

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. Z64/2023

1. ZMLUVNÉ STRANY

- 1.1. obchodné meno : **Obec Budča**
sídlo : Lhenická 33, 962 33 Budča, Slovenská republika
IČO : 00 319 759
DIČ : 2020474797
štatutárny orgán : Ing. František Moravec - starosta
bankové spojenie : SK20 0200 0000 0000 0302 8412, BIC: SUBASKBX
(ďalej len ako „**Prenajímateľ**“)
- 1.2. meno a priezvisko : Mgr. Eva Demková
(ďalej spolu len ako „**Nájomca**“)
- 1.3. Prenajímateľ a Nájomca (ďalej aj ako „**Zmluvné strany**“) týmto uzatvárajú medzi sebou podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej len „**Občiansky zákonník**“) a § 12 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej len „**Osobitný zákon**“) túto zmluvu o nájme bytu (ďalej len ako „**Zmluva**“).

2. ÚVODNÉ USTANOVENIE, POJMY

- 2.1. Prenajímateľ je vlastníkom 2 - izbového bytu č. 11 (ďalej len „**Byt**“), kategória I., nachádzajúcim sa na prízemí bytového domu so súpis. č. 340, orient. č.: 26 (ďalej len „**Bytový dom**“) na ul. Školskej v Budči. Bytový dom je postavený na pozemku KN-C parc. č. 123/3 a tvorí ho 18 bytov. Bytový dom je evidovaný na Katastrálnom úrade v Banskej Bystrici – Správa katastra Zvolen, nachádza sa v k. ú. Budča, obec Budča, okres Zvolen a je zapísaný na liste vlastníctva č. 906. Byt pozostáva z dvoch obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvo Bytu tvorí: kuchyňa, predsieň, WC, kúpeľňa a pivnica č. 11 nachádzajúca na prízemí Bytového domu. Celková podlahová plocha Bytu je 52,01 m², z toho plocha obytných miestností je 40,67 m² a plocha príslušenstva bytu je 11,34 m².

3. PREDMET ZMLUVY

- 3.1. Prenajímateľ touto Zmluvou prenecháva Byt uvedený v článku 2 bod 2.1. tejto Zmluvy spolu s jeho príslušenstvom a zariadením špecifikovaným v bode 3.2. Zmluvy (ďalej spolu len „**Predmet nájmu**“) do nájmu na dobu určitú Nájomcovi. Nájomca sa zaväzuje platiť za nájom Predmetu nájmu Prenajímateľovi nájomné (ďalej len „**Nájomné**“) a zálohu na úhrady za služby (plnenia) poskytované s užívaním bytu (ďalej len „**Zálohy za služby**“) vo výške a dobe určenej v článku 5 Zmluvy. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu v celom rozsahu.
- 3.2. V Byte sa v čase prevzatia nachádzajú veci – vybavenie a zariadenie Bytu - ktoré sú vlastníctvom Prenajímateľa a ktorých súpis je uvedený v prílohe č. 1 Zmluvy. V tejto prílohe je uvedené aj ocenenie (cena) týchto vecí ku dňu uzavretia Zmluvy, pričom s výškou ceny vecí podľa ocenenia Nájomca súhlasí. Tieto veci dáva Prenajímateľ Nájomcovi do výpožičky po dobu trvania nájmu Predmetu nájmu podľa Zmluvy. Zmluva o výpožičke zaniká dňom zániku Zmluvy. Po skončení výpožičky je povinný Nájomca bezodkladne veci vrátiť Prenajímateľovi. V prípade, ak Nájomca odcudzí, stratí, zničí, inak odstráni alebo značne poškodí, alebo umožní svojim konaním či nekonaním odcudzenie, stratu, zničenie, či iné odstránenie alebo značné poškodenie čo i len niektorej z vecí uvedených v prílohe č. 1 Zmluvy, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100 % ceny takejto veci uvedenej v prílohe č. 1 Zmluvy.

4. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- 4.1. Nájomca prehlasuje, že si prehládol Predmet nájmu vrátane jeho príslušenstva a zariadenia a vyhlasuje, že Predmet nájmu vrátane jeho príslušenstva a zariadenia je ku dňu uzavretia Zmluvy spôsobilý na dohodnuté užívanie a v Byte a jeho príslušenstve sa nenachádzajú poškodenia a závady brániace jeho užívaniu. Zmluvné strany zhodne konštatujú, že Byt vrátane príslušenstva je takmer novostavbou, všetky zariadenia v Byte aj mimo neho sú funkčné.
- 4.2. Nájomca Bytu a osoby, ktoré žijú s Nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať Byt aj právo primerane užívať spoločné priestory a zariadenie Bytového domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Bytu. Nájomca spolu s osobami s ním bývajúcimi, je povinný užívať Predmet nájmu spôsobom primeraným povahe a určeniu Predmetu nájmu, ako aj jeho zariadeniu. Nájomca je povinný užívať Byt a spoločné priestory a zariadenia Bytového domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Bytu.

- 4.3. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v Bytovom dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným vlastníkom bytov, nájomcom a podnájomníkom bytov výkon ich práv.
- 4.4. Nájomca nie je oprávnený prenechať Byt, či jeho časť, resp. jeho príslušenstvo do akéhokoľvek typu užívania inej osobe bez písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 4.5. Nájomca nie je oprávnený využívať Byt ani jeho príslušenstvo na iné účely ako na bývanie.
- 4.6. Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy Bytu a jeho príslušenstva a iné podstatné zmeny v Byte a jeho príslušenstve iba s písomným vopred daným súhlasom Prenajímateľa. Ak Prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu verejnej správy, je Nájomca povinný ich vykonanie umožniť; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 4.7. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť Nájomcovi nerušený výkon jeho práv vyplývajúcich z tejto Zmluvy a umožniť mu užívanie všetkých spoločných priestorov, ktorých použitie je potrebné nato, aby Nájomca mohol prenajaté priestory nerušene užívať.
- 4.8. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v Byte alebo Bytovom dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má Prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení Nájomcu tieto závady a poškodenia odstrániť sám resp. prostredníctvom tretej osoby a požadovať od Nájomcu náhradu. Nájomca sa zaväzuje túto náhradu Prenajímateľovi resp. tretej osobe zaplatiť.
- 4.9. Drobné opravy a obvyklú údržbu si Nájomca zabezpečuje sám na vlastné náklady. 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 – nariadenie vlády č. 87/1995 Z.z. Ak sa Nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu Bytu, má Prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení na svoje náklady sám resp. prostredníctvom tretej osoby a požadovať od Nájomcu náhradu. Nájomca sa zaväzuje túto náhradu Prenajímateľovi resp. tretej osobe zaplatiť.
- 4.10. Nájomca sa zaväzuje nezasahovať do spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu a do meracej a regulačnej techniky nachádzajúcej sa v Byte alebo v Bytovom dome. Nájomca je povinný písomne 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.
- 4.11. Počínajúc dňom začiatku doby nájmu na základe Zmluvy bude príslušníkom domácnosti Predmetu nájmu **Nájomca a Borivoj Melicherčík, 30.07.2010, Alex Melicherčík 12.06.2014**
- 4.12. Nájomca je povinný dodržiavať všetky dojednania zakotvené v Zmluve a v pravidlách pre užívanie Bytu a spoločných častí a zariadení Bytového domu (domový poriadok vyvesený v spoločných priestoroch bytového domu). S domovým poriadkom bol Nájomca pred podpisom zmluvy oboznámený, čo potvrdzuje svojim podpisom na Zmluve.
- 4.13. Nájomca je povinný umožniť vstup do Bytu a jeho príslušenstva Prenajímateľovi, správcovi Bytového domu ako aj tretím osobám povereným Prenajímateľom vykonať odpočty meracích zariadení jednotlivých médií ako aj vykonávať kontroly, opravy, úpravy Bytu a pod., inak zodpovedá za škodu tým spôsobenú a zaväzuje sa ju nahradiť. Za týmto účelom je povinný sledovať oznámenia týchto osôb, riadiť sa nimi a umožniť im vstup do Bytu. O spôsobe oznamovania bol Nájomca zo strany Prenajímateľa poučený. Nesplnenie každej tejto povinnosti Nájomcu sa považuje za podstatné porušenie Zmluvy zakladajúce právo Prenajímateľa od nej odstúpiť.

