

ZMLUVA O NÁJME BYTU

centr.č.: 457/2024

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka
v znení neskorších predpisov a v súlade s § 12 z.č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj
bývaní a o sociálnom bývaní, medzi týmito zmluvnými stranami:

1. Mesto Nová Dubnica

so sídlom:

zastúpené:

IČO:

Bankové spojenie

Číslo účtu - IBA

d'alej ako: „prenajímateľ“

a

2. Bc. Janka Guričan Červeňanová

a

Ing. Eduard Guričan

d'alej ako: „nájomcovia“

za nasledovných podmienok:

Čl. I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - bytového domu, súpisné číslo na ulici Petra Jilemnického v Novej Dubnici, zapísaného na liste vlastníctva, nachádzajúceho sa na parcele č. _____, ktorá je zapísaná na vlastníctva sú vedené na Okresn _____, katastrálny odbor pre k.u. Nova Dubnica.
2. Prenajímateľ = vlastník domu _____ dom do užívania 2 - izbový byt na ulici Petra Jilemnického _____
3. Byt s rozlohou 48,90 m² pozostáva z:
 - izby s kuchynským kútom o výmere 19,68 m²
 - izby o výmere 14,10 m²
 - kúpeľne spojenej s WC o výmere 4,52 m²
 - chodby o výmere 7,60 m²
 - loggie o výmere 3,00 m²
4. Rozsah vybavenia a zariadenia bytu je, ako je jeho stav uvedený v *Protokole o odovzdaní a prevzatí bytu*, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

5. Nájomcovia vyhlasujú, že so stavom bytu, jeho vybavením, zariadením a príslušenstvom sa osobne oboznámili v prítomnosti zástupcu prenajímateľa, ktorý im byt vrátane príslušenstva odovzdal v užívania schopnom stave. Byt s príslušenstvom zodpovedá na riadne užívanie.

Čl. II. **Doba nájmu**

1. Nájom začína dňom **01. 11. 2024**.
2. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú do **31. 10. 2026**.
3. Nájomcovia berú na vedomie, že po uplynutí doby nájmu nemajú nárok na náhradný byt ani inú bytovú náhradu.
4. Nájom bytu podľa tejto zmluvy možno opätovne uzatvoriť na dobu určitú, najviac však na obdobie troch rokov.
Nájomcovia majú prednostné právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy pri dodržaní podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve, v zákone č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, s výnimkou naplnenia ustanovenia § 711 ods.1 písm. c, d, e, g Občianskeho zákonníka. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcov minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
5. Uzatvorenie nájomnej zmluvy je viazané na zloženie finančnej zábezpeky.

Čl. III. **Finančná zábezpeka**

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že vo svojej účtovnej evidencii vedie finančnú zábezpeku vo výške 6-mesačného nájomného, čo predstavuje sumu **704,16 €** (slovom: sedemstoštyri eur a šesťnásť centov), ktorá bola uhradená pri podpise nájomnej zmluvy zo dňa 30.03.2017.
2. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie prenajímateľ na osobitnom depozitnom účte zriadenom na tento účel v banke. Bankové poplatky ale aj výnosové úroky zo zostatku finančných zdrojov zábezpeky znáša prenajímateľ.
3. Finančná zábezpeka sa použije na úhradu nezaplateného nájomného a plnení spojených s užívaním bytu až po ukončení nájomného vzťahu. Zároveň sa finančná zábezpeka použije aj na náhradu škody spôsobenú v byte, jeho vybavení, na spoločných zariadeniach a častiach bytového domu.
Poskytovateľ finančnej zábezpeky dáva výslovný súhlas prenajímateľovi na jej použitie v zmysle článku III., ods. 3 tejto zmluvy.
4. Po ukončení nájmu bytu bude finančná zábezpeka vrátená na účet nájomcov v plnej výške, po odrátaní zádržného v zmysle čl. III bod 6, len v prípade dodržania všetkých ustanovení tejto nájomnej zmluvy.
5. Finančná zábezpeka sa vracia nájomcom, bez úrokov, po odpočítaní nedoplatkov na nájomnom a plnení spojených s užívaním bytu, úhrade náhrad škôd spôsobených s užívaním bytu, jeho vybavenia, spoločných zariadení a častí domu, zádržného, ako aj iných finančných postihov a to v lehote najneskôr do 30 dní po vypratání a odovzdaní bytu prenajímateľovi.
6. Zádržné vo výške **300,00 €** z poskytnutej finančnej zábezpeky zadrží prenajímateľ do termínu najbližšieho ročného vyúčtovania preddavkov spojených s užívaním bytu podľa nájomnej zmluvy, pričom z tejto sumy bude vysporiadaný prípadný nedoplatok nájomcov vyplývajúci z ročného vyúčtovania a zvyšok tejto sumy bude vrátený nájomcovi najneskôr do 30 dní po vyrovnaní ročného vyúčtovania.

