

**Nájomná zmluva  
č. 1/4698/14**

na byt č.                    na Ul.                    v Topoľčanoch

uzavretá podľa ustanovenia § 685 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, § 12 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a platnom VZN o nakladaní s bytovým fondom a platných Zásad o uzatváraní nájomných zmlúv k bytom vo vlastníctve mesta Topoľčany

medzi:

**Čl. 1**

**Zmluvné strany**

**Prenajíateľom:**

Názov: Mesto Topoľčany

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

IČO : 00 311 162

zastúpené podľa Zmluvy o výkone správy bytov

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

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

IČO : 44 818 378

konateľ spoločnosti Mgr. Martin Bucko

**Nájomcom 1:**

Michal Lutonský

**Nájomcom 2:**

Michaela Lutonská

**Čl. 2**

**Predmet nájmu**

- 2.1. Prenajíateľ-vlastník bytového domu súpisné číslo                    na ul. prenecháva nájomcovi do užívania byt určený na účely nájomného bývania,
- 2.2 Prenajímaný byt pozostáva z ... a z príslušenstva. Zoznam príslušenstva je obsahom Opisu stavu nájomného bytu, opisu jeho príslušenstva a zoznamu osôb tvoriacich domácnosť nájomcu, ktorý je neoddeliteľnou prílohou tejto nájomnej zmluvy.

**Čl. 3**

**Doba nájmu**

- 3.1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 14.10.2021 do 31.12.2023.
- 3.2. Nájomca je povinný počas trvania nájomného vzťahu dodržiavať podmienky vyplývajúce z platného VZN o nakladaní s bytovým fondom a platných 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 a zákona č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní. O možnosti opakovaného nájmu bytu bude nájomca písomne informovaný minimálne 3 mesiace pred ukončením nájmu bytu. Nájomca je v prípade záujmu 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 užívateľa.
- 4.2. Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu prenájomca vykonávať zmeny v počte osôb tvoriacich domácnosť nájomcu v porovnaní so záväzným zoznamom uvedeným v podanej žiadosti a obsiahnutých v evidenčnom liste. Každé nenahlásenie zmeny počtu osôb tvoriacich domácnosť nájomcu zakladá právo prenájomca uplatňovať voči nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 100 EUR.
- 4.3. Nájomca a osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti v byte uvedenom v čl. 2 tejto nájomnej zmluvy sa zaväzujú bezodkladne, najneskôr však do 30 dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy prihlásiť sa na trvalý pobyt do tohto bytu s tým, že trvalý pobyt nezmenia počas celej doby trvania nájmu.
- 4.4. Nájomca bytu sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady.
- 4.5. 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.
- 4.6. 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.
- 4.7. Nájomca nesmie vykonávať žiadne stavebné úpravy v nájomnom byte, či podstatné zmeny na predmete nájmu, a to ani na svoje náklady (zakazujú sa úpravy vonkajšej fasády, zásahy do zariadenia bytu a jeho príslušenstva, maľovanie a pod.). Zakázané je montovanie antén, satelitov, prijímačov vrátane ich montovania na balkóny, ako aj úpravy na spoločných nebytových priestoroch a tiež akékoľvek zásahy do elektrického vedenia a také úpravy, ktoré by ohrozili statiku bytu alebo zmenili jeho charakter.
- 4.8. Nájomca nie je oprávnený prenechať nájomný byt do podnájmu inej osobe.
- 4.9. Nájomca nevyužíva nájomný byt na iné účely ako na bývanie (napr. vykonávanie podnikateľskej činnosti), nájomca, ktorý je podnikateľ, je však oprávnený zaregistrovať si na adrese uvedeného bytu miesto podnikania. V prípade zriadenia miesta podnikania nájomcu na adrese uvedeného nájomného bytu, oznámi nájomca túto skutočnosť prenájomcovi prostredníctvom správcu, v lehote do 30 dní od zriadenia miesta podnikania oznámením na Okresný úrad Topoľčany, Odbor živnostenského podnikania.
- 4.10. Nájomca bytu je povinný umožniť vstup do bytu zamestnancom prenájomca a iných kontrolných orgánov vykonávajúcich kontrolu v súlade so zákonom č.443/2010 Z.z. s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu, obývania bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
- 4.11. 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 a v bytových domoch, v ktorých sa nachádza elektrická požiarne signalizácia / EPS / je prísne zakázané fajčenie vo výťahu a v spoločných priestoroch 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 vo výške 156.78 EUR 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 za bežný mesiac 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. mája nasledujúceho kalendárneho 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 bytov povinný odoslať do 30 dní od zúčtovania na meno nájomcu.
- 5.5. Zmluvné strany berú na vedomie, 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 berú na vedomie, 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 spotreby 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. Úplným 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,
  - b/ nájomca alebo ten, kto s nájomcom býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome,
  - c/ nájomca alebo ten, kto s nájomcom býva využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie alebo sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
  - 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 bytov neodovzdá, zabezpečí správca bytov vypratanie bytu na náklady nájomcu.

## 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.  
Táto nájomná zmluva nadobudne účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení na webovom sídle mesta Topoľčany.
- 7.2. Neodeliteľnou súčasťou tejto nájomnej 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 3 rovnopisoch, pričom po 1 vyhotovení dostane: správca bytov, prenajímateľ - mesto Topoľčany a nájomca.
- 7.4. Nájomná zmluva bola spísaná a uzatvorená na základe slobodne, vážne a zrozumiteľne prejavenej vôle prenajímateľa a nájomcu, ktorý ju po prečítaní na znak súhlasu s jej obsahom vlastnoručne podpísali.

V Topoľčanoch, dňa

.....  
odtlačok pečiatky  
a podpis zástupcu prenajímateľa

.....  
podpis nájomcu