5. NÁJOMNÉ A ÚHRADA ZÁLOH ZA SLUŽBY

- 5.1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude platiť Prenajímateľovi za Predmet nájmu bez ohľadu na jeho zápisničné prevzatie Nájomné mesačne vo výške 115,68 Eur. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude platiť Prenajímateľovi Zálohy za služby /ktorých rozpis je uvedený v prílohe č. 2 tejto zmluvy/ mesačne vo výške 20,- Eur.
- 5.2. Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi Nájomné a Zálohy za služby vždy na jeden kalendárny mesiac vopred a to vždy do dvadsiateho piateho dňa kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa Nájomné a Zálohy za služby majú platiť a to počnúc dňom, ktorý je v Zmluve uvedený ako deň, od ktorého sa Predmet nájmu prenajíma (deň začiatku nájmu).
- 5.3. Nájomné a Zálohy za služby je Nájomca povinný platiť bezhotovostne na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy, t.j. na účet č. SK20 0200 0000 0000 0302 8412, BIC: SUBASKBX, variabilný symbol **642023**, dopĺňujúci údaj: meno, alebo v hotovosti do jeho pokladne. Skutočnú výšku úhrad za služby spojené s užívaním Bytu zúčtuje so zaplatenými Zálohami za služby Prenajímateľ Nájomcovi podľa možností Prenajímateľa raz polročne (po vyúčtovaní zo strany dodávateľov médií). Prípadný nedoplatok (ďalej len „**Nedoplatok**“) je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi najneskôr do 15 dní od odoslania vyúčtovania Nájomcovi zo strany Prenajímateľa. Na požiadanie Nájomcu je Prenajímateľ povinný preukázať správnosť vyúčtovania príslušnými dokladmi. Prenajímateľ je oprávnený na základe vyúčtovania stanoviť jednostranne aktuálnu výšku Zálohy za služby a to ako 1/12 predpokladanej ročnej spotreby dodávaných médií. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak Nájomca nezaplatí Prenajímateľovi Zálohu za služby resp. Nedoplatok v lehote splatnosti, je Prenajímateľ oprávnený znížiť rozsah dodávok médií do Predmetu nájmu, resp. ich nedodávať vôbec, pričom toto jeho rozhodnutie a následky z neho vyplývajúce nie sú dôvodom na zníženie Nájomného, resp. na odstúpenie od Zmluvy zo strany Nájomcu, či dôvodom na iný jednostranný spôsob

zániku Zmluvy zo strany Nájomcu. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť Nájomné, ak tak ustanoví Osobitný zákon resp. všeobecne záväzný právny predpis, resp. § 696 Občianskeho zákonníka.

