



NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 008/2024

uzavretá v zmysle § 43, § 663 a nasl., § 685, Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb., zákona č. 443/2010 Z.z. zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a VZN č. 1/2020, ktorým sa mení a dopĺňa VZN č. 2/2017 o podmienkach nájmu nájomných bytov na území obce Dolné Srnie.

Článok I. Zmluvné strany

Prenajíateľ:

Obchodné meno: Obec Dolné Srnie
v zastúpení starostkou obce Renátou Žákovicovou
Sídlo: 916 41 Dolné Srnie 242
IČO: 00 311 511
DIČ: 20 21 091 435
Bankové spojenie: SK60 5600 0000 0058 0977 5014
(ďalej aj ako „prenajíateľ“)

Nájomca 1:

Meno a priezvisko: **Dominika Gulačová, rod. Stančíková**
Dátum narodenia:
Rodné číslo:
Bankové spojenie:

Nájomca 2:

Meno a priezvisko: **Ladislav Gulač, rod. Gulač**
Dátum narodenia:
Rodné číslo:
Bankové spojenie: --
(ďalej aj ako „nájomca“)

Spolubývajúce osoby:

Meno a priezvisko: **Laura Gulačová**
Dátum narodenia:
Rodné číslo:

Meno a priezvisko: **Lea Gulačová**
Dátum narodenia:
Rodné číslo:

Zmluvné strany sa dohodli o uzatvorení nájomnej zmluvy v súlade s ustanovením § 43, § 663 a nasl., § 685, Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb., zákona č. 443/2010 Z.z. zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a VZN č. 1/2020 o podmienkach nájmu nájomných bytov na území obce Dolné Srnie.

Článok II. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je úprava zmluvných podmienok, práv a povinností zmluvných strán pri poskytnutí nájomného dvojizbového bytu číslo 103, ktorý sa nachádza na 1. podlaží v bytovom dome 12 b. j., súpisné číslo 484 v Dolnom Srní. Bytový dom sa nachádza na parcele číslo 542/30, o výmere 286 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1, v katastrálnom území Dolné Srnie, vedenom na Okresnom úrade katastrálneho odboru v Novom Meste nad Váhom. Účelom tejto zmluvy je zabezpečiť primerané bytové podmienky pre nájomcu, ochranu jeho práv a ochranu majetku obce.
2. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na základe žiadosti nájomcu o pridelenie obecného nájomného bytu, v súlade s VZN č. 2/2017 o podmienkach nájmu nájomných bytov na území obce Dolné Srnie a VZN č. 1/2020 ktorým sa mení a dopĺňa VZN č. 2/2017 o podmienkach nájmu nájomných bytov na území obce Dolné Srnie. .
3. Byt pozostáva z obývacej izby s kuchynskou linkou, jednou izbou, zádveria, komory, kúpeľne s WC a balkóna.
4. Úžitková plocha bytu je 60,30 m², z toho balkón 2,90 m².

Článok III. Vybavenie a zariadenie bytu

1. Vybavením a zariadením bytu sú vodovodné, kanalizačné, elektrické a plynové prípojky, internetová prípojka, televízna prípojka, okná plastové bez žalúzií, 3 ks dverí interiérových so zámkami, dvere vchodové so zámkou, vaňa biela smaltovaná, vaňová vodovodná batéria, umývadlo biele keramické, umývadlová vodovodná batéria, WC keramické, plynový kotol, termostat, sporák kombinovaný, odsávač pár, kuchynská linka 2,03 m hnedá s nerezovým drezom, pracovnou doskou, pákovou vodovodnou batériou a osvetlením kuchynskej linky, 8 ks svietidiel so žiarovkami.
2. Stav bytu je nasledovný: primerane opotrebovaný k dobe užívania a spôsobilý na bývanie
3. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi kľúče od predmetného bytu po podpise Protokolu o odovzdaní a prevzatí kľúčov od nájomného bytu oboma zmluvnými stranami.

