

Nájomná zmluva

ZML 2024/52

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

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Obec Malá Čierna

Malá Čierna 55, 015 01 Rajec

IČO 0063 2716

v mene mesta koná Jaroslav Koleda starosta obce, zvolený za starostu Obce Malá Čierna dňa 29.10.2022, podľa Osvedčenia o zvolení za starostu obce zo dňa 29.10.2022

(ďalej len Prenajímateľ)

a

nájomca:

Jaroslav Koleda, trvale bytom Malá Čierna 81, 015 01 Rajec

Janka Sukeniková, trvale bytom, Zbýňov, Školská 227/15

(ďalej len Nájomca),

súhlasne vyhlásili, že sú k uzatváraniu právnych úkonov oprávnení a k právnym úkonom spôsobilí,
uzatvárajú Zmluvu o nájme bytu za nasledovného obsahu a podmienok

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1.1. Prenajímateľ je v celosti výlučným vlastníkom stavby súpisné číslo 145/1, popis stavby: Nájomný bytový dom, ktorá je postavená na pozemku CKN parcelné číslo 1/1/, 1/2, 1/3, v katastrálnom území Malá Čierna, obec Malá Čierna, okres Žilina. Stavba bytového domu je evidovaná v katastri nehnuteľností, na Okresnom úrade v Žiline, katastrálnom odbore, na liste vlastníctva číslo 1, vedenom pre okres Žilina, obec Malá Čierna, katastrálne územie Malá Čierna.

1.1.1. Pozemok, parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape, parcelné číslo 1/1/, 1/2, 1/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 349 m², v katastrálnom území Malá Čierna, na ktorom leží stavba Nájomného bytového domu súpisné číslo 145, je evidovaný v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade v Žiline, katastrálnom odbore, na liste vlastníctva číslo 1 a je v celosti vo vlastníctve Obce Malá Čierna.

1.1.2. Nájomný bytový dom súp. č. 145, v ktorom sa nachádzajú 4 nájomné byty, prenájomateľ nadobudol do vlastníctva výstavbou cez štátny fond rozvoja bývania, na základe zmluvy zo dňa, vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti povolený rozhodnutím Okresného úradu Žilina, katastrálneho odboru zo dňa.....

1.1.3. Kolaudačné rozhodnutie, súčasťou ktorého je užívacie povolenie na stavbu „, Nájomný bytový dom (4 bytové jednotky), postavený na pozemku 1/1, 1/2, 1/3, v Malej Čiernej, vydané Mestom Rajec dňa 14.02.2024, č. j. 09/134/2023/KR/2024/10.

1.1.4. Nájomný bytový dom súpisné číslo 145 má charakter bytového domu, v ktorom sa nachádzajú nájomné byty určené na účel sociálneho bývania podľa zákona č. 443/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov. Pre účel tejto zmluvy sa za sociálne bývanie považuje bývanie obstarané s použitím

verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstarat' bývanie vlastným pričinením a spĺňajú podmienky podľa tohto zákona. Sociálne bývanie je aj bývanie alebo ubytovanie financované s použitím verejných prostriedkov a poskytované v rámci starostlivosti podľa osobitných predpisov.

1.2. Prenajímateľ je vlastníkom bytu číslo **145/3**, na 1. podlaží nájomného bytového domu súp. č. **145**, opísaného v ods. 1.1. tohto článku zmluvy (ďalej len „byt“).

1.2.1. Byt č. **145/3** pozostáva z kuchyne spolu s obývačkou, dvoch izieb, jednej kúpeľne, jedného WC a jednej chodby. Celková plocha obytných miestností je **60,33 m²**.