- 5.4. Ak dôjde k zmene okolností rozhodujúcich pre stanovenie výšky Nájomného a Záloh za služby na strane Nájomcu, je Nájomca tieto okolnosti oznámiť bez zbytočného odkladu Prenajímateľovi, inak zodpovedá za vzniknutú škodu.
- 5.5. Nájomné je stanovené bez ceny služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu /t. j. odberu el. energie, TUV, ÚK, odvoz TKO, vodné a stočné, káblová televízia atď./, bez dane z nehnuteľnosti a bez poisťného a iných poplatkov. Služby spojené s užívaním Predmetu nájmu, okrem tých, za ktoré platí Nájomca Zálohy za služby, si Nájomca zabezpečuje sám, resp. platí sám.
- 5.6. Podkladom pre platenie Nájomného a Záloh za služby je Zmluva. Nájomné a Zálohy za služby sa považujú za opakované plnenia. Nezaplatenie Nájomného a/alebo Záloh za služby Prenajímateľovi riadne a včas sa považuje za porušenie povinností zo strany Nájomcu a zakladá omeškanie Nájomcu. Zmluvné strany sa dohodli, že ak Nájomca neuhradí Nájomné a/alebo Zálohy za služby a/alebo Nedoplatok Prenajímateľovi riadne a včas tak sa to považuje za podstatné porušenie Zmluvy a zakladá právo Prenajímateľa na odstúpenie od Zmluvy.
- 5.7. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi do užívania dňa **01.08.2023** (deň začiatku nájmu) a to v stave spôsobilom na obvyklé užívanie zodpovedajúce účelu, na ktorý má Nájomca Predmet nájmu užívať. Nájomca sa zaväzuje v tomto stave na svoje náklady Predmet nájmu udržiavať. Zmluvné strany zhodne konštatujú, že Prenajímateľ odovzdáva a Nájomca preberá Predmet nájmu v dobrom technickom a prevádzkyschopnom stave. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu od Prenajímateľa prevziať.
- 5.8. Po podpísaní Zmluvy Zmluvné strany spíšu zápisnicu o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu v dvoch vyhotoveniach (jednu pre každú Zmluvnú stranu), ktorej vzor tvorí prílohu č. 3 tejto Zmluvy v ktorej uvedú najmä:
 - 5.8.1. stav, v akom sa Predmet nájmu nachádza v deň odovzdania,
 - 5.8.2. prevzatie kľúčov od Predmetu nájmu a pod.
 - 5.8.3. iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo Zmluvných strán,
 - 5.8.4. dátum a miesto spísania zápisnice, podpisy Zmluvných strán.
- 5.9. Nájomca je povinný Predmet nájmu upratovať a vykonávať v nich bežnú údržbu na vlastné náklady (napr. maľovanie Predmetu nájmu, žiarovky/žiarivky).
- 5.10. Nájomca nie je oprávnený vykonávať zmeny na Predmete nájmu, najmä stavebné úpravy, bez písomného súhlasu Prenajímateľa. V prípade, ak bude písomný súhlas udelený, Nájomca hradí náklady spojené s vykonaním zmien na Predmete nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca nie je oprávnený požadovať úhradu nákladov na zmenách na Predmete nájmu počas platnosti a po zániku Zmluvy a zároveň sa Zmluvné strany dohodli, že Nájomca nebude požadovať po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota Predmetu Nájmu. Prípadné zvýšenie hodnoty Predmetu nájmu počas trvania Zmluvy na základe zmien na Predmete nájmu zo strany Nájomcu (vykonaných so súhlasom ako aj bez súhlasu Prenajímateľa) je započítané v cene nájomného. Ak Nájomca uskutoční zmeny na Predmete nájmu bez písomného súhlasu Prenajímateľa, považuje sa to za podstatné porušenie Zmluvy a Prenajímateľ môže od Zmluvy odstúpiť, pričom Nájomca je povinný na svoje náklady Predmet nájmu uviesť do pôvodného stavu. Prenajímateľ nehradí náklady spojené s vykonaním zmien na Predmete nájmu, okrem prípadu, že sa na to písomne zaviazal.
- 5.11. Stavebné úpravy, ktoré vykoná Nájomca na základe písomného súhlasu Prenajímateľa, sa stávajú vlastníctvom Prenajímateľa, ak sa Zmluvné strany písomne nedohodnú inak.
- 5.12. Nájomca je oprávnený dať Predmet nájmu do podnájmu, resp. výpožičky, či inej dispozície tretej osobe len s písomným súhlasom Prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti je podstatným porušením Zmluvy zakladajúce právo Prenajímateľa od Zmluvy odstúpiť.
- 5.13. Nájomca nie je oprávnený zaťažiť Predmet nájmu resp. jeho časť akýmikoľvek právami tretích osôb bez písomného súhlasu Prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti je podstatným porušením Zmluvy zakladajúce právo Prenajímateľa od Zmluvy odstúpiť.
- 5.14. Po skončení nájmu je Nájomca povinný Predmet nájmu odovzdať v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a s prihliadnutím na vykonanie stavebných úprav, na ktoré dal Prenajímateľ písomne súhlas, inak je povinný Predmet nájmu vrátiť do pôvodného stavu, ak sa nedohodne s Prenajímateľom písomne inak. Nájomca je povinný si veci, ktoré do Predmetu nájmu vniesol riadne vypratať.
- 5.15. Nájomca v zmysle § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi zodpovedá za protipožiarnu ochranu Predmetu nájmu, zabezpečuje plnenie povinností na zaistenie ochrany pred požiarimi v Predmete nájmu v zmysle tohto zákona.
- 5.16. Zmluvné strany sa dohodli, že ak Nájomca nezaplatí Prenajímateľovi Nájomné a/alebo Zálohy za služby a/alebo Nedoplatok riadne a včas, zaväzuje sa Nájomca zaplatiť Prenajímateľovi spoločne a nerozdielne zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % denne z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