Článok IV. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.04.2024 do 31.03.2025.
2. Po uplynutí doby nájmu, ktorá je vymedzená v článku IV. bod č. 1 má nájomca právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy len vtedy, ak nájomca predloží 2 mesiace pred ukončením platnej nájomnej zmluvy žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy, nájomca a spolubývajúce osoby predložia doklady o príjme za predchádzajúci kalendárny rok, čestné prehlásenia, že nevlastnia žiadnu nehnuteľnosť a ak dodržiavali podmienky určené v nájomnej zmluve a v zákone o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, nájomca má vyrovnané všetky záväzky voči prenajímateľovi a zo strany nájomcu a spolubývajúcich osôb počas doby nájmu nedošlo k takému konaniu, ktoré by bolo podnetom k uskutočneniu výpovedného dôvodu podľa § 711 ods.1 písm. c), d), f), a g) Občianskeho zákonníka.
3. Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu a účinnosť dňom prevzatia nájomného bytu nájomcom na základe Protokolu o odovzdaní a prevzatí nájomného bytu.

Článok V. Výška a splatnosť nájomného

1. Dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za užívanie predmetného bytu.
2. Podklady pre výpočet nájomného a úhrad za plnenie (služby) spojené s užívaním bytu sú obsiahnuté v evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu, ktorý bude aktualizovaný v zmysle platných cenových predpisov a je súčasťou tejto zmluvy.
3. Nájomné za byt je stanovené na sumu vo výške **223,33 €**, slovom dvestodvadsaťtri eur a tridsaťtri centov mesačne, z toho je Fond opráv vo výške **66,99 €** slovom šesťdesiatšesť eur a deväťdesiatdeväť centov.
4. Výška úhrady za plnenie (služby) spojené s užívaním nájomného bytu je uvedená v evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu.
5. Nájomné spolu so zálohou za plnenie (služby) poskytované s užívaním bytu je nájomca povinný uhradiť (zaplatiť) prenajímateľovi mesačne na bankový účet IBAN SK60 5600 0000 0058 0977 5014 a to vopred do 20. dňa predchádzajúceho mesiaca.

V úhradách na označenie danej platby je nájomca povinný uviesť určený desaťmiestny variabilný symbol podľa nasledovného kľúča:

484103RRMM

RR - označuje rok, za ktorý sa uhrádza (uvedú sa posledné dve číslice v označení roka)
MM - označuje mesiac, za ktorý sa uhrádza

- V úhradách na označenie danej platby trvalým príkazom uvedie nájomca určený šesťmiestny variabilný symbol 484103.
Prvú splátku za nájomné je nájomca povinný zaplatiť do 3 dní od podpísania tejto nájomnej zmluvy.
6. Ak nájomca neuhradí (nezaplatí) nájomné podľa tohto článku zmluvy, prípadne nedoplatku zisteného vyúčtovaním do 8 dní po ich splatnosti, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
 7. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenie (služby) spojené s užívaním bytu a to za predchádzajúci kalendárny rok, najneskôr do 31. mája a písomne odoslať vyúčtovanie nájomcovi.
 8. Ak sa nájomca omešká s platbou 2 mesiace po splatnosti za sebou alebo je s platbami v omeškaní sumárne (súčet) 60 dní po splatnosti za posledných 12 po sebe nasledujúcich kalendárnych mesiacov, nájomná zmluva sa ruší a nájomca bude deložovaný.
 9. Ak bude uhradená iba časť splátky nájomu, splátka sa považuje za neuhradenú.

Článok VI. Finančná zábezpeka

1. Nájomca je povinný do 30 dní odo dňa uzavretia zmluvy zložiť na bankový účet prenajímateľa SK11 5600 0000 0058 0977 2016 finančnú zábezpeku vo výške 1 245,84 €, slovom jedentisícdeväťstoštyridsaťpäť eur a osemdesiatštyri centov. Finančná zábezpeka nie je príjmom prenajímateľa z prenájmu.
2. Finančnú zábezpeku môže použiť prenajímateľ na:
 - a) vykrytie vzniknutých škôd na vybavení a zariadení bytu, ktoré vznikli v byte počas trvania nájmu a nájomca ich ani po výzve prenajímateľa neuhradil dobrovoľne v lehote 10 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy,
 - b) na zaplatenie dlžného nájomného vrátane úrokov z omeškania a zmluvných pokút alebo úhrad spojených s užívaním bytu, resp. nedoplatku za ročné vyúčtovanie nákladov súvisiacich s užívaním bytu za čas trvania nájmu, ak nedôjde k dobrovoľnej úhrade zo strany nájomcu v lehote 10 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy.
3. Pri súbehu viacerých nárokov sa ako prednostné uhrádzajú dlžné nájomné, nedoplatky z ročného vyúčtovania, zmluvné pokuty, úroky z omeškania, vzniknuté škody a následne ďalšie nároky.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť finančnú zábezpeku v plnej výške alebo jeho nepoužitú časť po skončení nájmu na účet nájomcu uvedený v tejto zmluve v lehote najneskôr po ročnom vyúčtovaní nájomných bytov t. j. do 30.06. kalendárneho roka nasledujúceho po ukončení nájmu. Nájomca nemá právo požadovať vrátenie depozitu počas trvania nájmu.

