prevzal,
- b) riadne a včas informovať prenajímateľa o závažných skutočnostiach nájomného bytu a spoločných priestoroch prostredníctvom dôverníka,
- c) je povinný uhrádzať drobné opravy súvisiace s užívaním bytu a náklady spojené s bežnou údržbou. Drobnými opravami sa rozumie opravy vymedzené v § 5 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- d) väčšie opravy v byte je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne,
- e) nerušiť ostatných nájomcov pri výkone ich užívateľských práv,

- f) *nevykonávať v byte stavebné a inštalačné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, ich realizácia je hrubým porušením povinnosti vyplývajúcich z nájmu bytu,*
- g) *nie je oprávnený prenechať, resp. inak disponovať s predmetom nájmu a nesmie ho zaťažiť žiadnou právnou skutočnosťou. Pre tento prípad sú tieto zmluvy od počiatku neplatné, v prípade skončenia nájmu sa zaväzuje odovzdať byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi i náklady za opravy a práce súvisiace s uvedením bytu do pôvodného stavu, s prihliadnutím na bežné opotrebovanie. Nedostatky a poškodenie v byte a spoločných priestoroch a zariadeniach bytu, 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 upozornení nájomcu poškodenia odstrániť na vlastné náklady a tie následne vymáhať od nájomcu,*
- h) *prenajímateľovi bezodkladne oznámiť príslušníkov domácnosti, ktorí s ním budú resp. bývajú v predmetnom byte,*
- i) *umožniť prístup prenajímateľovi do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavanie zmluvných podmienok,*
- j) *ohlasovať prípadný požiar v súlade s platnými predpismi ochrany pred požiarom a s požiaro-poplachovými smernicami,*
- k) *spaľovanie horľavých odpadov, plošné vypaľovanie suchej trávy, krovín a rôznych chemických odpadov vo voľnom priestranstve je zakázané,*
- l) *nezakladať a nezapratávať únikové cesty, požiarne technické zariadenie – prenosné hasiace prístroje, hydranty, aby prenosné hasiace prístroje, hydranty – hadicové zariadenia neboli použité na iné účely, na aké sú určené,*
- m) *dodržiavať pri manipulácii s horľavými kvapalinami a technickými plynmi požiadavky protipožiarnej bezpečnosti.*
- n) *uzavrieť poistenie domácnosti podľa vlastného uváženia na vlastné náklady.*
- o) *jeho príbuzní v priamom rade, t. j. blízke osoby v zmysle § 116 Občianskeho zákonníka v platnom znení, alebo druh, družka, ktorí s ním žijú v spoločnej domácnosti v nájmomnom byte sa zaväzujú prihlásiť na trvalý pobyt do tohto nájmomného bytu na dobu trvania nájmu.*

## **Čl. V**

### **Povinnosti prenajímateľa**

#### **Prenajímateľ je povinný:**

- a) *umožniť nájomcovi nerušený a neobmedzený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu a zabezpečiť pre nájomcu riadne plnenie služieb, s ktorými je predmet nájmu spojený,*
- b) *všetky opravy realizovať po predchádzajúcom písomnom upovedomení nájomcom a dohode s ním bezodkladne.*

**Čl. VI**  
**Zánik nájmu bytu**

Nájom bytu môže zaniknúť:

- 1.) *Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.*
- 2.) *Uplynutím doby nájmu, ak táto nebola v zmysle VZN č. 2/2015 predĺžená.*
- 3.) *Písomnou výpoveďou nájomcu, pričom sa nájom bytu končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.*
- 4.) *Písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku § 711 odst. 1 písm. a – g a odst. 2 -6.*

**Čl. VII**  
**Záverečné ustanovenia**

- 1.) *Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Pre prípad zmeny výšky nájomného, resp. poplatkov spojených s bytom v súlade s VZN a inými právnymi predpismi sa nájomca zaväzuje uzavrieť takýto dodatok v lehote touto zmluvou stanovenej.*
- 2.) *Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia zákonom č. 443/2010 Z.z. v platnom znení v zmysle ustanovenia § 24 ods. 2 tohto zákona, ustanoveniami občianskeho zákonníka a príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami, a tiež platným VZN.*
- 3.) *Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúcim dňom po jej zverejnení.*
- 4.) *Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, pričom jednu zmluvu dostane nájomca a jednu prenajímateľ.*
- 5.) *Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzatvorená na základe ich slobodnej vôle, zmluve porozumeli a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojim podpisom.*

V Hrabíčove, dňa 12. 4. 2016



Ján Adámik

starosta obce Hrabíčov



V Hrabíčove, dňa 12. 4. 2016



Peter Štáner

nájomca