6. DOBA NÁJMU

- 6.1. Nájom je dojednaný na dobu určitú a to **od 1.8.2023 (začiatok nájmu) do 31.7.2026**. Zmluva zaniká uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný. Po skončení nájmu Nájomca nemá právo na náhradný nájom, či iný druh bytovej náhrady.
- 6.2. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme Predmetu nájmu po uplynutí doby uvedenej v bode 6.1. Zmluvy za predpokladu, že Nájomca zaplatí Prenajímateľovi každé Nájomné, Zálohy za služby a/alebo Nedoplatok za celé obdobie trvania nájomného vzťahu na základe Zmluvy riadne a včas a že Nájomca bude spĺňať podmienky na uzavretie takejto zmluvy vyplývajúce z Osobitného zákona resp. všeobecne záväzných právnych predpisov. V prípade, ak Nájomca nezaplatí Prenajímateľovi akékoľvek Nájomné a/alebo Zálohy za služby a/alebo Nedoplatok riadne a včas a/alebo Nájomca prestane spĺňať podmienky na uzavretie zmluvy o nájme Predmetu nájmu vyplývajúce z Osobitného zákona alebo všeobecne záväzného právneho predpisu, právo Nájomcu na opakované uzavretie takejto zmluvy zaniká. O možnosti opakovaného uzavretia zmluvy o nájme Predmetu nájmu bude Prenajímateľ informovať Nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia doby nájmu.
- 6.3. Dobu nájmu je možné predĺžiť vždy len za predpokladu, ak Prenajímateľ nemá voči Nájomcovi žiadne pohľadávky vyplývajúce zo Zmluvy resp. všeobecne záväzných právnych predpisov.