1.2.2. Súčasťou bytu je jeho vybavenie:

Názov miestnosti	Vybavenie miestnosti
chodba	laminátová plávajúca podlaha, bytová rozvodnica, domáci vrátnik, maliarska stierka (biela), zásuvka 1ks, vstupné protipožiarne dvere plné vrátane ocelevej zárubne, dreveného prahu, kovania a FAB vložky.
kúpeľňa	Keramické obklady a gresová dlažba, drevené dvere v drevenej zárubni s prahom a kovaním plastová vaňa, keramické umývadlo, nerezová vodovodná batéria 1 ks, rebríkové vykurovanie teleso so 1 ks s PRVN1 ks, elektrická zásuvka 3 ks, prívod vody a odpad pre
WC	Keramické obklady a gresová dlažba, kombi WC so sedátkom), ventilátor, svietidlo 1 ks, podružný vodomér na studenú a teplú vodu, revizné plastové dvierka
kuchyňa	laminátová plávajúca podlaha, maliarska stierka kuchynská linka s dýhovanými dvierkami, keramický obklad nad kuch. linkou, nerezová vodovodná páková batéria, nerezový drez, kombinovaný elektrický sporák zn. CANDY, odsávač pár SIGURO, elektrická zásuvka 5 ks, vykurovacie teleso KORAD s PRVN1 ks,
obývacia izba	laminátová plávajúca podlaha, maliarska stierka (biela), optický rozvod televízie, vykurovacie teleso zn. KORAD s PRVN1 ks, elektrická zásuvka 3 ks, rovod televízie, internetu.
spálňa	laminátová plávajúca podlaha, maliarska stierka (biela), vykurovacie oceľové doskové teleso zn. KORAD s PRVN1 ks, elektrická zásuvka 8 ks, drevené dvere v drevenej zárubni s dreveným prahom a kovaním. Pripojenie satelit, internet.
Detská izba	Laminátová podlaha, maliarska stierka biela, vykurovacie oceľové teleso zn. KORAD s PRVN1, elektrická zásuvka 4 ks, pripojenie satelit, internet, drevená zárubňa, drevené dvere s kovaním,

1.2.3. Príslušenstvom bytu sú vedľajšie miestnosti a priestory určené na to, aby sa s bytom spoločne užívali.

1.2.4. Nájomcovia zodpovedajú za škodu spôsobenú na majetku prenajímateľa. Prenajímateľ nezodpovedá za žiadnu škodu na veciach. Poistenie tohto majetku je vecou nájomcu.

1.3. Predmetom tejto zmluvy je záväzok Prenajímateľa prenechať Nájomcovi do užívania byt opísaný v bode 1.2. tohto článku zmluvy a záväzok Nájomcu prenajatý byt riadne užívať za podmienok stanovených v tejto zmluve a platiť nájomné a platby za služby spojené s užívaním bytu podľa podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

Článok II. Predmet zmluvy

2.1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania za odplatu byt s príslušenstvom a vybavením v rozsahu tak, ako je uvedené v článku I. ods. 1.2. tejto zmluvy. Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia bytového domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je s užívaním bytu spojené. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu (Evidenčný list) je súčasťou tejto zmluvy ako príloha 1/.

2.2. Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, sú oprávnené užívať byt, spoločné priestory, zariadenia domu a požívať plnenia, ktorých poskytovanie je s užívaním bytu spojené, výlučne na účel bývania.

2.3. Prenajímateľ je povinný odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie.

2.4. Nájomca podpísaním tejto zmluvy potvrdzuje, že bol riadne oboznámený s technickým stavom a vybavením bytu a že tento od prenájomateľa preberá do užívania v stave spôsobilom na riadne užívanie. Nájomca potvrdzuje, že pred uzavretím nájomnej zmluvy osobne vykonal prehliadku nájomného bytu, ktorý je predmetom tejto zmluvy.

2.5. Nájomcovia sú povinní pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom nerušený výkon ich práv a plnenie povinností.

Článok III.