Článok VII.
Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Nájomca:

- a) a osoby, ktoré s ním bývajú sú oprávnení a povinní užívať nájomný byt iba na bývanie,
- b) sa zaväzuje, že jednotlivé drobné opravy súvisiace s užívaním bytu a udržiavacie práce v byte si zabezpečí nájomca sám a na vlastné náklady,
- c) bytu a osoby, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti majú právo užívať aj spoločné priestory domu a spoločné zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu,
- d) bytu a osoby, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti dodržiavajú zákaz fajčenia v spoločných priestoroch bytového domu,
- e) bytu a osoby, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti dodržiavajú predpisy o ochrane pred požiarmi a dbajú na bezpečnosť a ochranu zdravia,
- f) sa zaväzuje, že pri výkone práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon práv,
- g) je povinný podieľať sa na udržovaní čistoty a poriadku v byte, v spoločných priestoroch bytového domu a na príľahlých vonkajších priestoroch na parcelách číslo 542/30, 542/31 a 542/32,
- h) si na vlastné náklady zabezpečí smetnú nádobu a zaväzuje sa platiť miestny poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady, ktoré určuje platné VZN obce Dolné Srnie a to aj za všetky osoby, ktoré bývajú v spoločnej domácnosti,
- i) sa zaväzuje platiť úhrady za spotrebu elektrickej energie a plynu spojenú s užívaním bytu spoločnostiam, s ktorými má nájomca uzatvorené zmluvy o odbere elektrickej energie a plynu,
- j) berie na vedomie zákaz chovu zvierat v byte a v nebytových priestoroch,
- k) je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu zmluvy v rozsahu nutnom pre vykonanie opráv a udržiavania predmetu zmluvy,
- l) sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľovi a umožní ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
- m) sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v byte spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, prípadne návštevy, uhradí v plnej výške, ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu poškodenie odstrániť a požadovať od nájomcu finančnú náhradu,
- n) sa zaväzuje, že nebude vykonávať žiadne vnútorné ani vonkajšie stavebné úpravy

v byte a spoločných priestoroch, montovať a umiestňovať rôzne antény, satelity, prijímače, klimatizácie, prístrešky, pergoly, prekrytia balkónov, montované steny, vstavané skrine a pod. Ich vykonanie sa považuje za závažné porušenie nájomnej zmluvy. Ostatné stavebné a bytové úpravy môže vykonávať iba na základe písomného súhlasu prenajímateľa,

- o) nesmie umiestniť na oknách bytu z vonkajšej strany žalúzie, rolety a iné prekrytia okien a balkónových dverí,
- p) berie na vedomie, že vnútorné žalúzie alebo rolety si môže zabezpečiť na vlastné náklady na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- q) vyhlasuje, že neuskutoční akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, dať byt alebo jeho časť do podnájmu, prenechanie časti bytu, prijatie tretích osôb do bytu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa),
- r) je povinný v prípade, že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre výšku úhrad za služby, tieto bezodkladne oznámiť prenajímateľovi,
- s) je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu za účelom odpisu vodomero, prekontrolovania technického stavu a dodržiavania zmluvných podmienok,
- t) má právo vykonať poistenie vnútorného zariadenia bytu na vlastné náklady, prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku nájomníka,
- u) je povinný ku dňu zániku nájmu byt vypratať a odovzdať ho prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania, pričom zodpovedá za vzniknuté škody. Pri odovzdaní bytu sa spisuje zápisnica o odovzdaní bytu, v ktorom sa opíše stav bytu, jeho vybavenia a zariadenia a stav príslušenstva bytu. Zápisnicu podpisuje prenajímateľ alebo ním poverená osoba a nájomca bytu. Jedno vyhotovenie zápisnice prenajímateľ odovzdá nájomcovi.
- v) a osoby, ktoré s ním bývajú sú povinní do 30 kalendárnych dní sa prihlásiť na trvalý pobyt na adresu Dolné Srnie 484.