7. ZÁNIK NÁJMU

- 7.1. Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluva zaniká výhradne spôsobmi uvedenými vo všeobecne záväzných právnych predpisov a/alebo v Zmluve.
- 7.2. Zmluva môže zaniknúť:
- 7.2.1. písomnou dohodou Zmluvných strán,
- 7.2.2. odstúpením od Zmluvy zo strany Prenajímateľa podľa bodu 7.3. tohto článku.
- 7.3. Zmluvné strany sa taktiež dohodli, že Prenajímateľ môže od Zmluvy odstúpiť v prípade, ak Nájomca podstatným spôsobom poruší Zmluvu alebo v prípade, ak tak ustanovuje táto Zmluva. Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a musí sa v ňom vymedziť dôvod odstúpenia od Zmluvy a to tak jeho skutkovým zdôvodnením, ako aj uvedením o porušení ktorého zmluvného ustanovenia sa jedná. Odstúpenie od Zmluvy je účinné okamihom jeho doručenia. Doručenie sa vykoná podľa článku 8 Zmluvy. Podstatným porušením Zmluvy sa rozumie porušenie akejkoľvek povinnosti, ktorá je v Zmluve označená ako povinnosť, ktorej porušenie je dohodnuté ako podstatné porušenie.
- 7.4. O odovzdaní Predmetu nájmu sa spíše, v prvý pracovný deň nasledujúci po skončení nájmu (zániku Zmluvy) o 9,00 hod. a na mieste kde sa Predmet nájmu nachádza, zápisnica o odovzdaní, ktorú podpíšu Zmluvné strany. V prípade, ak k odovzdaniu veci neposkytne Nájomca súčinnosť, najmä tým, že sa na odovzdanie Predmetu nájmu nedostaví, alebo odmietne podpísať zápisnicu o odovzdaní, túto zápisnicu spíše Prenajímateľ za účasti dvoch svedkov, ktorí spolu s Prenajímateľom zápisnicu podpíšu. V zápisnici sa uvedie stav Predmetu nájmu, jeho vady pri odovzdaní a veci, ktoré sa v Predmete nájmu, či na ňom nachádzajú, ako aj iné dôležité skutočnosti.
- 7.5. Nájomca je povinný najneskôr do doby skončenia nájmu (zániku Zmluvy) vypratať všetky hnuťelné veci nachádzajúce sa v/na Predmete nájmu, ktoré do Predmetu nájmu vnesol, resp. ktoré boli do Predmetu nájmu vnesené. V prípade, ak tak neurobí, je Prenajímateľ oprávnený tieto veci z Predmetu nájmu odstrániť, uskladniť ich na dobu 30 kalendárnych dní na inom mieste a túto skutočnosť Nájomcovi oznámiť, pričom Nájomca Zmluvou splnomocňuje Prenajímateľa na tieto úkony. Ak si tieto veci do 30 dní odo dňa skončenia nájmu Nájomca od Prenajímateľa neprevezme, Prenajímateľ je oprávnený ich prediť, či inak s nimi nakladať, prípadne ich naďalej ponechať uskladnené. Výťažok z ich predaja, resp. nakladania s nimi môže Prenajímateľ započítať na nezaplatené splatné Nájomné, resp. na nezaplatené splatné Zálohy za služby, ako aj na prípadné skladné určené v tomto bode. Za dobu uskladnenia hnuťelných vecí Nájomcu je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi skladné a to vo výške 50,- Eur za každý deň ich uskladnenia. Skladné je splatné uplynutím posledného dňa kalendárneho mesiaca, za daný kalendárny mesiac. Skladné musí byť Nájomcom zaplatené Prenajímateľovi pred vydaním vecí Nájomcovi. Prenajímateľ je oprávnený odmietnuť vydať uskladnené veci Nájomcovi, ak Nájomca predtým neuhradí skladné Prenajímateľovi, resp. ak pohľadávka skladného nezanikne inak. Za účelom uvedeným v tomto bode splnomocňuje Nájomca Prenajímateľa, aby Predmet nájmu otvoril, resp. aby vymenil zámky na Predmete nájmu.
- 7.6. Po skončení nájmu uplynutím času (resp. v prípade zániku Zmluvy akýmkoľvek spôsobom pred uplynutím času) splnomocňuje Nájomca Prenajímateľa na otvorenie Bytu (Predmetu nájmu) vrátane jeho príslušenstva, na výmenu zámkov vo dverách Bytu a príslušenstva a na nakladanie s vecami nachádzajúcimi sa v byte resp. jeho príslušenstve. Po zániku Zmluvy nie je Nájomca oprávnený užívať Predmet nájmu a Prenajímateľ je oprávnený zabrániť mu užívanie Predmetu nájmu a okrem iného to aj výmenou zámkov Predmetu nájmu. Toto ustanovenie platí aj pred zánikom Zmluvy v prípade, že nemožno vylúčiť, že konaním resp. nekonaním Nájomcu resp. tretích osôb môže vzniknúť Prenajímateľovi škoda, resp. hrozí porušenie akejkoľvek povinnosti Nájomcu zo Zmluvy zo strany Nájomcu resp. tretej osoby.
- 7.7. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak po uplynutí doby nájmu alebo v prípade zániku Zmluvy iným spôsobom ako uplynutím času Nájomca Predmet nájmu riadne nevypracie a/alebo neodovzdá Prenajímateľovi tak sa okrem iných povinností zaväzuje Nájomca zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 30,- Eur za každý deň omeškania s vyprataním Predmetu nájmu a/alebo s odovzdaním kľúčov od Predmetu nájmu. Nárok na náhradu

