

Zmluva o nájme bytu č. 6 v bytovom dome súp. č. 2

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov, VZN obce Nezbudská Lúčka č. 1/2021 o podmienkach prideľovania, prenájmu obecných nájomných bytov v obci Nezbudská Lúčka a zákona 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obec Nezbudská Lúčka
Sídlo: Nezbudská Lúčka 130, 013 24 Nezbudská Lúčka
IČO: 00648256
DIČ: 2020689341
V zastúpení: Ing. Adriana Vraňanová Kubičková, starostka obce
Banka: Prima banka Slovensko, a.s.
Č. účtu: 3193155001/5600
IBAN: SK98 5600 0000 0031 9315 5001

(ďalej len „**prenajímateľ**“)

a

Nájomca: Ľubomír Tavač
Dátum narodenia: [REDACTED]
Rodné číslo: [REDACTED]
Adresa: [REDACTED]
osoby žijúce s nájomcom v jednej domácnosti : žiadna

(ďalej len „**nájomca**“)

uzatvorili túto zmluvu o nájme bytu

II.

Predmet a rozsah nájmu

1. Prenajímateľ sa na základe a za podmienok uvedených v tejto zmluve zaväzuje odovzdať predmet nájmu špecifikovaný v ods. 2. tohto článku zmluvy do užívania nájomcovi a nájomca sa zaväzuje na základe a za podmienok uvedených v tejto zmluve prevziať predmet nájmu do užívania a platiť za predmet nájmu dohodnuté nájomné a ďalšie platby dohodnuté v tejto zmluve.
2. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je nehnuteľnosť vo výlučnom vlastníctve prenájomateľa zapísaná v katastri nehnuteľností, ktorý vedie Okresný úrad Žilina, katastrálny odbor pre okres Žilina, obec Žilina, katastrálne územie **Nezbudská Lúčka**, na liste vlastníctva č. **673**, a to:
trojizbový byt č. **6** na 1. poschodí v polyfunkčnom objekte – 12 b.j. a materská škola so súpisným číslom 2 na adrese Nezbudská Lúčka 2, ktorý je postavený na pozemku registra „C“ KN s parcelným č. 3943 zastavané plochy a nádvoria o výmere 2887 m²
(ďalej len „**byt**“ alebo „**predmet nájmu**“).
3. Predmet nájmu pozostáva z kuchyne, dvoch izieb, chodby, jednej kúpeľne a WC a jeho celková výmera predstavuje **62,94 m²**.
4. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie a všetky bytové prípojky (okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie). Bytové vybavenie je uvedené v preberacom protokole zo dňa 01.10.2021.
5. Prenajímateľ týmto prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu s príslušenstvom a vybavením tak, ako je vyššie uvedené. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a užívať služby, ktoré sú popri nájme bytu poskytované.

III. Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od **01.01.2022 do 30.06.2024**.
2. Nájom končí uplynutím dohodnutej doby nájmu, alebo pred uplynutím tejto doby buď dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou v súlade s čl. VII zmluvy.
3. Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve a vo VZN č. 1/2021 o podmienkach pridelovania, prenájmu obecných nájomných bytov v obci Nezbedská Lúčka.
4. Nájomca má nárok na opakované uzatvorenie nájmu v prípade, že si bude riadne a včas plniť svoje povinnosti, vyplývajúce z tejto zmluvy o nájme, najmä riadne a včas platiť nájomné a poplatky za služby s nájmom spojené a bude zároveň spĺňať podmienky na užívanie tohto bytu stanovené osobitným predpisom.
5. Nájomca bude prenajímateľom informovaný o možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy prostredníctvom výzvy minimálne 3 mesiace pred skončením nájomnej zmluvy.
6. Žiadosť o predĺženie nájmu je nájomca povinný doručiť prenajímateľovi minimálne 60 dní pred dňom ukončenia nájmu, inak jeho právo na opakované uzatvorenie nájmu zaniká a nájom končí dňom uplynutia dohodnutej doby nájmu.
7. Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu.