Čl. IV.

Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomcovia sú povinní spoločne a nerozdielne platiť prenajímateľovi za užívanie bytu mesačné nájomné ako aj preddavky za služby spojené s užívaním bytu vo výške uvedenej v *Zálohovom predpise*, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.
2. Nájomné a preddavky za plnenia poskytované s užívaním bytu, sú nájomcovia povinní uhrádzať mesiac vopred, najneskôr do 25-ého dňa v mesiaci na účet prenajímateľa.
3. Nájomcovia sú povinní poukazovať všetky platby ~~na účet prenajímateľa~~ prenajímateľa Mesto Nová Dubnica, č. účtu - IBAN: bezhotovostným bankovým prevodom alebo poštovou poukážkou na uvedený účet.
4. Prenajímateľ má právo výšku nájomného každoročne upraviť o mieru inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
5. Prenajímateľ, má právo zvýšiť výšku preddavkov za služby spojené s užívaním bytu ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny osobitných predpisov, alebo z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom preddavkov za služby.
6. Preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu je prenajímateľ povinný vyúčtovať podľa skutočných nákladov najneskôr do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:
 - a. preplatok vráti prenajímateľ nájomcom v lehote stanovenej vo vyúčtovaní
 - b. nedoplatok zaplatia nájomcovia v lehote stanovenej vo vyúčtovaní
7. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet výšky mesačných preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu (napr. zmene právnych alebo cenových predpisov a pod.), je prenajímateľ povinný oznámiť nájomcom zmenenú aktuálnu výšku preddavkov písomne v lehote 15 dní pred prvým dňom kalendárneho mesiaca účinnosti novej výšky preddavku.
8. Nájomcovia sú povinní osobne alebo písomne oznámiť prenajímateľovi zmenu počtu osôb bývajúcich v byte v lehote do 15 dní od zmeny v počte osôb v byte bývajúcich. Nájomcovia berú na vedomie, že v prípade nedodržania lehoty nahlásenia zmeny počtu osôb bývajúcich v byte je prenajímateľ oprávnený prihliadnuť na takúto zmenu a upraviť výšku preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu. Nenahlásenie takejto zmeny počtu osôb v byte bývajúcich v zmysle čl. IV, ods. 8, je vážne porušenie tejto zmluvy o nájme.
9. Ak nájomcovia nezaplatia nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, sú povinní zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške stanovenej platným Nariadením vlády SR č. 87/1995 Zb.z.
10. Nájomcovia vyhlasujú, že ku dňu vzniku nájmu, spolu s nimi budú v byte bývať len osoby, ktoré sú zapísané v „*Zálohovom predpise*“.
11. Poplatok za odvoz smetí, príjem televízneho signálu a ostatné služby uhrádzajú nájomcovia poskytovateľovi daných služieb.
Na dodávku elektrickej energie do bytu uzatvoria nájomcovia zmluvu priamo s dodávateľom elektrickej energie, ktorému uhradí všetky náklady spojené s pripojením. V prípade, že dôjde vinou nájomcu k odpojeniu elektrickej energie (resp. k demontáži elektromeru) v nájmomnom byte, sú nájomcovia povinní znášať všetky náklady spojené s pripojením elektrickej energie (resp. s montážou elektromeru) a to aj v prípade, že budú už z nájomného bytu vystáňovaní z iných dôvodov založených touto nájmnou zmluvou.

