

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 7/11/A1/2

uzavretá podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní
v znení neskorších predpisov a podľa § 663 a nasl. a § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb.

Občiansky zákonník
(ďalej len „zmluva“)

medzi

Prenajímateľom:

OBEC TERCHOVÁ

Sv. Cyrila a Metoda 96, 013 06 Terchová

IČO: 00321699

DIČ: 2020677626

konajúci: Jozef Dávidík – starosta obce

bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.

číslo účtu: SK9009000000005115589524

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

Nájomcom: Martin Kuzma a manž. Michaela Kuzmová

Bytom 013 06 Terchová 502

Michaela Kuzmová,

Bytom 013 06 Terchová 1522

(ďalej len „**Nájomca**“)

I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytu č. **A 1 11 na 2. posch.** v bytovom dome č. 1522 v Terchovej – Gregušovia, ktorý je postavený na pozemku, parc. CKN č. 8675/5 v kat. území Terchová a zapísaný na LV č. 3648 pre k.ú. Terchová (ďalej len „**Predmet nájmu**“ alebo „**Byt**“).
2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva Nájomcovi do dočasného užívania Byt, ktorý je Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy a Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi dohodnuté nájomné vo výške podľa čl. IV bod 1 tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Byt v stave spôsobilom na riadne užívanie za účelom uspokojenia dočasnej bytovej potreby nájomcu.-Nájomca sa pred uzavretím tejto zmluvy oboznámil so stavom Bytu a jeho vybavením. Stav Bytu, opis obytných miestností a príslušenstva Bytu, ako aj vybavenie Bytu sú uvedené v Protokole o odovzdaní a prevzatý Bytu (ďalej len „Protokol“), ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy.

II.

Popis a výmera bytu

1. Byt, ktorý je Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy, je v zmysle Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších predpisov, zaradený do kategórie bežný štandard.
2. Byt, ktorý je Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy pozostáva z obytných miestností a príslušenstva, ktorým je podľa § 2 ods. 1 písm. d) zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon

- č. 443/2010 Z. z.)) miestnosť určená ako vstupný priestor Bytu, priestor na osobnú hygienu, priestor na umiestnenie záchodovej misky.
3. Celková výmera podlahovej plochy Bytu je 79,26 m² + loggia. Súčasťou Bytu je jeho vnútorné vybavenie uvedené v Protokole a všetky bytové prípojky, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie. K Bytu prislúcha pivnica umiestnená na prízemí.

III.

Doba nájmu, skončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára a nájom podľa tejto zmluvy je dohodnutý na dobu určitú, a to **od 1.10.2023 do 30.9.2026.**
2. Nájom podľa tejto zmluvy končí uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa predchádzajúceho bodu 1. tohto článku zmluvy. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu môže nájom podľa tejto zmluvy skončiť písomnou dohodou zmluvných strán, písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán v prípadoch a za podmienok stanovených zákonom č. 40/1964 Zb. alebo odstúpením podľa tejto zmluvy.
3. Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy pri dodržaní podmienok uvedených v zákone č. 443/2010 Z. z. a podmienok uvedených ďalej v tejto zmluve, ako aj podmienok uvedených vo všeobecne záväznom nariadení prijatom na postup Prenajímateľa pri prenájme bytov obstaraných s podporou štátu. Nárok na opakované uzavretie zmluvy má Nájomca najmä za podmienky, že si počas dohodnutej doby nájmu, riadne a včas plnil svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, riadne a včas uhrádzal nájomné a zálohové platby za úhrady spojené s užívaním Bytu, má vloženú finančnú zábezpeku v plnej výške, riadne a včas si plnil a dodržiaval nielen on, ale aj osoby žijúce spolu s ním v byte povinnosti vyplývajúce pre neho z domového poriadku. O možnosti uzavretia nájomnej zmluvy na opakovaný nájom Bytu bude Prenajímateľ informovať Nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájomného bytu.
4. V prípade, že Nájomca bude mať záujem o uzavretie nájomnej zmluvy na opakovaný nájom Bytu podľa predchádzajúceho bodu zmluvy, je povinný o uzavretie zmluvy požiadať Prenajímateľa písomnou žiadosťou doručenou na adresu Prenajímateľa najneskôr v lehote 30 dní pred uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa bodu 1. s tým, že prílohou k tejto žiadosti musia byť pre posúdenie oprávnenosti na opakovaný nájom Bytu podľa zákona č. 443/2010 Z. z. predložené príjmy nájomcu a všetkých osôb, ktoré s ním bývajú v byte za kalendárny rok predchádzajúci roku uzavretia zmluvy na opakovaný nájom Bytu, inak-jeho právo na predĺženie nájmu zaniká a nájom podľa tejto zmluvy končí posledným dňom dohodnutej doby nájmu.
5. Pri zániku nájmu nájomca nemá právo na bytovú náhradu.