IV. Nájomné a úhrada za služby spojené s užívaním bytu

1. Dňom uzavretia tejto zmluvy o nájme vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a úhrady za služby poskytované s užívaním bytu.
2. Výška nájomného je stanovená podľa Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 zo dňa 23.04.2008 v znení Opatrenia MF SR č. 02/R/2008 zo dňa 25.09.2008 vo výške **134,94 €** mesačne.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje s nájmom bytu nájomcovi poskytovať za odplatu nasledovné služby spojené s užívaním bytu:
 - a. dodávka plynu,
 - b. dodávka pitnej a teplej úžitkovej vody,
 - c. odvoz fekálií,
 - d. dodávka elektrickej energie v spoločných častiach a spoločných zariadeniach,
4. Nájomné spolu s úhradou za služby spojené s užívaním bytu vrátane príspevku do fondu opráv sú splatné vopred v pravidelných mesačných splátkach splatných najneskôr k 25. dňu v mesiaci.
5. Nájomná zmluva obsahuje finančnú zábezpeku, ktorú nájomca zloží pri podpísaní nájomnej zmluvy. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a na úhradu vzniknutej škody spôsobenej nájomcom v nájomnom byte. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
6. Úhrady alebo odpočty z finančnej zábezpeky možno realizovať: a) v odôvodnených mimoriadnych prípadoch na základe písomnej žiadosti nájomcu počas nájomného vzťahu, b) alebo na základe súhlasu starostu obce vykonať odpočet alebo úhradu z finančnej zábezpeky na pokrytie omeškanej platby za nájom najviac za 1-2 mesiace.
7. Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že od nájomcu prevzal **zábezpeku** vo výške **640,00 €**.
8. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi vopred nasledovné úhrady za služby spojené s užívaním bytu:

- a. preddavky za dodávku **plynu** vo výške **60 €** mesačne,
 - b. preddavky za dodávku **pitnej vody a teplej úžitkovej vody** vo výške **16 €** mesačne,
 - c. preddavky za dodávku **elektrickej energie v spoločných častiach** a spoločných zariadeniach vo výške **3,00€** mesačne
 - d. preddavky za **odvoz fekálií** vo výške **15,00 €** mesačne
-
9. Vyúčtovanie úhrad podľa čl. IV. ods. 8 písm. a. až d. tejto zmluvy vykoná prenajímateľ podľa skutočnej spotreby k dátumu 31.12. príslušného roka a to do 30 dní od obdržania všetkých relevantných podkladov potrebných pre vyúčtovanie. Do nákladov na dodávku plynu podľa čl. IV. ods. 8 písm. a. tejto zmluvy sa zahŕňajú aj:
 - náklady na vykonané revízie plynových a tlakových zariadení a to pomernou časťou 1/12 k celkovej sume týchto nákladov.
 10. Náklady podľa čl. IV. ods. 8 písm. d. tejto zmluvy sa vypočítajú pomerne na základe skutočnej spotreby pitnej vody a teplej úžitkovej vody podľa príslušných meračov. A podľa rozdielu medzi skutočným odpočtom stavu vodomeroch a fakturovaným stavom od dodávateľa vody (SEVAK, a.s.).
 11. Nájomca sa zaväzuje, že pri predložení vyúčtovania úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu podľa ods. 9 tohto článku zmluvy uhradí sumu prevyšujúcu zálohové preddavky podľa čl. IV. ods. 8 písm. a. až d. tejto zmluvy a to s lehotou splatnosti 14 dní od jeho doručenia nájomcovi. V prípade preplatku, bude tento nájomcovi vrátený do 14 dní od doručenia vyúčtovania.
 12. **Celková mesačná suma nájomného spolu s úhradami za služby spojenými s užívaním bytu je 228,94 €, ktorá sa platí na účet prenajímateľa vedený v Prima banka Slovensko, a.s., č. účtu 319 315 5001/5600, IBAN: SK98 5600 0000 0031 9315 5001.**
 13. V prípade, ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu, nájomca je povinný zaplatiť poplatok z omeškania 0,5‰ dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania. Výška je stanovená všeobecne záväzným právnym predpisom. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za služby poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace prenajímateľ mu vypovedá zmluvu.
 14. Ak sa zmenia cenové predpisy alebo okolnosti rozhodujúce pre stanovenie výšky nájomného alebo ceny služieb poskytované s užívaním bytu, prenajímateľ má právo jednostranne zmeniť výšku nájomného a mesačných preddavkov na úhradu za služby spojené s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a výšku úhrad písomne pred ich splatnosťou. Okolnosťami rozhodujúcimi pre stanovenie úhrad sa rozumie mimo iného aj každá zmena v počte osôb užívajúcich byt spolu s nájomcom. Nájomca je povinný tieto zmeny oznámiť do 5 dní prenajímateľovi.
 15. Výšku nájomného a výšku mesačných úhrad prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v ods. 14 od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