Čl. V.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomcovia bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcami v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
2. Nájomcovia sú povinní užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. **Nájomcovia sú povinní pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.**

4. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádzajú nájomcovia. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje platné Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Zb.z.
5. Ak sa nájomcovia nepostarajú o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcov na svoje náklady sám a požadovať od nich náhradu.
6. Nájomcovia sú povinní odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobili v byte sami, alebo ich spôsobili osoby, ktoré s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcov, závady a poškodenia na svoje náklady odstrániť a požadovať od nájomcov náhradu.
7. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon práv nájomcov ohrozený, majú nájomcovia právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.
8. Nájomcovia sú povinní oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedajú za škodu, ktorá nespĺnením tejto povinnosti vznikla.
9. Nájomcovia v žiadnom prípade nemôžu vŕtať do podlahy bytu a fasády bytového domu, nesmú vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
10. **Nájomcovia nie sú oprávnení dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.**
11. **Nájomcovia sú povinní nerušiť ostatných nájomníkov pri výkone ich užívacích práv.**
12. Nájomcovia sú povinní umožniť prístup zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov, prenajímateľovi, resp. správcovi do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
13. Nájomcovia sú povinní na vlastné náklady vypratať byt a ten odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu, a to ku dňu skončenia nájmu.
Ak nájomcovia byt nevypracú alebo neodovzdajú prenajímateľovi ani v lehote desiatich kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu alebo v lehote piatich kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu, ak nájomný pomer skončil výpoveďou nájomnej zmluvy, je prenajímateľ oprávnený na účely zabezpečenia svojich pohľadávok zadržať hnutelné veci nájomcu nachádzajúce sa v byte, okrem vecí, ktoré sú vylúčené z exekúcie. Prenajímateľ je oprávnený zadržať hnutelné veci nájomcov nachádzajúce sa v byte len vtedy, ak nespotrebovaná časť peňažnej zábezpeky nepostačuje na uspokojenie pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi.

Čl. VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcom byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcom plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcov. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, sú nájomcovia povinní ich vykonanie umožniť; inak zodpovedajú za škodu, ktorá nespĺnením tejto povinnosti vznikla.

Čl. VII.

Zánik nájmu bytu

Nájom bytu môže zaniknúť:

1. uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak táto nebola predĺžená
2. písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcami

3. písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených § 711 Občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je tri mesiace a výpoveď začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcom doručená výpoveď.

Na doručovanie písomností sa použijú ustanovenia "Civilného sporového poriadku".

Čl. VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka. Zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5a v zmysle zák. č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
2. Prílohou zmluvy o nájme bytu je „Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu“, „Zálohový predpis“ a „Situačný plán bytu“ ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy.
3. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v piatich vyhotoveniach vrátane príloh – v štyroch vyhotoveniach pre prenajímateľa a jedno vyhotovenie pre nájomcu.
4. Prenajímateľ a nájomcovia vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne.

V Novej Dubnici

dňa 28. OKT. 2024

V Novej Dubnici

dňa 21. 10. 2024

V Novej Dubnici

dňa 21. 10. 2024

Prenajímateľ:

Nájomca:

Nájomca:



Ing. Ján Sinec
starosta mesta

Bc. Jánka Guričan Červeň
nájomca

Ing. Eduard Guričan
nájomca

Prílohy: Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, Zálohový predpis, Situačný plán bytu