Doba nájmu a podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy

3.1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to **od 12. februára 2024 do 12. februára 2027.**

3.2. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme nájomného bytu nájmu (bude uzavretá nová nájomná zmluva) v prípade, ak počas trvania nájmu bude riadne a včas plniť povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy a súčasne bude spĺňať podmienky stanovené osobitnými právnymi predpismi, najmä zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a VZN Obce Malá Čierna, ktoré upravuje nájom bytov v nájomných bytových domoch postavených s podporou štátu.

3.2.1. Vzhľadom k tomu, že sociálne bývanie je určené na zabezpečenie primeraného a ľudsky dôstojného bývania fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstaráť bývanie vlastným pričinením, sa prenájomateľ a nájomca dohodli, že jednou z podmienok práva na opakované bývanie je, že nájomca si do 10 pracovných dní odo dňa uzavretia tejto zmluvy zaeviduje trvalý pobyt na adrese v tejto zmluve označeného bytu a tento stav bude trvať nepretržite počas platnosti a účinnosti tejto zmluvy. Rovnako si zaevidujú trvalý pobyt na adrese predmetného bytu i všetky osoby, ktoré budú oprávnené s nájomcom predmetný byt užívať a rovnako u týchto osôb uvedený stav bude trvať počas celej doby po ktorú budú oprávnené predmetný byt užívať spolu s nájomcom. Prenajímateľ podľa ust. § 12 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. bude nájomcu o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy informovať minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu bytu.

3.3. Prenajímateľ je povinný informovať nájomcu o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. O opakované uzavretie nájmu je nájomca povinný požiadať písomne prenájomateľa minimálne 2 mesiace pred uplynutím doby nájmu s tým, že k žiadosti je povinný predložiť doklady o tom, že spĺňa podmienky na užívanie bytu stanovené zákonom č. 443/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov a platným Všeobecne záväzným nariadením Obce Malá Čierna, ktoré upravuje nájom bytov v nájomných bytových domoch postavených s podporou štátu a osobitným predpisom upravujúcim sociálne bývanie.

Článok IV. **Skončenie nájmu bytu**

4.1. Nájom bytu zanikne :

- a) ak bol dohodnutý na určitú dobu, uplynutím doby, na ktorú je nájom bytu uzatvorený
- b) dohodou zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu, dňom, ktorý bude v dohode uvedený ako deň skončenia nájmu
- c) písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1/ Občianskeho zákonníka
- d) písomnou výpoveďou nájomcu (aj bez uvedenia dôvodu)
- e) zánikom predmetu nájmu (§ 680 ods. 1 OZ)

4.2. V prípade skončenia nájmu výpoveďou sa nájom bytu skončí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

4.3. V ďalšom sa na skončenie nájmu primerane použijú ustanovenia platných právnych predpisov, najmä § 710 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka o zániku nájmu bytu.

4.4. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani bytovej náhrady pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas.

4.5. Ten kto neoprávnene užíva byt, dopúšťa sa trestného činu neoprávneného zásahu do práva k bytu a prenajímateľ bude voči nemu postupovať v súlade s príslušnými ustanoveniami Trestného zákona a Trestného poriadku.

Článok V. **Nájomné a poplatky za služby s nájmom spojené**

5.1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné vo výške 313 € mesačne.

5.1.1. Výška nájomného je uvedená v aktuálne platnom **Predpise nájomného a mesačných zálohových platieb za poskytované služby s nájmom spojené**, ktorý bude Prenajímateľ vyhotovovať s platnosťou vždy na obdobie príslušného kalendárneho roka.

5.1.2. Výška nájomného bola schválená Uznesením komisie Obecného zastupiteľstva v Malej Čiernej dňa 15.12.2023, ktorým bolo schválené VZN Obce Malá Čierna č. 1/2023 o podmienkach a kritériách prideľovania a užívania nájomných bytov vo vlastníctve Obce Malá Čierna, ktorého súčasťou je Príloha o určení výšky nájomného.