IV.

Nájomné, odplaty za služby poskytované v súvislosti s nájmom a ich splatnosť

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného **170 € mesačne.**
2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné na účet prenajímateľa., č. účtu SK9009000000005115589524, vedený vo VÚB, a.s. Žilina pod VS: 71112.

3. Nájomné je splatné v pravidelných mesačných splátkach. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné za obdobie trvania nájmu vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca tak, aby bolo pripísané na účet prenajímateľa mesiac vopred.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že stav meračov patriacich k bytu, bude odpísaný a zaznamenaný prvýkrát pri odovzdaní predmetu nájmu nájomcovi.
5. Nájomca sa zaväzuje pred uzavretím tejto zmluvy zaplatiť na účet Prenajímateľa číslo účtu SK7509 0000 00005144534303 finančnú zábezpeku vo výške 3-mesačného nájomného uvedeného v bode 1. tejto časti, resp. v hotovosti do pokladne Prenajímateľa najneskôr však pred podpísaním tejto zmluvy. Zloženie finančnej zábezpeky podľa tohto bodu preukáže výpisom z banky, resp. príjmovým dokladom pri podpise tejto zmluvy.
6. Finančná zábezpeka vložená Nájomcom Prenajímateľovi podľa bodu 7. bude slúžiť na zabezpečenie platenia nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu vrátane jeho vybavenia.
7. V prípade, že Prenajímateľ bude nútený počas doby nájmu dohodnutej v tejto Zmluve čerpať finančné prostriedky na úhradu nedoplatkov podľa bodu 7., je Nájomca povinný do uplynutia doby nájmu rozdiel doplatiť. V opačnom prípade môže byť neuhradená časť finančnej zábezpeky považovaná za nesplnenie podmienky na uzavretia Zmluvy na opakovaný nájom Bytu.
8. Finančná zábezpeka zložená Nájomcom pri uzavretí zmluvy na prvý nájom Bytu podľa predchádzajúceho bodu zostáva v prípade opakovaného uzavretia zmluvy o nájme Bytu na samostatnom účte uvedenom v bode 7. zriadenom na tento účel v banke. Po ukončení doby nájmu bude finančná zábezpeka, resp. jej zostatok po odpočítaní dlžného nájomného, dlžných úhrad spojených s užívaním Bytu, prípadných výdavkov spojených s nutnou opravou Bytu, resp. jeho vybavenia vrátená nájomcovi v lehote do 30 kalendárnych dní po ukončení doby nájmu na účet nájomcu, z ktorého boli Prenajímateľovi poukazované platby nájomného.
9. Nájomca sa ďalej zaväzuje uzavrieť na používanie televízneho rozvodu zmluvu so spoločnosťou Obecný podnik Terchová s.r.o., IČO: 36 387 908 a platiť dohodnutý poplatok za používanie televízneho rozvodu.
10. V prípade, ak je Nájomca v omeškaní s platením nájomného a úhrad za služby s nájmom viac ako 5 dní, nájomca je povinný zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 2,5% dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania
11. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, Prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájmu, ako aj výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním Bytu, ak je pre to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu plnení – služieb poskytovaných s užívaním Bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi Nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou.

12. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním Bytu Prenajímateľ zmení v zmysle predchádzajúceho bodu - tohto článku zmluvy od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny uzavretím dodatku k tejto zmluve.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdáva Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a zaväzuje sa mu zabezpečiť plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom bytu.
2. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv v byte, ktoré má znášať Prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne.
3. Nájomca je povinný vykonávať drobné opravy v Predmete nájmu súvisiace s jeho užívaním na vlastné náklady a sám znáša náklady spojené s bežnou údržbou v súlade s platnými právnymi predpismi /maľovanie, oprava omietok, odhmyzovanie, oprava, údržba spoločných priestorov vrátane výmeny osvetľovacích zariadení(žiaroviek) a pod/. Ak sa Nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu Predmetu nájmu, má Prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení Nájomcu na vlastné náklady, pričom je Prenajímateľ súčasne oprávnený požadovať od Nájomcu náhradu takto vynaložených nákladov.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu takých opráv v Byte, ktoré je povinný zabezpečiť Prenajímateľ, pričom je povinný umožniť ich riadne vykonanie a 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 vznikne.
5. Nájomca je povinný 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 s nájmomcom bývajú. V prípade, že sa tak nestane, Prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a inú vzniknutú škodu odstrániť na vlastné náklady a požadovať od Nájomcu náhradu takto vynaložených nákladov v plnej výške.
6. Nájomca, ako aj osoby žijúce v byte spolu s nájmomcom sú oprávnení užívať Byt výlučne na bývanie. Nájomca sa podpisom tejto zmluvy zaväzuje a vyhlasuje, že Byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.
7. Nájomca je povinný najneskôr v deň vzniku nájmu podľa tejto zmluvy oznámiť Prenajímateľovi osoby, ktoré budú s ním v predmetnom Byte bývať. Zoznam osôb, ktoré budú žiť v Byte spolu s nájmomcom je uvedený v Evidenčnom liste osôb, ktorý tvorí Prílohu č. 2 k tejto zmluve.
8. V prípade, že dôjde k zmene počtu osôb, ktoré Nájomca v zmysle predchádzajúcej vety oznámil Prenajímateľovi, je Nájomca túto skutočnosť oznámiť písomne Prenajímateľovi najneskôr v lehote 15 dní od dňa, kedy k takejto zmene došlo.

9. Po ukončení nájmu je Nájomca povinný vypratať Byt a priestory s Bytom súvisiace v termíne určenom Prenajímateľom a tieto priestory odovzdať Prenajímateľovi so všetkým zariadením uvedenom v Evidenčnom liste bytu v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, a to 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 a jeho vybavenia, vrátane prípadných závad.
10. Nájomca je povinný platiť okrem nájomného aj úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, podľa evidenčného listu a vyúčtovania za jednotlivé mesiace trvania nájmu, vyhotoveného Prenajímateľom, a to v lehote ich splatnosti.
11. Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú v dome ním a osobami, ktoré s ním bývajú.
12. Nájomca nie je oprávnený prenechať byt ani iné priestory, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto zmluvy do užívania iným osobám v zmysle §12 ods. 1 písm. k) zákona č. 443/2010).
13. Nájomca nesmie vykonávať akékoľvek stavebné úpravy a podstatné zmeny v Byte vrátane zásahov do elektroinštalácie a vodoinštalácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, v opačnom prípade zodpovedá za vzniknutú škodu. V prípade súhlasu prenajímateľa podľa predchádzajúcej vety náklady na realizáciu navrhnutých zmien (stavebných úprav) znáša v plnom rozsahu Nájomca bez nároku na ich náhradu po ukončení nájmu. Stavebné úpravy, ktorými by prišlo k zmene dispozičného riešenia bytu, resp. k zníženiu štandardu Bytu nesmú byť nájomcom realizované a nebudú prenajímateľom schválené.
14. Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu a poriadok v spoločných častiach domu a vykonávať udržiavacie a čistiace práce spoločných priestorov domu podľa rozvrhu služieb stanoveného spoločnou dohodou nájomcov.
15. Nájomca je povinný, po predchádzajúcej výzve prenajímateľa, zabezpečiť sprístupnenie meračov spotreby – elektromeru, vodomeru a merača tepla, za účelom vykonania odpisu údajov.
16. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že bol oboznámený s povinnosťami vzťahujúcimi sa na nájomcu bytu, v súvislosti so správou a prevádzkou obytného domu, v ktorom sa predmetný byt nachádza. Zároveň vyhlasuje, že tieto povinnosti sa zaväzuje plniť a dodržiavať.
17. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom bytov výkon ich práv.
18. Prenajímateľ sa zaväzuje stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte počas trvania nájmu vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Nájomca môže tento súhlas odoprieť iba z vážnych dôvodov. Pokiaľ prenajímateľ takéto opravy bude vykonávať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje ich vykonanie bez obmedzenia umožniť.
19. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu užívania bytu a dodržiavania povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy a nájomca je povinný prenajímateľovi túto kontrolu umožniť vykonávať.

