

## NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 2024/1039/2-1

v zmysle §685 a násl. Občianskeho zákonníka a § 12 zák.č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj nájomného a sociálneho bývania

medzi

1/  
Názov

### **O B E C P R U Ž I N A**

Sídlo Pružina

zastúpená **Michalom Ušiakom**, starostom obce

IČO : 00317730 DIČ : 2020684754

Kontaktné údaje

- Osoba prvého kontaktu: Michal Ušiak

- Tel.č. : 042/4358001,4358731

- E-mail : starosta @pruzina.eu

Na strane jednej ako **Prenajímateľ** /ďalej len „Prenajímateľ“/

**a**

2/ Titul,meno, priezvisko  
Rodený/á  
Trvale bytom  
Narodený/á  
Stav

Miroslav Lukáč  
Lukáč  
Pružina 1039  
slobodný

**za týchto podmienok:**

### **Preambula**

1. Prenajímateľ je vlastníkom bytu č 2 na prízemí obytného domu č. 1039 v Pružine, nehnuteľnosti zapísanej na Katastrálnom úrade v Považskej Bystrici K.ú. Pružina, obec Pružina na LV č. 1 parcela registra „C“ č. 684/1 zastavaná plocha.
2. Nájomca je fyzickou osobou, ktorá písomne požiadala o pridelenie nájomného bytu a zároveň splnila podmienky na pridelenie obecného bytu za účelom bývania v zmysle zákona a Všeobecného záväzného nariadenia obce.

### **II.**

#### **Predmet a rozsah zmluvy**

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcom do nájmu na dobu určitú nájomný byt (ďalej len byt) patriaci do jeho vlastníctva, ktorý bol postavený v súlade s Výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V-1/2006 v znení neskorších predpisov.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcom do nájmu byt č. **1** nachádzajúci sa, v bytovom dome č. súp. **1039**, postavenom na parc.č. 684/1 v katastrálnom území Pružina.
3. Prenajatý byt o celkovej výmere 44,30 m<sup>2</sup> pozostáva z

Izba č.1	obývacia miestnosť	WC
Izba č.2	spálňa	Predsieň, chodba
Kuchyňa		Balkón
Kúpeľňa		Pivnica č.1 nachádzajúca sa na prízemí.

- Podlahovú plochu bytu tvorí podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností tvoriacich príslušenstvo bytu

### III.

#### Doba trvania nájmu a zánik nájmu

- V zmysle zákona a Všeobecne záväzného nariadenia obce Prenajímateľ dáva Nájomcovi byt do odplatného užívania a to na dobu **u r č i t ú** v trvaní od 1.1.2025 do 31.12.2027.
- Nájomnú zmluvu je možné ukončiť:
  - Dohodou zmluvných strán, dohoda bude mať vždy písomnú formu a bude ukončená posledným dňom v mesiaci v ktorom sa zmluvné strany na ukončení zmluvného vzťahu dohodli.
  - Uplynutím doby na ktorú bola Nájomná zmluva uzatvorená
  - Výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán s 3 mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po písomnom doručení výpovede druhou stranou.
- Nájomca má právo vypovedať túto Nájomnú zmluvu kedykoľvek aj bez udania dôvodu.
- Prenajímateľ má právo vypovedať túto Nájomnú zmluvu, ak:
  - Nájomca alebo osoby žijúce v prenajatom byte narušajú výkon nájomných práv ostatným nájomcom svojím nevhodným správaním a Prenajímateľom boli už raz písomne na svoje správanie upozornení.
  - Nájomca užíva byt /spoločné priestory, zariadenia obytného domu/ v rozpore s účelom a charakterom pre ktorý mu bol pridelený.
  - Nájomca alebo osoby žijúce v prenajatom byte spôsobil na byte Prenajímateľovi škodu.
  - Nájomca si neplní včas a riadne svoju povinnosť, platiť nájomné a služby spojené s užívaním bytu v zmysle tejto Zmluvy a pohľadávka voči Prenajímateľovi presiahla sumu 300 €(pohľadávkou sa rozumie aj jej príslušenstvo).
  - Nájomca, bez súhlasu Prenajímateľa umožnil byt užívať iným osobám.
  - Nájomca, bez súhlasu Prenajímateľa si v byte, ktorý má prenajatý zriadil sídlo podnikania.
  - Nájomca porušil povinnosti, k dodržiavaniu ktorých sa zaviazal v zmysle Čl.V,
  - Nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov.
  - Nájomca bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste.
  - Nájomca vykonal v byte stavebné úpravy bez súhlasu vlastníka bytového domu.