5.1.3. Zmenu výšky ročného nájomného je možné upraviť uznesením OZ, ktorým bude schválená zmena VZN mesta a jeho príloh.

5.1.4. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyslovuje súhlas s tým, že bude platiť nájomné vo výške, ktorá bude uvedená v aktuálne platnej Prílohe k VZN Obce Malá Čierna, ktoré bude určovať výšku nájomného v bytovom dome, v ktorom sa nachádza byt, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto zmluvy, preto zmena výšky nájomného nie je dôvodom na zmenu tejto nájomnej zmluvy vyhotovenú formou Dodatku.

5.1.5. Nájomné je splatné vždy 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Nájomca sa zaväzuje nájomné platiť Prenajímateľovi v dohodnutej lehote splatnosti prevodným príkazom na účet prenajímateľa vedený v Prima Banke a. s. , číslo účtu : **SK69 5600 0000 0031 9412 3001.** ✓

5.2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi zálohové platby za služby s užívaním bytu spojené vo výške, ktorá bude uvedená v aktuálne platnom Predpise nájomného a mesačných zálo-

hových platieb za poskytované služby s nájmom spojené, ktorý je platný vždy na obdobie jedného kalendárneho roka a vyhotovuje ho prenajímateľ vždy od 01. januára nového (nasledujúceho) kalendárneho roka. Predpis obsahuje spôsob výpočtu platieb.

5.2.1. Jedná sa o zálohové platby za prevádzku a správu domu a poplatky za dodávané služby s užívaním bytu spojené, ktorých špecifikácia je v Predpise nájomného a mesačných zálohových platieb za služby s nájmom spojené vyhotovenom Prenajímateľom.

5.2.2. Zmluvné strany sa dohodli, že zmena výšky zálohových platieb za služby s užívaním bytu spojené, nie je dôvodom na zmenu tejto zmluvy formou dodatku.

5.2.3. Zálohové platby sú splatné spolu s nájomným vždy 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Nájomca sa zaväzuje zálohové platby platiť Prenajímateľovi v dohodnutej lehote splatnosti prevodným príkazom na účet prenajímateľa vedený v Prima Banke a. s. , číslo účtu: **SK69 5600 0000 0031 9412 3001** ✓

5.3. Prenajímateľ je povinný predložiť Nájomcovi ročné vyúčtovanie nájomcom zaplatených zálohových platieb (preddavkov) na služby s nájmom spojené, vždy v zákonom stanovenej lehote, za obdobie predchádzajúceho kalendárneho roka. Vyúčtovanie vykoná Prenajímateľ, ktorý vykonáva aj správu bytového domu.

5.3.1. V prípade, ak pri vyúčtovaní Nájomcom zaplatených zálohových platieb na služby s nájmom spojené vznikne Nájomcovi nedoplatok, peňažné plnenie vo výške nedoplatku je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi v lehote do 10 dní odo dňa doručenia ročného vyúčtovania Nájomcovi.

5.3.2. V prípade, ak pri vyúčtovaní nájomcom zaplatených zálohových platieb na služby s nájmom spojené vznikne Nájomcovi preplatok, peňažné plnenie vo výške preplatku je Prenajímateľ oprávnený vrátiť Nájomcovi v lehote do 10 dní odo dňa doručenia ročného vyúčtovania Nájomcovi, alebo započítať na úhradu Nájomcom nezaplatených splatných záväzkov voči Prenajímateľovi súvisiacich s právnym vzťahom, ktorý vznikol na základe tejto zmluvy (napr. na zaplatenie nezaplateného splatného nájomného a pod.).

5.4. Nájomca sa zaväzuje platiť riadne a včas v určených lehotách splatnosti poplatky za odvoz komunálneho odpadu vo výške, ktorá bude uvedená v Platobnom výmERE vystavenom správcom poplatkov, koncesionárske poplatky za užívanie rozhlasu a televízie priamo správcovi týchto poplatkov na základe osobitnej zmluvy.

