

# NÁJOMNÁ ZMLUVA

## č. 8/2018\_NB48

uzatvorená v zmysle § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a § 685 a násl. Občianskeho zákonníka

### I.

#### Zmluvné strany

##### 1. Obec Lazany

Hlavná 59/56, 972 11 Lazany

IČO: 00318221

DIČ: 2021162704

zastúpená Ing. Janou Matiaškovou, starostkou obce

(ďalej len „prenajímateľ“)

##### 2. Karin Hanusková

972 11 Lazany

(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú nájomnú zmluvu za týchto podmienok:

### II.

#### Predmet a rozsah nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nájomný byt patriaci do jeho vlastníctva za podmienok upravených zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov. Pre tento byt, nachádzajúci sa na Športovej ulici v bytovom dome, **súpisné číslo 503, orientačné číslo 38**, par. č. 2196/9, k. ú. Lazany, platí osobitný režim vymedzený VZN č. 3/2013 o podmienkach prenájmu nájomných obecných bytov (ďalej len „VZN č. 3/2013“) v platnom znení.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi **3- izbový mezonetový byt č. 10 na 3. poschodí s rozlohou 77,90 m<sup>2</sup>.**
3. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na základe žiadosti o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy. Celkový stav a vybavenie bytu je uvedené v Zápisnici o prevzatí, ktorá je súčasťou tejto zmluvy.

### III.

#### Doba platnosti a zánik

1. Byt uvedený v článku II. ods. 2 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu troch rokov, t. j. **od 01.01.2019 do 31.12.2021 s možnosťou opätovného predĺženia.**
2. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
3. Žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy schvaľuje starosta obce v zmysle § 5 ods. 3 VZN č. 3/2013.
4. Nájomný vzťah môže počas dojednanej doby trvania nájmu zaniknúť:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu,
- b) písomnou výpoveďou nájomcu, pričom nájom bytu sa skončí v lehote podľa § 710 a § 711 Občianskeho zákonníka,
- c) písomnou výpoveďou prenajímateľa, po prerokovaní a rozhodnutí v obecnom zastupiteľstve obce a so súhlasom starostu obce, ak nájomca:
  - nespĺňa podmienky uvedené v § 2 VZN č. 3/2013,
  - hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace,
  - alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe, hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v 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 dome,
  - neužíva byt bez vážnych dôvodov,
  - bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu (do toho sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní),
  - vykoná bez súhlasu vlastníka vonkajšie, alebo vnútorné stavebné úpravy, resp. aj úpravy v spoločných nebytových priestoroch, zmení dispozičné riešenie bytu, alebo zasiahne do rozvodov vody, elektrickej energie a plynu.
- 5. Nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.
- 6. Výpovedná lehota je pre prenajímateľa i nájomcu 3 mesiace a začína plynúť 1. dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.
- 7. V písomnej výpovedi, bez ohľadu na to, či ju podal prenajímateľ alebo nájomca, musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť.
- 8. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
- 9. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v pôvodnom stave, ktorý zodpovedá štandardu vybavenia obecných nájomných bytov podľa Zápisnice o prevzatí bytu.

#### IV.

##### **Výška a splatnosť nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu**

1. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné odo dňa nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy mesačne vo výške **151,07 Eur** v zmysle VZN č. 3/2013 (príloha č. 4).
2. Súčasťou tejto nájomnej zmluvy je Evidenčný list, ktorý obsahuje výšku nájomného, úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu (čistička odpadových vôd, vodné a stočné) a zoznam užívateľov bytu, ktorý vyhotovuje vlastník/prenajímateľ.
3. Nájomca je povinný Evidenčný list aktualizovať najneskôr do 15 dní od zmeny údajov uvedených v Evidenčnom liste.
4. Po uplynutí zúčtovacieho obdobia budú zálohové platby za vodné a stočné vyúčtované podľa príslušných platných právnych predpisov a na základe skutočnej spotreby nájomcu.
5. Spotrebu elektrickej energie za spoločné priestory je povinný nájomca uhrádzať na základe vyúčtovania od prenajímateľa, ktorá bude rozpočítaná na jednotlivé byty v príslušnom bytovom dome.
6. Nájomca je povinný platiť nájomné a zálohové úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu mesačne vopred do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca vlastníkovi, resp. prenajímateľovi na účet obce Lazany, podľa príslušného variabilného symbolu, ktorý bude pridelený nájomcovi prenajímateľom.

7. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu je povinný zaplatiť vlastníkovi/prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa ustanovení Občianskeho zákonníka.
8. Úhradu za drobné opravy a opravy zariadení tvoriacich príslušenstvo bytu do výšky ustanovenej v § 9 ods. 5 VZN č. 3/2013 bude znášať nájomník. Opravy nad uvedenú sumu bude doplácať prenajímateľ, pokiaľ sa nepreukáže zavinenie zo strany nájomcu. V prípade, že sa preukáže zavinenie zo strany nájomcu, bude celú úhradu za opravy znášať nájomca.

## V.

### Povinnosti nájomcu bytu

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sú upravené v § 687 - § 695 Občianskeho zákonníka a Domovým poriadkom, ktorý je súčasťou platného VZN č. 3/2013 ako i samotným VZN č. 3/2013.
2. Okrem týchto práv a povinností sa zmluvné strany dohodli na nasledovných právach, resp. povinnostiach:
  - a) nájomca pred podpísaním nájomnej zmluvy zloží finančnú zábezpeku na účet obce Lazany, vo výške 6-násobku mesačného nájomného v zmysle § 6 VZN č. 3/2013, t. j. **906,42 Eur**,
  - b) finančná zábezpeka bude použitá na úhradu nezaplateného nájomného a služieb v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu, resp. za opravy a práce, ktorými sa byt a zariadenie bytu pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na opotrebenie a vyplatená bude najneskôr do 30 dní od ukončenia nájmu,
  - c) nájomca bytu môže realizovať výmeny bytu medzi nájomcami len so súhlasom prenajímateľa,
  - d) nájomca je povinný do 15 dní písomne prenajímateľovi každú zmenu súvisiacu s nájmom bytu. V prípade zistenia nepravdivých údajov sa bude postupovať podľa § 8 VZN č. 3/2013,
  - e) nájomca nemá pri ukončení nájmu nárok na pridelenie náhradného bytu, bytovej náhrady a ani na úhradu vykonaných úprav, ktoré viedli k jeho zhodnoteniu,
  - f) nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy umožnia vstup do nájomného bytu zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolovaných orgánov s cieľom výkony kontroly technického stavu bytu,
  - g) nájomca sa zaväzuje, že prenechaný byt bude v zimnom období riadne vykurovať a aktívne vetrať denne minimálne 2 x 30 minút,
  - h) nájomca po skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu, uvedeného v nájomnej zmluve, určí miesto vypratania v notárskej zápisnici, ktorá tvorí prílohu nájomnej zmluvy.

## VI.

### Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
2. Pokiaľ táto nájomná zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia, vzťahujú sa na nájomný vzťah príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
3. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v 2 originálnych vyhotoveniach, pričom jedno vyhotovenie obdrží prenajímateľ a nájomca.
4. Zmluva bola oboma zmluvnými stranami prečítaná a na znak súhlasu podpísaná.

5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúci po dni jej zverejnenia na webovom sídle obce Lazany.

V Lazanoch, dňa 19.11.2018

V Lazanoch, dňa 19.11.2018

.....  
Ing. Jana Matiašková  
starostka obce  
prenajímateľ

.....  
Karin Hanusková  
nájomca