**5. Prenajímateľ môže s Nájomcom uzatvoriť novú nájomnú zmluvu za rovnakých podmienok v prípade, ak:**

- a) Nájomca v priebehu trvania tejto Nájomnej zmluvy nájomné a služby spojené s užívaním bytu si plnil vždy včas a riadne.
- b) Nájomca neporušil žiadne iné povinnosti vyplývajúce mu z tejto Zmluvy a na porušenie povinností nebol nikdy písomne zo strany Prenajímateľa upozornený.
- c) Nájomca **o uzatvorenie novej Nájomnej zmluvy písomne Prenajímateľa požiada minimálne tri mesiace predom** /písomná žiadosť musí byť Prenajímateľovi doručená pred začatím plynutia 2-mesačnej lehoty do skončenia Nájomnej zmluvy/.
- d) Nájomca po celú dobu spĺňa podmienky Všeobecne záväzného nariadenia mesta/obce ako osoba spôsobilá na pridelenie nájomného bytu obce.

6. Prenajímateľ má právo **odstúpiť od Zmluvy okamžite**, ak sa na strane Nájomcu zmenili podmienky, ktoré ho oprávňujú nato, aby mohol užívať Nájomný byt obce v súlade s podmienkami upravenými vo Všeobecne záväznom nariadení obce č. 3/2012 zo dňa 21.9.2012.

#### **IV.**

##### **Cena nájmu a služieb spojených s užívaním bytu**

1. Výška nájomného za byt sa stanovuje v zmysle platných právnych predpisov pre tento typ nájomných bytov.
2. Nájomca sa zaväzuje Prenajímateľovi platiť pravidelne mesačne:  
**nájom** za byt v celkovej sume 94,43 €  
**služby** spojené s užívaním bytu formou zálohovej platby v celkovej sume 92,13€.  
**spolu vo výške 186,56 €, to všetko najneskôr do 20-ho dňa v mesiaci v prospech účtu Prenajímateľa uvádzaného v záhlaví tejto Zmluvy.**
3. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že Nájomca najneskôr v deň podpisu Nájomnej zmluvy zloží v prospech účtu Prenajímateľa finančnú zábezpeku (depozit) vo výške trojmesačného nájomného, na zabezpečenie prípadnej pohľadávky Prenajímateľa voči Nájomcovi ku dňu skončenia tejto Zmluvy. Podpisom tejto Zmluvy Nájomca súhlasí, aby v prípade vzniku pohľadávky Prenajímateľa voči Nájomcovi bola kedykoľvek jej výška započítaná a uhradená z finančnej zábezpeky (depozitu).

#### **V.**

##### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia Občianskym zákonníkom len vtedy ak z legislatívy platnej pre tento druh bytov (obecných) a VZN č. 3/2012 nevyplýva niečo iné.

**Prenajímateľ** je povinný:

- a) počas celej doby nájmu zabezpečiť pre Nájomcu nerušený výkon jeho práv spojených s užívaním bytu.

- b) zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu zúčtovať vždy za uplynulý kalendárny rok a Nájomcovi najneskôr do 31.05 v každom kalendárnom roku predložiť Ročné vyúčtovanie nákladov a služieb spojených s bývaním.
- c) preplatky spojené s Ročným vyúčtovaním nákladov a služieb spojených s bývaním uhradiť Nájomcovi najneskôr do 30 dní odo dňa prevzatia Ročného vyúčtovania.
- d) vrátiť Nájomcovi finančnú zábezpeku (depozit) v plnej výške, prípadne krátený o výšku pohľadávky a to v lehote do 30 kalendárnych dní odo dňa ukončenia nájomného vzťahu.
- e) v prípade čiastočnej mesačnej úhrady za nájom a užívanie bytu, obec prvom rade uhradí nájom za byt.
- f) vstupovať do bytu za účelom kontroly dodržiavania predmetu a účelu Zmluvy a povinností na strane Nájomcu.**
- g) v prípade neuhradenia nájomného a služieb spojených s bývaním včas a riadne môže Prenajímateľ vyrubiť úrok z omeškania v zmysle zákona.