5.5. Nájomca sa zaväzuje platiť riadne a včas v určených lehotách splatnosti všetky platby, ktoré s užívaním bytu súvisia a ktoré si Nájomca objedná vo vlastnom mene a na vlastný účet s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa (napr. poplatok za pripojenie na internet, televízneho signálu, telefónnej linky), pričom tieto poplatky sa zaväzuje platiť priamo dodávateľom týchto služieb.

5.6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade porušenia povinnosti Nájomcu platiť riadne a včas splatné peňažné plnenia, ktoré je povinný platiť na základe tejto zmluvy (nájomné, mesačné preddavky za služby s nájmom spojené, nedoplatky z ročného vyúčtovania zálohových platieb), sa Nájomca zaväzuje platiť Prenajímateľovi dohodnutú zmluvnú pokutu vo výške 0,03% z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania s platením a poplatok z omeškania (§ 697 Občianskeho zákonníka).

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

6.1. Práva a povinnosti nájomcu

6.1.1. Nájomca sa zaväzuje :

a/ Riadne a včas vykonávať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a bežnou údržbou, v súlade s platnými právnymi predpismi, na vlastné náklady. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní bytu nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a užívacích práv.

Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov.

Zmluvné strany berú na vedomie, že za drobné opravy, ktoré je povinný vykonať nájomca sa považujú tie opravy bytu, príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré sú uvedené v prílohe č. 1/ NARIADENIA VLÁDY č. 87/1995 v znení neskorších predpisov, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka a tiež opravy, ktoré nie sú uvedené v prílohe nariadenia, ak náklad na jednu opravu neprevýši sumu 6,64 eura. Ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv, ktoré spolu súvisia, je rozhodujúci súčet nákladov na všetky tieto opravy.

Pre účel tejto zmluvy sa za náklady spojené s bežnou údržbou bytu považujú náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní (ďalej len "obvyklé udržiavacie náklady"), ako napríklad maľovanie, napúšťanie xylolitovej podlahy, udržiavanie dreveného obloženia stien, opravy vstavaného nábytku (opravy a výmeny zámok a nátery).

Ak sa Nájomca nepostará o riadne a včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má Prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení Nájomcu na svoje náklady a požadovať od Nájomcu náhradu vynaložených nákladov.

b/ Bez zbytočného odkladu telefonicky, osobne a následne aj písomne oznámiť Prenajímateľovi nevyhnutnosť vykonania takých opráv v byte, ktoré je povinný zabezpečiť Prenajímateľ, a v súvislosti s tým je povinný umožniť Prenajímateľovi ich riadne vykonanie, na požiadanie Prenajímateľa poskytnúť potrebnú súčinnosť spočívajúcu aj vo vykonávaní prác. V prípade nesplnenia tejto povinnosti Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá v súvislosti s tým Prenajímateľovi vznikne.

c/ Na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť odstrániť v byte a v užívaných spoločných priestoroch závady, ktoré vznikli v dôsledku konania alebo nečinnosti zo strany Nájomcu, alebo tých, ktorí sú oprávnení byt užívať spolu s nájomcom. V prípade, ak svoju povinnosť Nájomca nesplní, Prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení Nájomcu závady a inú vzniknutú škodu odstrániť a požadovať od Nájomcu náhradu nákladov s tým spojených v plnej výške. Nájomca sa týmto zaväzuje vzniknutú škodu a Prenajímateľom vyúčtované náklady v plnom rozsahu zaplatiť v lehote do 15 dní odo dňa doručenia písomného vyčíslenia výšky škody nájomcovi.

d/ V každom byte sú na všetkých radiátoroch namontované merače – pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov (PRVN). Všetky škody spôsobené neodborným zásahom do meračov (napr. neoprávnená manipulácia, úmyselné poškodenie, odtrhnutie merača a iné), sa zaväzuje zaplatiť nájomca. Náklady na opravu merača/ov je Prenajímateľ oprávnený vyúčtovať Nájomcovi v ročnom vyúčtovaní.

