

Nájomná zmluva č. 06/157/2024
o nájme bytu uzatvorená v zmysle § 685 a násl. zákona č. 40/1964
Občianskeho zákonníka a zákona 443/2010

Čl. I
Zmluvné strany

Prenajíateľ: **Obec Klubina**
v zastúpení starostkou obce Mgr. Boženou Poliačkovou
Sídlo: Klubina č. 67, 023 04
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s.
Číslo účtu: 7700135012/5600
IBAN: SK74 5600 0000 0077 0013 5012
IČO: 00314056
DIČ: 2020553051
(ďalej len prenajíateľ)

Nájomca: **Ľuboslav Kubica**
Narodený:
RČ:
Trvale bytom:
(ďalej len nájomca)

Čl. II
Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je **byt č. 6** spolu s príslušenstvom v bytovom dome **č. s. 157** nachádzajúci sa v katastrálnom území Klubina, vedený na parcele CKN č. 599/2, ktorého vlastníkom je prenajíateľ.
2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do nájomného vzťahu byt č. 6 pozostávajúci z: 2 izieb, 1 kuchyne, chodby a kúpeľne s WC.
3. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom 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.
4. Predmet nájmu je nájomca oprávnený užívať na obytné účely.

Čl. III
Trvanie a skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah na byt uvedený v čl. II tejto nájomnej zmluvy vzniká dňom **01.11.2024** a uzatvára sa na **dobu určitú do 31.10.2027**.
2. Nájomný vzťah končí uplynutím doby nájmu.
3. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok v nájomnej zmluve. o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajíateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenie nájmu nájomného bytu. V prípade, že má nájomca záujem o predĺženie nájomného vzťahu, doručí na OÚ v Klubine žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy.

4. Nájomný vzťah môže tiež zaniknúť písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, alebo písomnou výpoveďou.
Výpovedná doba je najmenej **3 mesiace** a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede prenajímateľovi.
5. Prenajímateľ môže jednostranne vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
6. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovania.
V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, s ktorými sa byt uvedie do stavu v akom ho nájomca prevzal.
7. Vypovedaním nájmu bytu nevzniká prenajímateľovi povinnosť zabezpečiť náhradné ubytovanie.

Čl. IV

Výška nájomného, splatnosť a spôsob plnenia

1. Nájomca sa zaväzuje platiť od **01.11.2024** mesačné nájomné vo výške **144,03 €** mesačne.
2. Nájomca je povinný platiť nájomné mesačne vždy **do 8. dňa príslušného mesiaca** a to správcovi bytu: Obec Klubina na účet obce IBAN: **SK74 5600 0000 0077 0013 5012**, VS: **15706** alebo v hotovosti **do pokladne OÚ Klubina**.
3. Ak nájomca nezaplatí nájomné za užívanie bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania 0,05 % za každý deň omeškania..
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na zmluvnú pokutu **20,00 €** za každú upomienku zaslanú nájomcovi doporučené do vlastných rúk. prenajímateľ má právo zaslať nájomcovi upomienku v prípade ak nájomník je 60 dní v omeškaní so splatnými platbami súvisiacimi s užívaním bytu. upomienku možno posielat' opakovane s lehotou medzi upomienkami minimálne 20 dní. Prenajímateľ z dôvodu úhrady zmluvnej pokuty za upomienku vystaví nájomcovi doklad samostatne.
5. V cene nájmu nie sú zahrnuté poplatky za vodné a stočné, dodávku elektrickej energie, dodávku tepla a teplej vody, odvoz bežného komunálneho odpadu.
6. Náklady na elektrickú energiu pre osvetľovanie spoločných priestorov bytového domu uhradia nájomníci rovnakým dielom na základe vyúčtovacej faktúry od SSE, a. s. 1x ročne.
7. Náklady spojené s vodným a stočným budú nájomcovi vyúčtované prenajímateľom na základe skutočnej spotreby na vlastnom merači a na základe vyúčtovacej faktúry od spoločnosti SEVAK, a. s. 1x ročne.
8. Najneskôr v deň podpísania tejto zmluvy uhradí nájomca na účet obce alebo v hotovosti do pokladne OÚ Klubina **finančnú zábezpeku vo výške 2-mesačného nájomného**. Prenajímateľ si vyhradzuje právo použiť finančnú zábezpeku na úhradu eventuálnych škôd, či iných záväzkov voči prenajímateľovi. Po skončení nájmu sa nevyčerpaná zábezpeka vráti nájomcovi po uhradení všetkých záväzkov vyplývajúcich z nájomného vzťahu (vyúčtovanie elektriny – spoločné priestory, vyúčtovanie vodného a stočného).