#### Nájomca je povinný:

- a) riadne a včas platiť v prospech účtu Prenajímateľa nájom a služby spojené s bývaním.
- b) dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce mu ako Nájomcovi v zmysle tejto Zmluvy.
- c) dodržiavať čistotu a poriadok bytu, spoločných priestorov v obytnom dome, chrániť majetok Prenajímateľa a nepoškodzovať ho, nerušiť ostatných nájomníkov v obytnom dome a dodržiavať domový poriadok, ktorý dvorí prílohu tejto zmluvy
- d) nedoplatky spojené s Ročným vyúčtovaním nákladov a služieb spojených s bývaním uhradiť Prenajímateľovi najneskôr do 30 dní odo dňa prevzatia Ročného vyúčtovania, v opačnom prípade si je vedomý, že porušuje Zmluvu a Prenajímateľ si môže voči nemu uplatňovať úrok z omeškania.
- e) Nájomca je povinný prihlásiť sa na trvalý pobyt v obci Pružina do jedného mesiaca od dátumu podpísania nájomnej zmluvy,
- f) Nájomca bol povinný pred podpísaním nájomnej zmluvy vložiť na účet obce finančnú zábezpeku . Nájomca túto povinnosť splní do troch pracovných dní od podpisu tejto nájomnej zmluvy.
- g) znášať všetky drobné opravy v byte, ktoré súvisia s bývaním na svoje vlastné náklady.**
- h) uhradiť Prenajímateľovi v plnom rozsahu škodu, ktorú spôsobil sám Nájomca, osoby žijúce s Nájomcom v spoločnej domácnosti alebo iné osoby ktoré sa nachádzali v prenajatom byte po dobu trvania tejto Zmluvy a túto škodu spôsobili.
- i) zdržať sa akýchkoľvek stavebných úprav v byte, spoločných častiach a zariadeniach v obytnom dome, nie je oprávnený ich vykonať ani na svoje vlastné náklady bez písomného súhlasu Prenajímateľa.
- j) žalúzie a rolety nesmú byť umiestnené z vonkajšej strany okien,
- k) montovanie individuálnych antén je možné len na základe písomnej žiadosti nájomcov a povolenia prenajímateľa,
- l) nájomcovia sú povinní podieľať sa na čistení a upratovaní spoločných priestorov bytového domu podľa harmonogramu, ktorý si určia nájomcovia bytov,**
- m) nájomcovia sa zaväzujú upraviť a udržiavať okolie bytoviek,**
- n) vždy umožniť a sprístupniť byt Prenajímateľovi na čas nevyhnutný za účelom meraní, inštalácie vodomero, kontroly a odpočtu meračov spotreby v byte.
- o) užívať byt iba na bývanie v rozsahu upravenom touto Zmluvou a iba pre osoby, ktoré majú oprávnenie tento byt užívať.

- p) oznámiť akékoľvek zmeny v počte osôb užívajúcich byt /rodinní príslušníci/ najneskôr do 15 dní odo dňa zmeny.
- q) v deň ukončenia nájomného vzťahu odovzdať byt Prenajímateľovi vypratáný, nepoškodený s vykonanou **hygienickou maľbou na vlastné náklady.**
- r) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom.
- s) U týchto bytov nemožno realizovať výmeny bytov medzi nájomcami bez predchádzajúceho rozhodnutia starostu obce o skončení nájmu v doteraz pridelenom byte a o pridelení iného bytu , so súčasným uzavretím novej nájomnej zmluvy na novo pridelený byt.

## VI. Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ sa s nájomcom dohodli na písomnej forme právnych úkonov. Akékoľvek zmeny a dodatky k zmluve sa musia vykonať vo forme písomného dodatku.
2. Podpísaním Zmluvy o prenájme je Nájomca oprávnený užívať predmet nájmu.
3. Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje príslušnými právnymi predpismi SR.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúcim dňom po dni jej zverejnenia v zmysle zákona.
5. Nájomca svojím podpisom potvrdzuje, že v zmysle zákona o ochrane osobných údajov udeľuje Prenajímateľovi súhlas so spracovaním jeho osobných údajov po dobu trvania tejto Zmluvy a následne jej povinnej archivácie v zmysle zákona.
6. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, oboznámili sa s jej obsahom, porozumeli jej obsahu a prehlasujú, že zmluva je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzujúcej vôle, na znak čoho ju podpisujú.

V Pružine, 17.12.2024

V Pružine, dňa 17.12.2024

**Prenajímateľ:**

**Nájomca:**

1.

.....

.....

podpis, pečiatka