škody tým nie je dotknutý, zmluvná pokuta sa nezapočítava na náhradu škody. Zmluvná pokuta je splatná dňom porušenia povinnosti.

- 7.8. Po zániku nájmu (resp. zániku Zmluvy) sa Nájomca zaväzuje navštíviť poskytovateľov plnení spojených s užívaním Predmetu nájmu (napr. elektrina a pod.) za účelom vykonania zmeny v osobe odberateľa, ako aj úhrady prípadných nedoplatkov zo strany Nájomcu a v tomto poskytnúť Prenajímateľovi resp. novému nájomcovi súčinnosť. Nájomca splnomocňuje Prenajímateľa na vykonanie zmeny v osobe odberateľa v Predmet nájmu, pričom toto ustanovenie nestráca platnosť a účinnosť ani po zániku Zmluvy.

8. DORUČOVANIE

- 8.1. V prípade, ak bude podľa Zmluvy potrebné poštou alebo treťou osobou oprávnenou doručovať zásielky doručovať inej Zmluvnej strane akúkoľvek písomnosť, doručuje sa táto písomnosť u Prenajímateľa na adresu sídla a u Nájomcu na adresu pre doručovanie uvedenú v záhlaví Zmluvy. Zmena miesta doručovania môže byť vykonaná len písomným oznámením doručeným druhej Zmluvnej strane, na ktorom je osvedčený podpis Zmluvnej strany, inak platí, že zmena adresy nenastala. V prípade, ak sa písomnosť aj pri dodržaní týchto podmienok vráti nedoručená, Zmluvné strany si dohodli, že účinky doručenia nastávajú tretím dňom po odoslaní zásielky Zmluvnou stranou, ktorá zásielku doručuje.

