# Nájomná zmluva

## č.: *384/1/2018*

na **byt č. 384/1 , popisné číslo 384** uzatvorená podľa ustanovenia § 685 a nasl. zák. č. 40/1967 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, zák. č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a VZN obce Zemianske Sady č. 2/2015 zo dňa: 9. 12. 2015 o podmienkach prideľovania nájomných bytov (ďalej len VZN) medzi:

### Čl.1
### Zmluvné strany

*Prenajímateľ:*

**Obec Zemianske Sady**
**Č. 42, 925 54 Zemianske Sady**
**IČO: 00306 339**
**DIČ : 2021002368**
**Zastúpená: Ing. Roman Súkeník, starosta obce**

*Nájomca:*

**Demeter Maroš**
**Zemianske Sady č. 384/1**
**925 54 Zemianske Sady**
**a**
**Demeterová Martina**
**Zemianske Sady č. 384/1**
**925 54 Zemianske Sady**

### Čl.2
### Predmet nájmu

2.1. Prenajímateľ – v zastúpení vlastníka bytového domu č.382 nachádzajúci sa na parc. č.2/95 v katastrálnom území Zemianske Sady, prenecháva nájomcovi do užívania :
- **byt č. 384/1** určený na účely nájomného bývania, nachádzajúci sa na prízemí. Nájomca preberá nový byt bez závad v riadnom predpísanom stave.

2.2. Prenajímaný byt pozostáva z **3 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 /verejné osvetlenie a kanalizácia/.
2.5. Medzi plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu nepatria: dodávka tepla, teplej úžitkovej vody, 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, čistenie priestoru v okolí smetných nádob..
Dodávku elektrickej energie si zabezpečuje nájomca individuálnou zmluvou s dodávateľmi na vlastné náklady.

Pri ukončený nájmu prenajímateľ vráti nájomcovi pripojovací poplatok za elektromer. Toto neplatí v prípade obnovenia nájomnej zmluvy.

## Čl.3
## Doba nájmu

3.1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 01.01.2018 do 31.12.2020**.
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 dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní. O možnosti opakovaného nájmu bytu bude nájomca písomne informovaný minimálne 3 mesiace pred ukončením nájmu 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. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi 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 **200 ,- €**.
4.3. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé práce v byte v zmysle Nariadenia vlády SR č.87/1995 a Nariadenia obce do sumy 66 Eur si zabezpečí sám a na vlastné náklady.
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.
4.10. Nájomca sa zaväzuje podpísať notársku zápisnicu po vyzvaní notárom najneskôr do 28.2.2018.

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

PLATOBNÉ ÚDAJE: **VÚB banka, IBAN: SK0802000000001656273057,**
konštantný symbol **0308,** variabilný symbol**: 384/1,**
oznámenie pre príjemcu **: Demeter Maroš**

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. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za služby spojené s užívaním bytu do **5 dní** po dátume splatnosti, je povinný zaplatiť správcovi bytu poplatok z omeškania vo výške **2,5 promile** z dlžnej sumy za každý deň z omeškania.
5.10. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na 3 mesačnej finančnej zábezpeke pre prípad neplatenia nájmu. Výška zloženej zábezpeky je uvedená v Evidenčnom liste, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
Zložená zábezpeka je uložená na účte obce. Nájomca je povinný zložiť zábezpeku v predpísanej výške na účet obce najneskôr do 31. 8. 2018.
V prípade ukončenia nájmu v zmysle čl. 6.1, 6.2, 6.3 a 6.4 tejto zmluvy, prenajímateľ vráti uvedený finančný vklad bývalému nájomcovi po odrátaní neuhradených splátok a prípadných ďalších nákladov podľa čl.4 , do 30 dní po vysporiadaní všetkých pohľadávok na základe informácií od správcu.

5.11. V prípade ukončenia nájmu v priebehu roku, za podmienky že má nájomca uhradené všetky predpísané platby a iné pohľadávky k dátumu ukončenia nájmu, sa nájomcovi vráti celá finančná zábezpeka. Podmienku vrátenia zábezpeky je ukončený zmluvný vzťah s dodávateľmi Elektrickej energie do bytu.

## 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. 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 včas nájomné alebo úhradu za služby spojené s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 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. Nájom zaniká aj v prípade ak nájomca nezloží predpísanú 3 mesačnú zábezpeku v predpísanej výške na účet obce do 31.8.2018.

6.6. Nájom zaniká aj v prípade ak nájomca nepodpíše notársku zápisnicu po vyzvaní notárom do 28.2.2018.

6.7 Nájom zaniká aj v prípade, ak prenajímateľ použil 2 mesačné splátky zábezpeky na krytie nájomného.

6.8. Ak nájomca v posledný mesiac vyčerpania 2 mesačnej zábezpeky zaplatí výšku mesačného nájmu a úhradu za služby spojené s užívaním bytu spolu s 2 mesačnou zábezpekou, nájomný vzťah pokračuje.

6.9. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak nájomca k termínu skončenia doby nájmu byt správcovi bytov neodovzdá, zabezpečí správca bytov 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 odst. 3 Občianskeho zákonníka, zmluvnú pokutu vo výške **200 ,- €**

6.10. Pri zániku nájmu bytu nájomca odovzdá byt v riadnom, nepoškodenom, užívania schopnom stave, tak ako ho prevzal-vymaľovaný na bielo a nemá právo na bytovú náhradu.

6.11 Nájomca čestne prehlasuje, že nie je vlastníkom ani spoluvlastníkom bytu alebo rodinného domu. 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 vysťahovaný na vlastné náklady na adresu predchádzajúceho bydliska.

6.12.Nájomca sa zaväzuje podpísať notársku zápisnicu po vyzvaní notárom najneskôr do 15.2.2018.

## 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.
7.2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy je Evidenčný list nájomného bytu so zoznamom osôb tvoriacich domácnosť nájomcu a predpisom platieb.
7.3. U predmetného nájomného bytu nie je možné realizovať prevod bytu do osobného vlastníctva.
7.4. Táto zmluva podlieha povinnému zverejneniu podľa § 5a odst.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. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov dáva súhlas na spracovanie jeho osobných údajov po dobu trvania tejto zmluvy a jej povinnej archivácie.
7.6. Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach. Jedno vyhotovenie pre vlastníka a jedno pre nájomníka.
7.7. Zmluvné strany prehlasujú, 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 a tá nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Zemianskych Sadoch , dňa: 31.12.2017