e/ Užívať byt výlučne na účel bývania.

f/ Platiť riadne a včas (v lehote splatnosti) nájomné a ostatné peňažné plnenia súvisiace s užívaním bytu a jeho príslušenstva podľa podmienok uvedených v tejto zmluve.

g/ Po ukončení nájmu vypratať byt a priestory s bytom súvisiace v lehote najneskôr do dvoch pracovných dní po ukončení nájmu a tieto odovzdať Prenajímateľovi so všetkým príslušenstvom a technickým vybavením v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé užívanie a opotrebovanie pri riadnom užívaní a vykonávaní údržby, bez nároku na náhradu nákladov súvisiacich so zhodnotením bytu a užívaných spoločných priestorov domu. O odovzdaní bytu sa vyhotoví písomný záznam s uvedením popisu technického stavu bytu, prípadne zistených závad.

V prípade omeškania Nájomcu s odovzdaním predmetu nájmu Prenajímateľovi, je povinný tento zaplatiť Prenajímateľovi dohodnutú zmluvnú pokutu vo výške 50 Eur za každý aj začatý deň omeškania s odovzdaním predmetu nájmu Prenajímateľovi.

h/ Nájomca je povinný dodržiavať domový poriadok a vykonávať upratovanie spoločných priestorov v dome (schody, suterén) v súlade s pravidlami zaužívanými užívateľmi bytov v danom vchode.

ch/ Nájomca berie na vedomie, že v nájomnom byte, ktorý je predmetom nájmu, je zakázané chovať a držať spoločenské zvieratá s výnimkou akváriových rybičiek. Pre účel tejto zmluvy sa za spoločenské zviera považuje každé zviera chované človekom v jeho domácnosti, najmä, nie však výlučne: psy, mačky, vtáky. Nájomca sa zaväzuje tento zákaz dodržiavať. V prípade porušenia povinnosti zákazu chovania a držania spoločenských zvierat v byte a nájomnom bytovom dome má Prenajímateľ právo žiadať od Nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 500,- €.

i/ Nájomca berie na vedomie, že v nájomnom byte, ktorý je predmetom nájmu a v spoločných priestoroch Nájomného bytového domu, v ktorom sa byt nachádza, je zakázané fajčiť. Nájomca sa zaväzuje tento zákaz dodržiavať. V prípade porušenia povinnosti zákazu má Prenajímateľ právo žiadať od Nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 500,- € za každé jedno zistenie porušenia zákazu fajčiť.

6.1.2. Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú v dome ním a osobami, ktoré s ním bývajú.

6.1.3. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do užívania iným osobám právnym titulom podnájmu, výpožičky, ani do akéhokoľvek iného užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. V prípade porušenia tejto povinnosti je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 500 €, a to pri každom zistení takéhoto porušenia povinnosti zo strany Nájomcu.

6.1.4. Nájomca nesmie vykonávať akékoľvek stavebné úpravy a podstatné zmeny v nájomnom byte, vrátane zásahov do elektroinštalácie a vodoinštalácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, v opačnom prípade zodpovedá Nájomca za vzniknutú škodu.

Ak prenajímateľ udelí nájomcovi písomný súhlas na vykonanie stavebných úprav, náklady na ich realizáciu znáša v plnom rozsahu Nájomca, bez nároku na ich náhradu po ukončení nájmu.

6.1.5. Nájomca je povinný a týmto sa zaväzuje umožniť na požiadanie Prenajímateľa, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu za účelom vykonania obhliadky a kontroly plnenia povinností Nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy a počas doby, po ktorú bude zachovaný nájomný charakter bytu, za účelom vykonania kontroly technického stavu bytu.

6.1.6. Nájomca je povinný nahlásiť Prenajímateľovi bezodkladne akúkoľvek zmenu týkajúcu sa osôb tvoriacich domácnosť nájomcu v nájomnom byte, ktoré mali pri posudzovaní žiadosti a kritérií pre hodnotenie bytovej naliehavosti vplyv na pridelenie bytu (boli uvedení v žiadosti, alebo ostatných dokladoch ako manžel, manželka, druh, družka a pod.).

