

# **NÁJOMNÁ ZMLUVA**

uzatvorená v zmysle zák. č. 40/1964 Zb. z. Občiansky zákonník, § 663-716

čl. I

## **Zmluvné strany**

### ***Prenajímateľ:***

#### ***Mesto Hanušovce nad Topľou***

*Mierová 333/3, 094 31 Hanušovce nad Topľou*

*IČO: 36 456 128, IČ DPH: SK2020000697*

*č. bank. účtu: 2813692453/0200*

*Štatutárny zástupca: Štefan Straka, primátor mesta*

### ***Nájomca:***

*Meno a priezvisko: Milan Puľo a manželka Sláva Puľová*

*Dátum a narodenia:*

*Doterajšie bydlisko: Pod Šibenou 689/25 094 31 Hanušovce nad Topľou*

čl. II

## **Predmet a účel nájmu**

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti v bytovom dome v Hanušovciach nad Topľou, byt č.10, nachádzajúci sa v bytovom dome súpisné číslo 689, orientačné číslo 25 na ulici Pod Šibenou, mesto Hanušovce nad Topľou, okres Vranov nad Topľou, parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape 384/7, druh pozemku – *zastavané plochy a nádvoria*, druh stavby – *5 b.j. nájomné byty nižšieho štandardu*, k.ú. Hanušovce nad Topľou, LV č. 1481.
2. Predmetom nájmu je byt č. 10. Byt patrí do kategórie bytov, na pridelenie ktorých sa vzťahujú podmienky zák. č. 443/2010 Z.z., ktorým sa určujú pravidlá pre poskytovanie dotácií na obstarávanie nájomných bytov. Byt pozostáva z kuchyne, sprchovacieho kúta s WC, predsene a obývacieho podkrovia. Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom bytu, resp. jeho príslušenstvom a vedľajšími miestnosťami oboznámil v prítomnosti zástupcu prenájomateľa. Prenajímateľ prehlasuje, že stavba je stavebne určená na bývanie a splňa podmienky na uspokojovanie bytových potrieb.
3. Predmet nájmu je nájomca oprávnený užívať pre seba a osoby žijúce s nájomcom v spoločnej domácnosti výlučne na účely bývania. Nájomca sa podpísaním tejto zmluvy zaväzuje, že bude prenajatý byt využívať na dohodnutý účel. Porušenie tohto ustanovenia je podstatným porušením tejto zmluvy a zakladá právo prenájomateľa odstúpiť od zmluvy.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
5. Prenajímateľ umožní nájomcovi nerušene užívať predmet nájmu na dohodnutý účel po celú dobu účinnosti tejto zmluvy.
6. Nájomca podpísaním tejto zmluvy prehlasuje, že mu je predmet nájmu a jeho technický stav dobre známy a v stave tak ako stojí ho preberá do nájmu.

### čl. III

## Výška a splatnosť nájomného a zálohových platieb spojených s užívaním bytu

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za nájom bytu nájomné vo výške **23,- €** slovom **dvadsaťtri eur** mesačne, a to hotovostne v pokladni MsÚ, alebo bezhotovostne, na účet prenajímateľa č. 2813692453/0200 . Nájomné je splatné **do posledného dňa v mesiaci, za ktoré sa nájomné uhrádza**. Nájomca sa zaväzuje platiť aj zálohové platby spojené s užívaním bytu (vodné, stočné) mesačne vo výške **20,- €**, ktoré sú splatné spoločne s nájomným.
2. Zálohové platby spojené s užívaním bytu je prenajímateľ povinný vyúčtovať najmenej raz do roka, na základe skutočných faktúr od dodávateľov najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka. Vzniknuté preplatky alebo nedoplatky z vyúčtovaných záloh sú splatné do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
3. Nájomca je povinný platiť nájomné. Do omeškania sa dostáva, ak nezaplatí nájomné a zálohovú platbu do 5 kalendárnych dní po jej splatnosti. V prípade omeškania je povinný uhradiť úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy, a to za každý deň omeškania.
4. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, má prenajímateľ právo zmeniť jeho výšku, ak je na to dôvod vyplývajúci z príslušných právnych predpisov. O tejto zmene je prenajímateľ povinný nájomcu písomne informovať.
5. Výšku nájomného prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 5 tohto článku zmluvy od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom nastane skutočnosť, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