Čl. V

práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

2. Prenajímateľ je povinný poistiť bytový dom a platiť poistné načas v potrebnej výške.
3. Prenajímateľ nebude zodpovedný za stratu, škodu alebo krádež osobného vlastníctva nájomcu. Nájomca je zodpovedný za tieto veci.
4. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel a nie je oprávnený ho ďalej prenajať.
5. Nájomca a osoby, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti sú povinné užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu a dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv a nebolo v rozpore s dobrými mravmi.
6. Nájomca je zodpovedný za všetky škody, ktoré vzniknú neprimeraným užívaním predmetu nájmu a sú spôsobené ním samotným, osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti alebo jeho návštevníkmi, odhliadnúc od bežného opotrebenia. Ak nájomca neodstráni vzniknuté škody napriek písomnej výzve v stanovenej lehote, je prenajímateľ oprávnený vykonať opravu na náklady nájomcu.
7. Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek iné stavebné úpravy, rekonštrukčné práce, resp. modernizáciu predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
8. Prenajímateľ dáva výslovný zákaz upevňovania akýchkoľvek predmetov na vonkajšie zábradlia a na vonkajšie steny budovy.
9. Nájomca nie je oprávnený vŕtať akékoľvek otvory a diery do keramického obkladu a dlažby v kúpeľni a kuchyni. V prípade porušenia tohto zákazu je prenajímateľ oprávnený pri skončení nájomného vzťahu požadovať od nájomcu navrátenie do pôvodného stavu. Ak nedôjde zo strany nájomcu k navráteniu do pôvodného stavu, vykoná prenajímateľ potrebné opravy na náklady nájomcu, pričom výška nákladov na navrátenie do pôvodného stavu, bude odrátaná zo zábezpeky zloženej nájomcom. V prípade, ak by zábezpeka nebola dostatočná, je nájomca povinný uhradiť všetky náklady prevyšujúce výšku zábezpeky.
10. Nájomca berie na vedomie, že vŕtanie dier do vnútorných stien bytu vykonáva na vlastnú zodpovednosť. V prípade, že dôjde k poškodeniu inštalácií pod omietkami (voda, elektrina, plyn, odpadový kanál a pod.) je povinný takéto poškodenie bezodkladne nahlásiť na OÚ Klubina a tento následne zabezpečí odbornú opravu poškodených inštalácií a to na náklady nájomcu, ktorý poškodenie spôsobil.
11. Nájomca je zodpovedný za prípadné odpojenia plynu a elektriny z dôvodu neplatenia za dodávky plynu a elektriny a zaväzuje sa uhradiť všetky poplatky s opätovným zapojením meradiel a spustením do prevádzky.
12. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje osobitný predpis (§ 5-9 nariadenia vlády č. 87/1995 Zb. z. a príloha k tomuto nariadeniu).
13. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
14. Nájomca zodpovedá za zabezpečenie požadovanej teploty v zimnom období v prenajatom byte tak, aby nedošlo k poškodeniu na rozvodoch vody, vykurovacieho systému a kanalizácie.
15. Nájomca je povinný zabezpečovať časté a intenzívne vetranie obytných priestorov z dôvodu minimalizácie nepriaznivých vplyvov vlhkosti.
16. Pri odovzdaní bytu prenajímateľovi, prípadne novému nájomcovi musí byť byt vymaľovaný bielou farbou.

17. Vchodové dvere do bytu musia zostať v pôvodnom stave ako pri preberaní, pretože sú považované za požiarny uzáver (protipožiarne dvere).
18. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať Domový poriadok pre bytový dom č. 157.
19. V zmysle zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o soc. bývaní č. 443/2010 Z. z. §18 ods. 1 je nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť, povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomného bytu zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu po dobu 30 rokov.
20. Nájomca je povinný v zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z. z. prílohy č. 1, IV. časť, písm. B/h a podľa prílohy č. 10 tejto vyhlášky, zabezpečiť 1-krát ročne odbornú prehliadku plynového kotla v období pred alebo po vykurovacej sezóne.
21. Pri nesplnení si povinnosti vedenej v bode 20 tohto článku, prenajímateľ nebude uhrádzať náklady spojené s opravou plynových kotlov.
22. Každá porucha plynového kotla musí byť vopred nahlásená na OÚ v Klubine a po odsúhlasení obcou môže byť vykonaná oprava.
23. Nájomca sa zaväzuje po skončení nájmu uhradiť prípadné škody na majetku prenajímateľa, či iné finančné záväzky voči prenajímateľovi.
24. Nájomca je povinný vymenené zámky od bytu odovzdať prenajímateľovi.

ČL. VI Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
2. Súčasťou zmluvy je Zápis o odovzdaní a prevzatí bytu a Evidenčný list bytu, ktorý obsahuje výpočet nájomného a úhrady z plnenia, ktoré súvisí s jeho užívaním.
3. Pokiaľ nie je dohodnuté v tejto nájomnej zmluve inak, riadia sa práva a povinnosti, ako aj právne vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy ustanoveniami Občianskeho zákonníka SR v platnom znení.
4. Táto nájomná zmluva bola vyhotovená v 2 rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých jeden rovnopis obdrží prenajímateľ a jeden nájomca.
5. Platnosť a účinnosť nadobúda nájomná zmluva podpisom oboch zmluvných strán
6. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
7. Nájomca týmto dáva súhlas v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov prenajímateľovi k spracovaniu svojich osobných údajov – mana, priezviska, rodného čísla, dátumu narodenia, údajov o platbách, výške nedoplatkov a preplatkov, počas trvania nájomného vzťahu a v súlade s platnou legislatívou podľa Registratúrneho poriadku.

V Klubine, dňa 30.10.2024

Prenajímateľ:
Mgr. Božena Poliačková
starostka obce

Nájomca:
Ľuboslav Kubica