Práva a povinnosti nájomcu:

1. Nájomca sa zaväzuje:
 - a. Vykonávať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou v súlade s platnými právnymi predpismi, na vlastné náklady (maľovanie, oprava omietok, odhmyzovanie, oprava, údržba spoločných priestorov, vrátane výmeny osvetľovacích zariadení a pod.).
 - b. 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.
 - 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

s nájomcom bývajú. V prípade, že sa tak nestane, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a inú vzniknutú škodu odstrániť a požadovať od nájomcu ich náhradu v plnej výške.

- d. Užívať byt výlučne na bývanie.
 - e. Po ukončení nájmu vypratať byt a priestory s bytom súvisiace v termíne určenom prenajímateľom a tieto priestory odovzdať prenajímateľovi so všetkým príslušenstvom a technickým zariadením v stave, v akom ich prevzali, 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. Po odovzdaní bytu sa vyhotoví písomný záznam s uvedením popisu technického stavu bytu, prípadne závad. V prípade, ak nájomca poruší povinnosť podľa prvej vety tohto odseku, je prenajímateľ oprávnený nájomcu vypratať svojpomocne alebo prostredníctvom tretej osoby na náklady nájomcu, s čím nájomca výslovne súhlasí.
2. Predmet nájmu bude po ukončení nájmu odovzdaný v čistom a upratanom stave, tzn. že budú najmä umyté okná a rámy okien, čistá kúpeľňa a WC, umyté podlahy a pod. V opačnom prípade má prenajímateľ nárok na úhradu nákladov, ktoré mu vzniknú v súvislosti s uvedením predmetu nájmu do pôvodného stavu.
 3. Nájomca je povinný starať sa o byt so starostlivosťou riadneho hospodára a po ukončení užívania ho odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom spôsobu užívania a opotrebovania.
 4. Nájomca zodpovedá za škodu v predmete nájmu ako aj v dome spôsobenú ním a osobami, ktoré s ním bývajú.
 5. Nájomca nie je oprávnený prenechať priestory, ktoré sú predmetom nájmu do užívania iným tretím osobám akýmkoľvek spôsobom najmä, nie však výlučne, dať predmet nájmu do výpožičky alebo podnájmu. Porušenie povinnosti podľa predchádzajúcej vety je dôvodom na odstúpenie od zmluvy.
 6. 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 udelenia písomného súhlasu náklady na realizáciu navrhnutých zmien znáša v plnom rozsahu nájomca, bez nároku na ich náhradu po skončení nájmu.
 7. Nájomca je povinný udržiavať v dome nočný pokoj. Porušenie povinnosti podľa predchádzajúcej vety je dôvodom na odstúpenie od zmluvy.
 8. Nájomca je povinný v primeranej miere udržiavať čistotu v spoločných častiach domu a za týmto účelom uzavrieť s ostatnými nájomcami bytov v dome dohodu o upratovaní spoločných častí domu (schodiská, chodby...).
 9. Nájomca je povinný ohlásiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu každú ďalšiu osobu, ktorá začne žiť s nájomcom v spoločnej domácnosti a to najneskôr do 5 dní, od kedy táto skutočnosť nastala.
 10. 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.
 11. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom bytov nerušený výkon ich práv.
 12. Nájomca sa zaväzuje nemanipulovať a nepoškodzovať plomby na elektromeroch, resp. na iných meracích a iných zariadeniach prenajímateľa. Porušenie povinnosti podľa predchádzajúcej vety je dôvodom na odstúpenie od zmluvy.
 13. V prípade poškodenia meračov na elektrickú energiu, merača tepla a vodomeroch bude nájomcovi vyrubená sankcia podľa domového poriadku, ktorý je súčasťou nájomnej zmluvy.
 14. Nájomca je povinný najneskôr v lehote do jedného mesiaca odo dňa prevzatia dokladu o pridelení nájomného bytu prihlásiť sa na trvalý pobyt do nájomného bytu a po skončení nájmu sa v rovnakej lehote z trvalého pobytu odhlásiť.