6.1.7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný zabezpečiť dodávku elektrickej energie do predmetu nájmu na základe osobitnej zmluvy uzavretej priamo s dodávateľom energie, vo vlastnom mene a na vlastný účet, bezodkladne po uzavretí nájomnej zmluvy. V prípade opakovaného nájmu je nájomca povinný vykonať úkony potrebné na zabezpečenie platnosti zmluvy o dodávke elektrickej energie na celú dobu platnosti nájomnej zmluvy.

6.1.8. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že bol oboznámený s povinnosťami vzťahujúcimi sa k nájmu predmetného bytu, so správou a prevádzkou obytného domu, v ktorom sa predmetný byt nachádza, čo potvrdzuje vlastnoručným podpisom na tejto zmluve. Správu bytového domu vykonáva Mesto Rajec.

6.1.9. Nájomca je povinný najneskôr v lehote do 10 pracovných dní odo dňa uzavretia tejto nájomnej zmluvy prihlásiť sa na trvalý pobyt do nájomného bytu a po skončení nájmu sa v rovnakej lehote z trvalého pobytu odhlásiť.

6.2. Práva a povinnosti prenajímateľa

6.2.1. Prenajímateľ sa zaväzuje počas trvania nájmu vstupovať do bytu a vykonávať úpravy a opravy v byte za prítomnosti Nájomcu, alebo ním poverených osôb, okrem prípadu, ak by nevyhnutnosť vykonania opravy alebo iného zásahu do bytu, jeho príslušenstva, zariadení alebo súčastí bola nevyhnutná pre hrozbu vzniku škody a súhlas Nájomcu nebolo možné zabezpečiť, kedy je oprávnený vstúpiť do bytu aj bez súhlasu Nájomcu.

Nájomca sa zaväzuje vykonanie potrebných opráv a údržby bez obmedzenia umožniť.

6.2.2. Počas doby, po ktorú bude zachovaný nájomný charakter bytu (najmenej 30 rokov) majú právo vstupu do bytu zamestnanci ministerstva, Okresného úradu, Obce Malá Čierna a iných kontrolných úradov s cieľom vykonania kontroly technického stavu bytu.

Článok VII.

Dohoda o finančnej zábezpeke

7.1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške **4-násobku mesačného prenájmu do 30 kalendárnych dní od podpisu nájomnej zmluvy**, ktorá slúži na zabezpečenie splnenia pohľadávok Prenajímateľa, ktoré mu vzniknú, alebo môžu vzniknúť voči Nájomcovi v súvislosti s touto zmluvou, najmä, nie však výlučne, pohľadávky z titulu platenia nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a náhrady škody a pod.

7.1.1. Povinnosť nájomcu uvedená v ods. 7.1. tohto článku zmluvy je splnená v prípade opakovaného nájmu bytu a opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy, ak nájomca povinnosť splnil pri uzatvorení predchádzajúcej nájomnej zmluvy, platnosť ktorej skončila a výška zloženej finančnej zábezpeky evidovaná prenajímateľom na účte je v čase do 30 kalendárnych dní od podpisu nájomnej zmluvy vo výške **4-násobku mesačného prenájmu**. Ak výška finančnej zábezpeky nie je vo výške **4-násobku mesačného prenájmu**, nájomca je povinný doplatiť finančnú zábezpeku do uvedenej výšky do 30 kalendárnych dní od podpisu nájomnej zmluvy

7.1.2. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie Prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel, v Prima Banka a. s., číslo účtu : IBAN: **SK51 5600 0000 0031 9412 4004**

7.2. Na základe písomnej výzvy Prenajímateľa je Nájomca povinný v lehote jedného mesiaca odo dňa jej doručenia doplniť finančnú zábezpeku do pôvodne dohodnutej výšky, ak Prenajímateľ preukázateľne použije finančnú zábezpeku alebo jej časť na úhradu tých splatných pohľadávok voči Nájomcovi, na zabezpečenie ktorých je určená podľa tejto zmluvy.

