

ZMLUVA O OPAKOVANOM NÁJME BYTU č. 3990309

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: Obec Brodzany, zastúpená Mgr. Petrou Kubíni – starostka obce,
so sídlom Pod Hôrkou 154/10, 958 42 Brodzany
IČO: 318 72 611
Bank. spojenie: VÚB, a.s., č. účtu: SK77 0200 0000 0000 4842 3192
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Luboš Zeliska.**
tel
dá
(ďa

uzatvárajú podľa ustanovení §685 a násl. zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov túto zmluvu o nájme bytu:

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ, obec Brodzany, je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na Okresnom úrade Partizánske, katastrálnv odbor. v katastri nehnuteľností pre k. ú. Brodzany, na bytového domu na ul. **v Brodzanoch, postaveného na CKN par...** zastavané plochy a nádvoria o výmere 202 m², ktorý pozostáva z 9 bytových jednotiek.
2. Na výstavbu predmetného bytového domu bola poskytnutá finančná podpora v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov. Prídeľovanie nájomných bytov sa riadi VZN obce Brodzany č. 3/2010, schváleným obecným zastupiteľstvom dňa 15.12.2010.

Článok II.

Predmet zmluvy

1. Na základe tejto zmluvy prenáímateľ nrenajíma nájomcovi do nájmu **byt** nachádzajúci sa v bytovom dome č. Riečn: obci Brodzany, ktorý pozostáva z 2 izieb, kuchyne a príslušenstva. Zoznam príslušenstva a zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu je obsahom Evidenčného listu nájomného bytu, ktorý je neoddeliteľnou prílohou tejto Zmluvy o nájme. Nájomca je taktiež oprávnený užívať spoločné časti bytového domu a spoločné zariadenia, ako aj užívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu: dodávka studenej pitnej vody z verejného vodovodu, odvod splaškových vôd, dodávka elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu a vybavenie bytu spoločnou televíznou anténou.
2. 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, upratovanie spoločných častí a zariadení domu, čistenie chodníkov a odpratávanie snehu v okolí bytového domu po spoločnú komunikáciu. Dodávku plynu a elektrickej energie si zabezpečuje nájomca individuálnou zmluvou s dodávateľmi na vlastné náklady.
3. Opis stavu bytu:
 - byt I. kategórie, štandardný,
 - celková výmera podlahovej plochy bytu v m²: 36,47

- vykurovanie bytu: plynový kotol (samostatné)
- úprava podláh: laminátové podlahy, dlažba,
- úprava stien: omietky, maľovka biela
- vybavenie kuchyne: kuchynská linka, potravinová skriňa, digestor, sporák, drez, batéria
- vybavenie kúpeľne: vaňa, umývadlo, dve batérie, kotol
- počet lodžií: 0

Článok III.

Doba nájmu, jeho predĺženie a zánik zmluvy

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 1.11.2024 do 31.10.2027.**
2. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu môže nájomný pomer skončiť z týchto dôvodov:
 - a) vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán, v ktorej musí byť uvedený deň skončenia nájomného vzťahu,
 - b) písomnou výpoveďou zo strany nájomcu, pričom nájomca je oprávnený dať písomnú výpoveď z akéhokoľvek dôvodu a nájomný pomer sa končí uplynutím 3-mesačnej výpovednej lehoty, ktorá začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi,
 - c) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa, po prerokovaní a schválení v Obecnom zastupiteľstve Brodzany a so súhlasom starostu obce, ak nájomca:
 - ak nájomca nespĺňa podmienky uvedené vo VZN č. 3/2010, výpovedná doba je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď nájomcovi doručená
 - hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil včas nájomné, alebo úradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace
 - alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v bytovom dome
 - využíva prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome
 - vykonal v byte stavebné úpravy bez súhlasu prenajímateľa
 - neužíva byt bez vážnych dôvodov. Ak nie je uvedené inak, výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi
 - d) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa, ak v termíne do 30 kalendárnych dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy nebudú mať všetci členovia domácnosti prihlásený trvalý pobyt v prenajatom byte.
3. Nájomný pomer sa končí tiež uplynutím doby, na ktorú bol zmluvnými stranami dohodnutý.
4. Nájomca má právo na prednostné opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na byt uvedený v čl. II. tejto zmluvy, 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 najmenej 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu. Prenajímateľ zašle nájomcovi oznámenie o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy, a to spolu s výzvou na predloženie dokladov preukazujúcich splnenie kritérií v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z. V prípade, že nájomca nájomného bytu bude mať záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z., je povinný najneskôr 2 mesiace pred skončením platnosti zmluvy doručiť na obecný úrad v Brodzanoch písomnú žiadosť o predĺženie doby trvania nájmu a zároveň so žiadosťou predložiť písomné doklady preukazujúce splnenie kritérií stanovených v zákone č. 443/2010 Z.z.
5. Žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy a požadované doklady posúdia z pohľadu splnenia stanovených kritérií poslanci zastupiteľstva obce Brodzany a odporúčia starostovi obce uzavretie novej nájomnej zmluvy, pričom doba nájmu môže byť predĺžená maximálne na ďalšie tri kalendárne roky.

6. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať ho prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom dobe užívania.

Článok IV.

Výška a splatnosť nájomného a služieb spojených s užívaním bytu

1. Nájomcovi vzniká dňom vzniku nájomného vzťahu povinnosť platiť nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu. Tieto sa nájomca zaväzuje platiť až do skončenia nájmu podľa pokynov tejto zmluvy.
2. Výška nájomného bola stanovená dohodou zmluvných strán a zároveň v zmysle platných právnych predpisov a opatrenia Ministerstva financií SR o regulácii cien nájmu bytov.
3. Nájomca berie na vedomie a súhlasí, že dodávky služieb spojených s užívaním bytu ako dodávku studenej vody, dodávku elektrickej energie do spoločných priestorov bytového domu a stočné, zabezpečuje na základe zmluvného vzťahu s prenajímateľom správcovská spoločnosť DomaPro Správcovská, s.r.o. Partizánske. Výšku úhrad za služby spojené s užívaním bytu správca vypočíta na základe spotreby podľa meradiel a na základe celkových výdavkov.
4. Dohodnuté mesačné nájomné a mesačné zálohové úhrady za služby spojené s užívaním bytu je splatné mesiac vopred do 25. dňa v mesiaci, ktorých výška je uvedená v predpise mesačných záloh, ktorý pripraví správcovská spoločnosť k podpisu zmluvy. Úhrada nájomného a zálohovej úhrady za služby spojené s užívaním bytu sa realizuje bezhotovostným platobným stykom, alebo poštovou poukážkou podľa údajov určených v zálohovom predpise (číslo účtu, variabilný symbol).
5. Prvé nájomné a zálohová úhrada za služby spojené s užívaním bytu sú splatné do 10 pracovných dní od podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami.
6. V prípade, že nájomca neuhradí dohodnuté nájomné, ako aj úhrady za služby spojené s užívaním bytu do 5 pracovných dní po lehote ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi na účet bytového domu poplatok z omeškania v zmysle nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že dodávky médií a služieb bude si nájomca zabezpečiť individuálnou zmluvou vo vlastnom mene u príslušných dodávateľov na vlastné náklady.
8. Spoločnosť DomaPro Správcovská, s.r.o. zabezpečí vyúčtovanie zálohových platieb za príslušný kalendárny rok v súlade s príslušnými všeobecnými záväznými právnymi predpismi.
9. Vyúčtovaním zistený nedoplatok je nájomca povinný zaplatiť do termínu určeného vo vyúčtovaní zálohových platieb. Prípadný preplatok je správcovská spoločnosť DomaPro Správcovská, s.r.o. povinný odoslať do termínu určeného vo vyúčtovaní zálohových platieb nájomcovi.
10. Zmluvné strany berú na vedomie, že prenajímateľ je oprávnený upraviť jednostranne výšku nájomného a mesačných preddavkov za užívanie bytu, iba ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným predpisom, z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nákladov na bývanie.
11. Zmluvné strany berú na vedomie, že správcovská spoločnosť DomaPro Správcovská, s.r.o. je oprávnená jednostranne zvýšiť výšku mesačných zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci najmä zo zmeny všeobecno-záväzných právnych predpisov, rozhodnutí cenových orgánov, podľa spotreby v predchádzajúcom období alebo na základe iných skutočností majúcich vplyv na výšku zálohových platieb.
12. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na 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, ktorý je vedený vo VÚB, a.s., č. účtu: SK04 0200 0000 0034 1554 1953. Nájomca je povinný zložiť zábezpeku v predpísanej výške na účet obce Brodzany najneskôr v deň začiatku platnosti zmluvy. V prípade ukončenia tejto zmluvy v zmysle čl. VI. Zánik nájmu a povinnosti pri skončení nájmu, bod 1-4 tejto zmluvy, prenajímateľ vráti uvedený finančný vklad bývalému nájomcovi buď v plnej výške alebo po odrátaní neuhradených splátok a prípadných ďalších nákladov podľa čl. V. Práva a povinnosti zmluvných strán, bod 6., 11. a 13. tejto zmluvy a to do 30 kalendárnych dní odo dňa odovzdania bytu prenajímateľovi zo strany nájomcu.