15. Nájomca je povinný splnomocnenému zástupcovi prenajímateľa kedykoľvek sprístupniť byt za účelom kontroly stavu bytu a kontroly počtu osôb.
16. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu zamestnancom stavebného úradu, obce a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.
17. Nájomca bol oboznámený s domovým poriadkom a je povinný užívať byt v súlade s domovým poriadkom, ktorý je súčasťou nájomnej zmluvy.

Práva a povinnosti prenajímateľa:

1. 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 omeškania umožniť.
2. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu užívania bytu a dodržiavania povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy a nájomca je povinný prenajímateľovi túto kontrolu umožniť vykonať.
3. Prenajímateľ nezodpovedá za akékoľvek škody na vnesených veciach a nie je povinný uzatvárať v tomto zmysle žiadne poisťné zmluvy.

VII. Ostatné dojednania

1. V prípade, že nájomca nebude platiť nájomné a úhradu za služby s nájmom spojené riadne a včas v dohodnutej lehote splatnosti, je prenajímateľ oprávnený nájom bytu vypovedať aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
2. Nájomca sa zaväzuje vypratať predmet nájmu do troch dní po ukončení nájmu, vymaľovaný na bielo a čistý.
3. V prípade nesplnenia tejto povinnosti sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnutú zmluvnú pokutu vo výške 165,95 € za každý deň omeškania.
4. Prenajímateľ má právo vypovedať mu nájom bytu s privolením súdu, v zmysle občianskeho zákonníka § 711 odst. 1, písm. c), d), e), g) v týchto taxatívne vymenovaných dôvodov, ak:
 - a. nájomca alebo ten, kto je členom domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - b. nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako dva mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa
 - c. je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať
 - d. nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie

VIII. Zánik nájmu

1. Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, alebo písomnou výpoveďou. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi výpoveď doručená. Ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne jeho uplynutím.
2. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov vymedzených v čl. VII ods. 4 tejto zmluvy.
4. Ten kto neoprávnene užíva byt, dopúšťa sa trestného činu neoprávneného zásahu do práva k bytu a prenajímateľ bude voči nemu postupovať v súlade s ust. § 218 Trestného zákona.

5. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave v akom ho prevzal s prihladením na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal. Nájomca zodpovedá v celom rozsahu za škodu na byte, ktorú spôsobil porušením povinností počas trvania nájomného vzťahu.

IX.

Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, spravujú sa právne vzťahy jej účastníkov ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacimi predpismi.
2. Zmluva je vypracovaná v dvoch vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ aj nájomca obdržia po jednom vyhotovení.
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.
4. 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.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia, nie však skôr ako 01.01.2022.

V Nezbedskej Lúčke dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

Ing. Adriana Vraňanová Kubičková
starostka obce

Tavač Ľubomír