

**Nájomná zmluva**  
**č. 1/4917/1**

na byt č.... na Ul..... v Topolčanoch

uzavretá podľa ustanovenia § 685 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, z.č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a VZN č. 6/2014 o nakladaní s bytovým fondom a Zásad o uzatváraní nájomných zmlúv k bytom vo vlastníctve mesta Topolčany

medzi:

**Čl. 1**

**Zmluvné strany**

**Prenajímateľom:**

Názov: Mesto Topolčany

sídlo: Nám. M.R.Štefánika č. 1/1, 955 01 Topolčany

IČO : 00 311 162

zastúpené podľa Zmluvy o výkone správy bytov

obchodnou spoločnosťou Mestské služby Topolčany, s.r.o.

so sídlom Nám. M.R.Štefánika č. 1/1, 955 01 Topolčany

IČO : 44 818 378

konateľ spoločnosti Mgr. Martin Bucko

**Nájomcom 1:**

Jozef Kotlár

**Nájomcom 2:**

**Čl. 2**

**Predmet nájmu**

- 2.1. Prenajímateľ - vlastník bytového domu súpisné číslo .... na ul..... prenecháva nájomcovi do užívania byt č. .. s nižším štandardom slúžiaci na účely nájomného bývania, nachádzajúci sa na ... podlaží na Ul..... súpisné číslo .... , orientačné číslo .... v Topolčanoch.
- 2.2. Prenajímaný byt pozostáva z ..izieb a z príslušenstva. Zoznam príslušenstva je obsahom Zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorá je neoddeliteľnou prílohou tejto nájomnej zmluvy.

**Čl. 3**

**Doba nájmu**

- 3.1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.01.2022 do 31.12.2022.
- 3.2. Nájomca je povinný počas trvania nájomného vzťahu dodržiavať podmienky vyplývajúce z platného VZN o nakladaní s bytovým fondom a Zásad o uzatváraní nájomných zmlúv k bytom vo vlastníctve mesta.

- 3.3. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na byt uvedený v čl. 2 pri dodržaní podmienok z tejto nájomnej zmluvy, platného VZN o nakladaní s bytovým fondom, Zásad o uzatváraní nájomných zmlúv k bytom vo vlastníctve mesta Topoľčany, zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a za podmienky, že nájomca nepoškodzuje predmet nájmu. 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 30 kalendárnych dní pred ukončením doby nájmu bytu.

## Čl. 4

### Práva a povinnosti zmluvných strán

- 4.1. Prenajímateľ fyzicky odovzdá a nájomca prevezme byt uvedený v čl. 2 tejto nájomnej zmluvy na základe Zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu. V tento deň prenájomca 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. Prenajímateľ vyhotovuje pred každým odovzdaním predmetu nájmu kompletnú fotodokumentáciu pre účely kontroly technického stavu prenajímaného bytu ako aj pre účely prípadného vymáhania škody na byte spôsobenej nájomcom.
- 4.2. Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu prenájomcu vykonávať zmeny v počte osôb tvoriacich domácnosť nájomcu v porovnaní so záväzným zoznamom uvedeným v podanej žiadosti a obsiahnutých v evidenčnom liste. Nenahlásenie zmeny počtu osôb tvoriacich domácnosť nájomcu zakladá právo prenájomcu uplatňovať voči nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 100 EUR.
- 4.3. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé práce v byte 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 prenájomca právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
- 4.6. Nájomca nesmie vykonávať žiadne stavebné úpravy alebo zmeny v predmete nájmu, a to ani na svoje náklady (zakazuje sa maľovanie stien v byte, úpravy vonkajšej fasády, zásahy do zariadenia bytu a pod.). Zakázané je montovanie antén, satelitov, prijímačov ako aj úpravy na spoločných nebytových priestoroch a tiež akékoľvek zásahy do elektrického vedenia a také úpravy, ktoré by mohli ohroziť statiku bytu alebo zmeniť jeho charakter. Porušenie ustanovení ods. 4.6 sa považuje za hrubé poškodzovanie bytu a je výpovedným dôvodom v zmysle čl. 6, ods. 6.4 písm. b/.
- 4.7. Nájomca nesmie nájomný byt využívať na iné účely ako na bývanie, nesmie v nájomnom byte vykonávať podnikateľskú činnosť, zriadiť v nájomnom byte sídlo podnikajúcej fyzickej, či právnickej osoby, ani nesmie dať nájomný byt do podnájmu inej osobe.
- 4.8. Nájomca bytu je povinný kedykoľvek umožniť vstup do bytu zamestnancom prenájomcu, zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov vykonávajúcich kontroly v súlade s § 18 ods. 1 zákona č. 443/2010 Z.z. s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu, obývania bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
- 4.9. Nájomca je povinný udržiavať čistotu a poriadok v byte a podieľať sa na udržiavaní poriadku a čistoty v nebytových priestoroch, spoločných priestoroch a v okolí bytového domu.

