

# Nájomná zmluva

Zmluva je uzatvorená podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka a na základe rozhodnutia starostu obce Dolný Hričov Ing. Petra Zelníka medzi:

**prenajímateľom:**

**Obec Dolný Hričov, Osloboditeľov 131/35, 013 41 Dolný Hričov,**

v zastúpení: Ing. Peter Zelník, starosta obce,

IČO: 00321257

DIČ: 2020626421

Bakové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s. Žilina

Číslo účtu: 0261870004/5600

a

**nájomcom:**

Meno a priezvisko: **Ing. Michal Ballay, r. č.:**

Meno a priezvisko: **Bc. Nadežda Ballay, rod. Matúšková, r. č.:**

## I.

### Predmet nájmu.

1. Prenajímateľ bytu prenecháva nájomcovi do užívania 3-izbový byt č. B1/1. NP, v bytovom dome 28. b. j., súpisné číslo 256 na ulici Školskej, vchod č. 2. Byt patrí do kategórie obecný nájomný bytový dom.

Vybavenie bytu:

Plocha jednotlivých miestností:

šporák a digestor: <u>áno</u> - nie	č. 1.14 závetrie	3,44 m <sup>2</sup>
kuchynská linka: <u>áno</u> - nie	č. 1.15 zádverie:	8,45 m <sup>2</sup>
iné vybavenie bytu: plynový kotol	č. 1.16 chodba:	8,30 m <sup>2</sup>
	č. 1.17 schodisko:	15,38 m <sup>2</sup>
	č. 1.18 upratovacia komora:	3,42 m <sup>2</sup>
	č. 1.19 a č.1.20 pivnice:	18,07 m <sup>2</sup>
	č. 1.21 kočíky, bicykle:	10,70 m <sup>2</sup>
	č. 1.22 kočíky, bicykle:	11,96 m <sup>2</sup>
	č. 1.23 predsieň:	9,97 m <sup>2</sup>
	č. 1.24 plynová kotolňa:	1,77 m <sup>2</sup>
	č. 1.25 kúpeľňa:	3,65 m <sup>2</sup>
	č. 1.26 WC:	1,06 m <sup>2</sup>
	č. 1,27 kuchyňa:	9,96 m <sup>2</sup>
	č. 1.28 izba:	19,36 m <sup>2</sup>
	č. 1.29 izba:	10,70 m <sup>2</sup>
	č. 1.30 izba:	11,96 m <sup>2</sup>

Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.

Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámil dňa 30.07.2014 v prítomnosti zástupcu prenajímateľa.

Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave, o čom dňa 30.07.2014 vyhotovil a nájomca podpísal Protokol o prevzatí bytu, ktorý je prílohou tejto zmluvy.

## **II.**

### **Doba nájmu**

Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od **01.01.2015 do 31. 12. 2015**. Po uplynutí doby nájmu má nájomca právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy za predpokladu, že nájomca a osoby s ním bývajúce po dobu nájmu dodržali všetky podmienky stanovené v nájomnej zmluve a zo strany nájomcu za dobu nájmu nedošlo ku konaniu, ktoré by bolo dôvodom na použitie § 711 ods. 1 písm. b, c, d, f, a, g Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva nadobúda účinnosť dňom jej podpisu oboch zmluvných strán.

## **III.**

### **Cena nájmu, poplatok z omeškania.**

1. Dňom uzavretia tejto zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu plnenia - služby poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné v sume **137,- €** mesačne je určené podľa bodu 4.2, článku IV Zmluvy o poskytnutí podpory uzavretej podľa ustanovení zákona Národnej rady SR č. 607/2003 Z.z. o štátnom fonde rozvoja bývania, číslo zmluvy 511/602/2004 a preddavky na úhradu za plnenia - služby poskytované s užívaním bytu v sume **25,- €** mesačne sú určené podľa predpokladaných nákladov. Mesačné nájomné vrátane preddavkov na plnenia - služby poskytované s užívaním bytu sú stanovené v úhrnnej výške **162,- €**.

*Preddavky na úhradu za plnenie poskytované z užívaním bytu (2 osoby):*

1. záloha za vodu: **7,- € / mesiac/osoba**
  2. osvetlenie spoločných priestorov: **1,- € / mesiac/osoba**
  3. ciach vodomerov (každých 6 rokov): **0,30 € / mesiac/byt**
  4. poplatok za správu a agendy: **1,70 € / mesiac/byt**
  5. fond opráv: **7,- € /mesiac/byt**
3. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu sa platia do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet obce Dolný Hričov č. 0261870004/5600, prípadne do pokladne Obecného úradu v Dolnom Hričove.
  4. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámil prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať.

5. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
6. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu plnení - služieb poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje že oznámi nájomcovi výšku nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou.
7. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 6 od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
8. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však **0,8298 EUR** na každý i začatý mesiac omeškania.
9. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 30. júna za predchádzajúci kalendárny rok.

#### IV.

#### Práva a povinnosti zmluvných strán.

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach § 687 - §695 Občianskeho zákonníka. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa vzťahujú ustanovenia OZ.
2. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať domový poriadok vydaný správcom Obcou Dolný Hričov.
3. Stála výška nájmu je garantovaná počas celého nájomného obdobia.
4. Predkupné právo si budú môcť nájomcovia uplatniť okamžite po prevedení bytovky do vlastníctva obce.
5. Predkupné právo na kúpu bytu za zostatkovú cenu bude garantované tým nájomcom, ktorí budú mať predmetný byt nepretržite v nájme počas posledných 25 rokov.
6. V nájomnom byte sa môžu chovať zvieratá (pes, mačka) za podmienok, že:
  - zvieratá nenarušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov,
  - nepoškodzuje a neznečisťuje prenajatý byt, príslušenstvo a spoločné priestory,
  - neohrozuje bezpečnosť.
7. Každý nájomný byt má nárok na jedno spoplatnené parkovacie miesto pre osobné motorové vozidlo (ďalej len vozidlo) pred nájomným bytovým domom. Poplatok za užívanie jedného parkovacieho miesta pred nájomným bytovým domom (ďalej len poplatok) je 2,-€/mesiac.  
Poplatok uhrádza nájomca bytového domu, ktorý parkuje vozidlo na parkovisku pred bytovým domom. Poplatok sa uhrádza vždy mesiac vopred na účet obce Dolný Hričov č. 0261870004/5600, prípadne do pokladne Obecného úradu v Dolnom Hričove. Na

základe uhradenia poplatku za parkovacie miesto, obec vydá rezidentskú kartu, ktorú si je nájomca povinný vyzdvihnúť na Obecnom úrade v Dolnom Hričove a umiestniť na viditeľnom mieste vo svojom motorovom vozidle.

Pre druhé a ďalšie vozidlo sa stanovuje poplatok 5,- €/mesiac. Nájomca nemá nárok na vyčlenenie druhého a ďalšieho parkovacieho miesta, toto je možné prideliť až po vyčlenení a pridelení parkovacích miest ostatným nájomcom a za písomného súhlasu tých nájomcov, ktorí nevlastnia vozidlo.

8. Nedodržanie všeobecných podmienok nájomnej zmluvy je dôvodom k vypovedaniu zmluvy zo strany prenajímateľa.

## V.

### Skončenie nájmu.

Nájom bytu sa končí písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa alebo písomnou výpoveďou. Výpovedná lehota je 2 mesiace a začína plynúť od 1.dňa mesiaca, nasledujúceho po podaní písomnej výpovede.

1. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodov.
2. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak:
  - a) nájomca prestal vykonávať prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný,
  - b) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytu ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
  - c) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako dva mesiace, tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa, alebo tým, že porušil iné povinnosti vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy, VZN obce Dolný Hričov č. 1/2011 o podmienkach a kritériách pridelenia bytov v bytových domoch v obci Dolný Hričov a zákona NR SR č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov,
  - d) nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu,
  - e) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako bývanie,
  - f) nájomca má nevyrovnané podlžnosti voči obci (miestne dane, komunálny odpad...) a podlžnosti voči orgánom verejnej správy (zdravotné, sociálne, daňové odvody...).
3. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, čistý, vypratáný a hygienicky vybielený, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
4. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani

protihodnotu toho čím sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

5. V prípade ukončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu má nájomca nárok na úhradu pripojovacieho poplatku od budúceho nájomcu bytu vo výške stanovenej platným rozhodnutím Úradu pre reguláciu sieťových odvetví ako pevnú cenu za pripojenie do distribučnej sústavy SSE-D v sume 161, 90 €.
6. Nájomca nájomného bytu po uplynutí doby nájmu ani pri skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu, nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady.

## VI.

### Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda účinnosť dňa **01.01.2015**.
2. Až do skončenia nájomného vzťahu je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy
  - a) Preberací protokol
  - b) Dohoda o zaplatení preddavku na nájom
3. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach - jedno vyhotovenie pre prenajímateľa a jedno pre nájomcu.
4. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne.

V Dolnom Hričove dňa 16.12.2014

.....  
odtlačok pečiatky  
a podpis prenajímateľa

.....  
podpis nájomcu