### čl. IV

## Doba nájmu a jeho zánik

1. Byt uvedený v čl. II. ods. 1 tejto zmluvy sa prenájma **na dobu určitú od 01. 01. 2018 do 31. 12. 2018**.
2. Nájom zaniká uplynutím doby nájmu. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť písomnou dohodou zmluvných strán, alebo písomnou výpoveďou. Dohoda aj výpoveď nájmu bytu musia byť v písomnej forme, inak sú neplatné. Výpovedná lehota je 3 mesačná. Začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená. Prenajímateľ nemôže určiť kratšiu lehotu.
3. Nájomca môže vypovedať nájom z akéhokolvek dôvodu, aj bez udania dôvodu.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom z dôvodu:
  - potrebuje byt pre seba z dôvodu verejného záujmu
  - nájomca, alebo osoba v jeho domácnosti poškodzuje byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory, zariadenie v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie nájomcov, vlastníkov bytu, ohrozuje bezpečnosť, porušuje dobré mravy,
  - nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu /neplatí nájomné a zálohové platby spojené s užívaním bytu/ za čas dlhší ako 3 mesiace,
  - nájomca byt alebo jeho časť prenechal inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
  - byt nemožno z dôvodu verejného záujmu alebo z dôvodu stavebných úprav užívať najmenej počas 6 mesiacov,
  - nájomca používa byt na iné účely ako na bývanie.
5. Nájom zaniká smrťou nájomcu alebo opustením domácnosti nájomcom – nájom prechádza na ďalšie osoby žijúce v spoločnej domácnosti, ktoré nemajú vlastný byt. Osoby žijúce v spoločnej domácnosti sa posudzujú podľa toho, či skutočne prispievajú určitú dobu na

náklady spojené s užívaním bytu. Nájom zaniká zničením bytu alebo uplynutím dojednanej doby nájmu. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonaným so súhlasom prenajímateľa (§ 694 Občianskeho zákonníka).

6. Ak nájomca dodržiava povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy a jeho sociálna situácia bude taká, že príjem na člena domácnosti neprevýši 3-násobok životného minima, vzniká nájomcovi právo na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy po ukončení dohodnutej doby nájmu na základe tejto zmluvy. Celkové posúdenie, či k uzavretiu novej nájomnej zmluvy dôjde, je na prenajímateľovi a na jej uzavretie nemá nájomca právny nárok.

## čl. V

### **Práva a povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu**

1. Právom nájomcu a osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti je právo užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu a požívať plnenie, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Nájomca sa musí pri výkone svojich práv správať tak, aby pri výkone svojich práv nezasahoval do práv iných /nerušili, neohrozovali bezpečnosť, dodržiavať dobré mravy – povinnosť nájomcu a osôb bývajúcich s ním dbať, aby ostatní nájomcovia mohli nerušene vykonávať svoje práva. Sankciou môže byť vypovedanie nájmu.
2. Nájomca je povinný chrániť predmet nájmu pred neprimeraným a predčasným opotrebením a znehodnotením. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo osoby s ním býajúce – ak sa tak nestane, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení závady odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu.
3. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie bytu a zariadenia v byte podľa protokolu spísaného pri preberaní bytu. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predošlého písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi nerušený výkon práv. Prenajímateľ je oprávnený v prípade bezprostredne hroziacej škody vstúpiť do bytu za účelom vykonania nevyhnutných opatrení na zamedzenie škody alebo zmenšenia jej následkov.
5. Prenajímateľ je povinný vykonávať na svoje náklady údržbu a opravy bytu, okrem drobných opráv a nákladov spojených s obvyklým udržiavaním, ktoré je povinný vykonávať nájomca. Nájomca je povinný poskytnúť súčinnosť prenajímateľovi pri zabezpečovaní opráv a údržby a odstránení závad. V rámci súčinnosti je nájomca povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potreby opráv a umožniť ich vykonanie - inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
6. Zmeny na prenajatej veci je nájomca oprávnený vykonávať len so súhlasom prenajímateľa a prenajímateľ je povinný uhradiť náklady spojené so zmenou na prenajatej veci v prípade, ak mu bol udelený súhlas na zmenu a prenajímateľ sa výslovne zaviazal na ich úhradu. Možno od prenajímateľa požadovať iba to, o čo sa prenajatá vec zhodnotila a nie úplnú náhradu nákladov /zásada bezdôvodného obohatenia po skončení nájmu/. Ak nájomca vykoná zmeny na veci bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť prenajatú vec späť do pôvodného stavu /pod zmenou rozumiť zásahy, ktorými sa mení účelové určenie alebo pôvodný charakter/.
7. Prenajímateľ nezodpovedá za stratu, škodu osobného vlastníctva vecí nájomcu vnesených do spoločných priestorov bytového domu.
8. Nájomca sa zaväzuje, že on sám ako aj osoby, ktoré s ním žijú v domácnosti budú dodržiavať bytový poriadok.
9. Nájomca sa zaväzuje, že na požiadanie prenajímateľa umožní pracovníkom prenajímateľa prístup do bytu za účelom zistenia stavu bytu a potreby vykonania opráv a udržiavacích

prác, ako aj kontroly, či nájomca byt riadne užíva.

čl. VI

**Záverečné ustanovenia**

1. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán. Dodatky k tejto zmluve sa podľa poradia očísľujú a označia dátumom.
2. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v 2 exemplároch, pričom po jednom exemplári obdrží prenajímateľ a nájomca.
3. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju vlastnoručne podpísali.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami. Účinnosť nadobúda zmluva dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke prenajímateľa.

V Hanušovciach nad Topľou, dňa 20. decembra 2017.

Za prenajímateľa:

Nájomca:

.....

Štefan Straka  
primátor mesta

.....