7.3. Po skončení nájomného vzťahu je Prenajímateľ povinný vrátiť Nájomcovi nevyčerpanú časť finančnej zábezpeky najneskôr v lehote jedného mesiaca odo dňa, keď Nájomca vypratal byt.

Článok VIII.

Záverečné ustanovenia

8.1. Závazkový vzťah založený touto zmluvou sa spravuje právnym poriadkom Slovenskej republiky, najmä ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacimi predpismi.

8.1.1. Práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe tejto nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom č. 443/2010 Z.z. sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ustanoveniami aktuálne platného všeobecne záväzného nariadenia Obce Malá Čierna, ktoré upravuje nájom bytov v nájomných bytových domoch postavených s podporou štátu. V čase uzavretia tejto zmluvy uvedené právne vzťahy upravuje VZN Obce Malá Čierna č. 1/2023 schválené Uznesením Obecného zastupiteľstva Obce Malá Čierna č. 56/2023 zo dňa 08.12.2023.

8.2. Zmluva je spísaná v troch rovnopisoch, z ktorých Prenajímateľ obdrží dva rovnopisy a Nájomca jeden rovnopis.

8.3. Meniť a dopĺňať ustanovenia tejto zmluvy je možné len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán, formou písomného dodatku k tejto zmluve, pre platnosť ktorého sa vyžaduje jeho podpísanie obidvoma zmluvnými stranami, s výnimkou prípadov zvýšenia nájomného a zmeny výšky zálohových platieb na služby s nájomom spojené, kedy nie je potrebné zmeniť obsah zmluvy formou dodatku.

8.4. Ak je alebo sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy o nájme bytu (alebo jej časť) je neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné, takáto neplatnosť, neúčinnosť alebo nevykonateľnosť nemá za následok neplatnosť, neúčinnosť a nevykonateľnosť ďalších ustanovení tejto zmluvy.

8.5. Doručovanie pre účely tejto zmluvy sa vykonáva a považuje sa za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu trvalého pobytu nájomcu alebo sídla prenájomcu, ktorá bola ako posledná známa adresa oznámená.

8.5.1. Obe zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy sídla a trvalého bydliska bez zbytočného odkladu. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak Nájomca odmietne doručovanú zásielku prevziať alebo doručovanú zásielku neprevezme pri prvom pokuse o doručenie, za deň doručenia sa považuje prvý deň nasledujúci po dni odoslania doručovanej zásielky. Doručenie nájomcovi je riadne (platne a účinne) vykonané aj vtedy, ak Prenajímateľ doručuje na adresu Nájomcu uvedenú v tejto zmluve.

8.6. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto zmluva upravuje právne pomery súvisiace s nájomom bytu opísaného v článku I. tejto zmluvy.

8.7. Zmluvné strany berú na vedomie, že zmluva nadobúda platnosť dňom, kedy bude podpísaná zmluvnými stranami a s poukazom na ustanovenie § 47a ods. 1/ Občianskeho zákonníka, v spojení s ustanovením § 5a ods. 1/ zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov, nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia Prenajímateľom.

8.8. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluva bola spísaná podľa ich pravej a slobodnej vôle, nebola uzatvorená v tiesni ani za iných nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom túto listinu vlastnoručne podpisujú.

8.9. Neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy je evidenčný list, ktorý obsahuje aj zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu ako i zápis o odovzdaní a prevzatí bytu.

V Malej Čiernej dňa 12. februára 2024
PRENAJÍMATEĽ :
Obec Malá Čierna

V Malej Čiernej dňa 12. februára 2024
NÁJOMCA :



Jaroslav Koleda
Starosta obce

Jaroslav Koleda, Janka Sukeniková