13. Prenajímateľ je oprávnený 30% zo zábezpeky zadržať do doby najbližšieho vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu za účelom započítania záväzkov nájomcu vzniknutých z titulu vyúčtovania zálohových platieb.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt uvedený čl. II. tejto zmluvy v stave spôsobilom na užívanie a zabezpečiť plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu a spoločných priestorov bytového domu.
2. Prenajímateľ fyzicky odovzdá a nájomca preberie kľúče od predmetného bytu a týmto dňom je/sú nájomca a ostatné osoby tvoriace jeho domácnosť oprávnení vstupovať do bytu ako jeho užívatelia.
3. Nájomca je oprávnený byt využívať pre vlastné potreby a potreby svojej rodiny, pričom k trvalému pobytu v byte je povinný prihlásiť seba a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti najneskôr do 30 kalendárnych dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Ak sa tak nestane, prenájomca písomnou výpoveďou ukončí nájomný vzťah k poslednému dňu nasledujúceho mesiaca. Domácnosť nájomcu tvoria osoby podľa Evidenčného listu, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
4. Nájomca je povinný počas trvania nájomného vzťahu dodržiavať podmienky vyplývajúce z VZN obce Brodzany, plniť povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy a príslušných všeobecno-záväzných právnych predpisov a konať tak, aby pri užívaní a udržiavaní bytu nerušil a neohrozoval ostatných užívateľov bytov.
5. Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady udržiavať byt alebo nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať alebo nahlásiť opravy a údržbu a tiež v zmysle Nariadenia vlády SR č. 87/1995 odstrániť bezodkladne závady a poškodenia, ktoré v bytovom dome spôsobil on sám alebo osoby užívajúce jeho byt alebo nebytový priestor. Ak sa tak nestane, má prenájomca právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenie odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že drobné poruchy a údržbu si nájomca vykonáva v byte sám na vlastné náklady do výšky 50,00€ (slovom: päťdesiat eur) materiálových nákladov.
7. Nájomca sa zaväzuje umožniť na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru kontrolným orgánom vykonávajúcim kontrolu v súlade so zákonom č. 443/2010 Z.z. s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu, obývania bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
8. Nájomca sa zaväzuje umožniť na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru Správcovi, zástupcovi Správcu a/ alebo osobe poverenej vykonávať opravu a údržbu za účelom obhliadky alebo opravy. Sprístupnenie bytu alebo nebytového priestoru je nájomca povinný umožniť, ak sa jedná o opravu na spoločných častiach alebo spoločných zariadeniach Bytového domu prístupnú z jeho bytu alebo nebytového priestoru, alebo ak sa jedná o montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby energií (vody, plynu) v byte alebo nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt. Zároveň je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Správcovi závady na meracích zariadeniach v byte a nebytovom priestore.
9. Nájomca sa zaväzuje povinnosťou sprístupniť byt alebo nebytový priestor Správcovi alebo osobe ním poverenej vykonať odpočty nameraných hodnôt studenej vody najmenej raz ročne k 31.12. bežného roka a svojim podpisom odsúhlasiť odpočítané hodnoty.
10. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom nerušený výkon ich práv, je povinný dodržiavať domový poriadok Bytového domu, protipožiarne predpisy, najmä neodkladať veci na chodbách a v spoločných priestoroch v Bytovom dome, ktoré by bránili požiarnej zásahu, dodržiavať zákaz fajčenia v spoločných priestoroch, manipulácie s otvoreným ohňom vo vyznačených priestoroch, uskladňovania horľavých či výbušných látok v spoločných priestoroch Bytového domu a príslušenstve bytu alebo nebytového priestoru, nepoškodzovať a nezasahovať do protipožiarnych a bezpečnostných zariadení Bytového domu a elektrických, vodovodných, plynových rozvodov v Bytovom dome.