20. Prenajímateľ, ako aj poverení zamestnanci kontrolných orgánov podľa § 18 ods. 1 zákona č. 443/2010 Z. z. v sprievode povereného zamestnanca prenájomcu sú oprávnení vstupovať do bytu len po predchádzajúcom oznámení a v sprievode nájomcu, a to aj za účasti tretích osôb nevyhnutných na dosiahnutie účelu oznámeného nájomcovi, najmä však z dôvodu kontroly účelu užívania prenajatého bytu, stavu príslušenstva a zariadenia bytu, ako aj uskutočnenia prác a výkonov potrebných na predchádzanie vzniku škôd a odstraňovanie ich následkov. V prípade, ak nájomca odoprie právo prenájomcu na vstup do bytu v súlade s týmto bodom a prenájomca má dôvodnú obavu, že mu hrozí závažná a okamžitá ujma, má právo vstúpiť do prenajatého bytu aj bez súhlasu nájomcu.
21. Nájomca zodpovedá za všetku škodu spôsobenú na predmete nájmu ním, alebo tretími osobami zdržujúcimi sa na predmete nájmu a na spoločných častiach a zariadeniach a príslušenstve domu, v ktorom sa prenajatý byt nachádza, s jeho vedomím a súhlasom. Tieto škody je povinný bez zbytočného odkladu odstrániť na vlastné náklady, inak je ich povinný oznámiť prenájomcu a umožniť ich odstránenie, pričom je povinný uhradiť náklady na toto odstránenie.
22. V prípade vykonania prác, činností alebo výkonov na predmete nájmu nájomcom, ktoré podliehajú predchádzajúcim povoleniam a súhlasom dotknutých orgánov štátnej správy, územnej samosprávy, a. i., nájomca znáša všetky zákonom predpokladané sankcie v plnej výške.

VI.

Osobitné dojednania

1. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a/alebo úhradu za služby s nájmom spojené riadne a včas v dohodnutej lehote splatnosti, je prenájomca oprávnený nájom bytu vypovedať aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
2. Nájomca je povinný vypratať predmet nájmu najneskôr v lehote do 3 (troch) dní. V prípade nesplnenia tejto povinnosti sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenájomcu dohodnutú zmluvnú pokutu vo výške 165,97 € za každý deň omeškania.
3. Správu bytov a bytového domu vykonáva prenájomca prostredníctvom určeného nájomcu. Nájomcovia bytov sú tak povinní spomedzi seba určiť správcu, ktorý bude vykonávať správu bytov a bytového domu a to najmä informovať prenájomcu o závadách, potrebách nevyhnutných úprav a opráv v bytoch alebo bytovom dome, informovať ostatných nájomcov bytového domu o povinnosti zabezpečiť sprístupnenie meračov spotreby, zostaviť rozpis služieb upratovania spoločných častí domu nájomcami a dohliadať nad jeho dodržiavaním.

VII.

Všeobecné a záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu prenájomcu a nájomcu a účinnosť deň po dni zverejnenia na webovom sídle prenájomcu.
2. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, spravujú sa právne vzťahy zmluvných strán príslušnými ustanoveniami zákona č. 443/2010 Z. z. a Občianskeho zákonníka.

3. Zmluva je vypracovaná v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.
4. 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.
5. 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 zmluvu vlastnoručne podpisujú.

v Terchovej dňa 1.10.2023

Prílohy k zmluve:

Príloha č. 1 – Protokol

Príloha č. 2 – Evidenčný list osôb

Prenajíateľ:

.....
✓ Jozef Dávid
starosta ob

Nájomca:

.....
Martin Kuzma a manž. Michaela