2. Prenajímateľ:

- a) sa zaväzuje odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie,
- b) sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu,
- c) zaväzuje sa, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba s písomným súhlasom nájomcu, tento súhlas nájomca môže odoprieť iba z vážnych dôvodov. Ak takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonávať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje, že ich vykonanie bezodkladne umožní.

Článok VIII. Skončenie nájmu

1. Nájom v zmysle tejto Zmluvy zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu,
 - b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom k dohodnutému dňu,
 - c) písomnou výpoveďou nájomcu alebo prenajímateľa,
 - d) písomným odstúpením prenajímateľa od nájomnej zmluvy
2. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od nájomnej zmluvy v prípade, ak:
 - a) nájomca prestal spĺňať niektorú z podmienok uvedených v tomto VZN alebo zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní,
 - b) nájomca využíva obecný nájomný byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
 - c) nájomca neužíva obecný nájomný byt bez vážnych dôvodov,
 - d) bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom obecnom nájomnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené ako spolubývajúce osoby v nájomnej zmluve (do toho sa nezačítavajú návštevy kratšie ako 15 dní),
 - e) v iných prípadoch uvedených v nájomnej zmluve.
3. Ak bola daná písomná výpoveď jednou zo zmluvných strán, skončí sa nájom v zmysle tejto zmluvy uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej zmluvnej strane výpoveď doručená.
4. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
5. Ukončením nájomného vzťahu nevzniká nájomcovi ani spolubývajúcim osobám nárok na poskytnutie náhradného bývania.

Článok IX. Záverečné ustanovenia


1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu všetkými zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke obce.
2. Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len na základe vzájomnej dohody všetkých zmluvných strán, pričom akékoľvek zmeny a doplnky musia byť vykonané vo forme písomného dodatku k Zmluve.
3. V prípade vzťahov neupravených touto zmluvou sa účastníci zmluvy riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi a najmä základnou zmluvou o výstavbe nájomných bytov.
4. Ak nájomca požiada o nast'ahovanie ďalšej osoby do prideleného nájomného bytu bude mu nájomná zmluva upravená a ďalšia osoba pripísaná menovite.

5. Zmluvné strany prehlasujú, že si text tejto zmluvy riadne a dôsledne prečítali, jeho obsahu porozumeli, s obsahom bez výhrad súhlasia, zmluva vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu a na znak súhlasu ju potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.
6. Zmluva je vyhotovená v slovenskom jazyku v štyroch rovnopisoch, jeden rovnopis pre preberajúceho nájomcu č. 1, jeden rovnopis pre preberajúceho nájomcu č. 2 a dva rovnopisy pre odovzdávajúceho.

Článok X. Osobitné ustanovenia

1. Nájomca dodatočne priloží k nájomnej zmluve kópie uzavretých platných zmlúv s dodávateľmi o dodávke elektriny a dodávke plynu najneskôr v lehote do 30 kalendárnych dní od uzatvorenia nájomnej zmluvy.
2. Nájomca 1 Dominika Gulačová, rod. Stančíková a nájomca 2 Ladislav Gulač, rod. Gulač podpisom tejto zmluvy na základe ustanovení zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov vyjadruje súhlas so zverejnením na webovej stránke obce a úradnej tabuli pred obecným úradom a to jeho osobných údajov, ktoré boli získané na účel prenájmu bytu a sprístupnením v rozsahu meno, priezvisko a zverejnenie dlhu na nájomnom.
3. Poskytovanie informácií a zverejnenie tejto zmluvy sa riadi ustanoveniami zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

V Dolnom Srní dňa 28.03.2024

_____  _____
Prenajímateľ Nájomca 1

Nájomca 2