## 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 (Opis stavu nájomného bytu, opis jeho príslušenstva a zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu) sa nájomca zaväzuje platiť mesiac vopred a tieto sú splatné vždy do 25. dňa bežného mesiaca na účet správcu mestských bytov obchodnej spoločnosti Mestské služby Topoľčany, s.r.o., Nám. M.R. Štefánika 1/1, 955 01 Topoľčany, IČO 44 818 378, ktorý vykonáva správu bytov - ďalej len 'správca bytov'.
- 5.3. Celková výška preddavkov za jednotlivé služby spojené s užívaním bytu sa zúčtuje vždy za predchádzajúci kalendárny rok v termíne do 31.5. nasledujúceho roka po zistení skutočných nákladov za poskytnuté plnenia.
- 5.4. Vyúčtovaním zistený nedoplatok je nájomca povinný zaplatiť do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. Prípadný preplatok je správca povinný odoslať do 30 dní od zúčtovania na meno nájomcu.
- 5.5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy. K zmene dôjde od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
- 5.6. Zmluvné strany sa dohodli, 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 potreby v predchádzajúcom období alebo na základe iných skutočností majúcich vplyv na výšku zálohových platieb.
- 5.7. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za služby spojené s užívaním bytu do 5 dní po splatnosti, je povinný zaplatiť správcovi bytu poplatok z omeškania vo výške 0.5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

## 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 uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je jeden mesiac. Začína plynúť prvým dňom a končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.
- 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 plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu
  - 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, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy,
  - c/ nájomca využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie,
  - d/ príde k naplneniu ďalších dôvodov podľa §711 Občianskeho zákonníka.Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
- 6.5. Po skončení nájmu v byte sa nájomca zaväzuje odovzdať byt uvedený v čl.2 tejto nájomnej zmluvy správcovi bytov v stave, v akom ho nájomca prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že nájomca v takomto stave byt neodovzdá, je povinný uhradiť správcovi bytov škodu, ktorú poškodením bytu spôsobil. Zároveň je nájomca povinný uhradiť nájomné a služby spojené s užívaním bytu vrátane skutočných nákladov na základe ročného vyúčtovania v zmysle bodu 5.2 tejto zmluvy.

- 6.6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca k termínu skončenia doby nájmu byt správcovi neodovzdá, zabezpečí správca vypratanie bytu na náklady nájomcu.
- 6.7. Zmluvné strany berú na vedomie, že nájomca nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady po ukončení nájmu z akéhokolvek dôvodu.

## Čl. 7

### Záverečné ustanovenia

- 7.1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma jej zmluvnými stranami.  
V zmysle z.č. 546/2010. ktorým sa dopĺňa z.č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník je nájomná zmluva na byt uvedený vyššie povinne zverejňovanou zmluvou.
- 7.2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Opis stavu nájomného bytu, opis jeho príslušenstva a zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu, Súhlas na uzatvorenie nájomnej zmluvy a Zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu.
- 7.3. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v 4 rovnopisoch, pričom po 1 vyhotovení dostane: správca bytov, prenájomca - mesto Topoľčany a nájomca dostane 2 vyhotovenia.
- 7.4. Nájomná zmluva bola spísaná a uzatvorená na základe slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne prejavenej vôle prenájomcu a nájomcu, ktorí ju po prečítaní na znak súhlasu s jej obsahom vlastnoručne podpísali.

V Topoľčanoch, dňa

.....  
odtlačok pečiatky  
a podpis zástupcu prenájomcu

.....  
podpis nájomcu