11. Nájomca má povinnosť neodkladne oznámiť Správcovi každú zmenu počtu osôb žijúcich v jeho domácnosti, z dôvodu objektívneho rozúčtovania nákladov za služby a plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome. Nenahlásené zmeny počtu osôb tvoriacich domácnosť nájomcu zakladá právo prenajímateľa uplatňovať voči nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške **20,00€**.
12. Nájomca má povinnosť neodkladne oznámiť Prenajímateľovi každú zmenu zárobkových pomerov či uzavretie manželstva.
13. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy nájomného bytu alebo nebytového priestoru v Bytovom dome, či podstatné zmeny na predmete nájmu a to ani na svoje náklady.
14. Nájomcovia sú povinní zabezpečiť upratovanie spoločných častí a zariadení domu, ako aj chodníkov pred bytovým domom, najmä v zimnom období. Nájomca je povinný na svoje náklady odstrániť poškodenie a mimoriadne znečistenie, ktoré spôsobil v bytovo dome sám, alebo príslušník jeho domácnosti, jeho návšteva, prípadne jeho zviera. Ak túto povinnosť nesplní, správca odstráni poškodenie a znečistenie na náklady nájomcu.
15. Nájomca nesmie byť 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, ani ho inak zaťažiť či scudziť. Ak nájomca prenechá nebytový priestor do nájmu alebo podnájmu tretej osobe, je takýto úkon neplatný a takéto konanie je dôvodom pre vypovedanie zmluvného vzťahu zo strany prenajímateľa.
16. V nájomnom byte je zakázané chovať akékoľvek zvieratá bez písomného schválenia prenajímateľa 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.
17. Nájomca berie na vedomie, že predmetný byt nie je možné previesť do vlastníctva fyzickej osoby (nájomcovi) po dobu 30 rokov od kolaudácie bytového domu.
18. Televízne, rozhlasové a satelitné antény na vonkajšej fasáde je možné zriaďovať len na základe písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade zriadenia antén bez písomného súhlasu prenajímateľa zodpovedá za škodu spôsobenú na fasáda domu v plnej výške nájomca.

Článok VI.

Zánik nájmu a povinnosti pri skončení nájmu

Nájom bytu zaniká:

1. Uplynutím doby nájmu uvedenej v čl. III. bod 1. tejto zmluvy,
2. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
3. Písomnou výpoveďou nájomcu i bez udania dôvodu. Výpovedná doba je 3 mesiace. Začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi. Výpovedná doba môže byť skrátená na základe vzájomne dohody prenajímateľa s nájomcom.
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 3 mesiace,
 - b) Nájomca alebo ten, kto s ním býva napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome,
 - c) Nájomca alebo ten, kto s nájomcom využíva prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa 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 doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak nájomca k termínu skončenia doby nájmu byt prenajímateľovi neodovzdá, zabezpečí správca bytov vypratanie a odovzdanie bytu na náklady nájomcu. Za porušenie tejto povinnosti – včasného vypratania a odovzdania bytu

prenajímateľovi, si účastníci zmluvy dojednali podľa § 544 a následne s použitím §2 odst. 3 Občianskeho zákonníka, zmluvnú pokutu vo výške 200,00€.

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

Článok VII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť v zmysle ust. § 47a Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke obce Brodzany spôsobom stanoveným v ust. §5a zákona č. 211/2000 z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy je Evidenčný list nájomného bytu so zoznamom osôb tvoriacich domácnosť nájomcu a predpisom zálohových platieb.
3. Zmeny a doplnky tejto zmluvy môžu byť vykonané len po vzájomnej dohode zmluvných strán, a to písomnou formou.
4. Zmluva bola zmluvnými stranami prečítaná, je im jasný a zrozumiteľný jej obsah a na znak súhlasu s jej znením túto vlastnoručne podpísali.
5. Zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch, z ktorých nájomca obdrží jedno vyhotovenie a prenajímateľ jedno vyhotovenie a správca bytového domu jedno vyhotovenie.
6. Jednotlivé časti a ustanovenia tejto zmluvy, ktoré by boli v rozpore s Ústavou SR, ústavnými zákonmi a medzinárodnými zmluvami a všeobecne záväznými právnymi sú neplatné, v takomto prípade sa postupuje podľa platnej právnej normy. Ostatné ustanovenia tejto zmluvy ostávajú platné a účinné.
7. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto nájomnej zmluve sa spravujú príslušnými ustanoveniami občianskeho zákonníka, inými všeobecne záväznými právnymi predpismi, osobitnými predpismi vydanými Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja SR a Ministerstvom financií SR, ako aj všeobecne záväznými nariadeniami obce Brodzany, ktoré upravujú podmienky uzatvárania nájomných zmlúv s nájomcami nájomných bytov.

V Brodzanoch, dňa 28.10.2024



podpis prenajímateľa

podpis nájomcu