9. ZÁBEZPEKA

- 9.1. Nájomca je povinný počas platnosti Zmluvy zložiť na účet Prenajímateľa alebo do jeho pokladne zábezpeku vo výške, ktorá sa rovná sume šesťmesačného nájomného určeného v čl. 5 Zmluvy, teda vo výške 694,08,- Eur (v texte len „Zábezpeka“), slovom: šesťstodeväťdesiatštyri Eur osem centov. V takto určenej výške je Nájomca rovnako povinný Zábezpeku udržiavať počas platnosti Zmluvy.
- 9.2. Zábezpeku je povinný Nájomca zložiť (zaplatiť) na účet Nájomcu alebo v hotovosti do jeho pokladne v lehote najneskôr do 5 dní odo dňa podpísania Zmluvy. Prenajímateľ vyhlasuje, že Prenajímateľ bude Zábezpeku viesť na osobitnom účte, ku dňu podpisu Zmluvy je to účet č. SK43 5600 0000 0012 0014 4006, BIC: KOMASK2X.
- 9.3. Prenajímateľ nie je povinný počas trvania nájomného vzťahu založeného Zmluvou, ako aj po jeho skončení až do vypratania Predmetu nájmu, Zábezpeku Nájomcovi vrátiť. Zložená Zábezpeka slúži na krytie všetkých finančných nárokov Prenajímateľa majúcich pôvod v Zmluve resp. vo všeobecne záväzných právnych predpisoch, s ktorých úhradou je Nájomca v omeškaní alebo na krytie ktorých udelil Prenajímateľovi súhlas v Zmluve. Prenajímateľ môže Zábezpeku použiť na úhradu takýchto jeho nárokov. V súlade s účelom na ktorý je Zábezpeka určená, je Prenajímateľ oprávnený túto použiť v deň (a to aj po zániku Zmluvy), v ktorý sa Nájomca dostal do omeškania so splnením nároku Prenajímateľa vzniknutého na základe Zmluvy alebo všeobecne záväzného právneho predpisu alebo v deň, v ktorý vznikol nárok na plnenie, na krytie ktorého udelil Nájomca Prenajímateľovi súhlas v Zmluve.
- 9.4. V prípade, že výška Zábezpeky počas trvania nájomného vzťahu klesne pod sumu uvedenú v bode 9.1. tohto článku z dôvodu jej použitia Prenajímateľom v súlade s bodom 9.3. tohto článku je Nájomca túto povinný doplniť na základe písomnej výzvy Prenajímateľa do výšky uvedenej v bode 9.1. tohto článku a to v lehote do 15 dní odo dňa doručenia výzvy Prenajímateľa.
- 9.5. Porušenie povinnosti Nájomcu zložiť Zábezpeku vo výške určenej podľa bodu 9.1. tohto článku, ako aj porušenie povinnosti doplniť Zábezpeku podľa bodu 9.4. tohto článku, Zmluvné strany považujú za podstatné porušenie Zmluvy, ktoré zakladá právo Prenajímateľa odstúpiť od Zmluvy.
- 9.6. V prípade, ak dôjde k zániku Zmluvy a Nájomca nebude mať voči Nájomcovi žiadny nesplnený záväzok vyplývajúci zo Zmluvy, je Prenajímateľ povinný vrátiť Zábezpeku Nájomcovi, najskôr však až po vykonaní vyúčtovania zaplatených Záloh za služby so skutočným stavom a to Prenajímateľom potom, čo Prenajímateľ bude mať k dispozícii vyúčtovania vykonané dodávateľmi jednotlivých médií. V prípade nedoplatku, je Prenajímateľ oprávnený nedoplatok zraziť zo Zábezpeky.
- 9.7. Tento článok zostáva v platnosti aj po zániku tejto Zmluvy.

10. INÉ DOJEDNANIA

- 10.1. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený započítať akékoľvek svoje splatné a/alebo nesplatené a/alebo premičané pohľadávky voči Nájomcovi proti splatným a/alebo nesplateným pohľadávkam Nájomcu voči Prenajímateľovi (vrátane Zábezpeky a to aj počas trvania nájomného vzťahu na základe Zmluvy alebo po jeho skončení), a to bez ohľadu na skutočnosť, či vznikli podľa Zmluvy, iného právneho úkonu alebo na základe inej právnej skutočnosti. Nájomca udeľuje Prenajímateľovi k takémuto postupu výslovný súhlas.
- 10.2. Akákoľvek zmluvná pokuta určená v tejto Zmluve sa stáva splatnou do 5 dní od doručenia výzvy oprávnenej Zmluvnej strany Zmluvnej strane povinnej zaplatiť zmluvnú pokutu, ak Zmluva neustanovuje niečo iné. Odstúpenie

od Zmluvy nemá vplyv na povinnosť zaplatiť zmluvnú pokutu. Uplatnením a/alebo zaplacením zmluvnej pokuty/úroku z omeškania sa Zmluvná strana nezaväzuje svojich záväzkov podľa tejto Zmluvy. Uplatnením a/alebo zaplacením zmluvnej pokuty/úroku z omeškania nie je dotknutý nárok na náhradu škody v plnej výške, pričom zmluvné pokuty/úroky z omeškania sa nezapočítavajú na náhradu škody.

- 10.3. Podpisom Zmluvy udeľuje Nájomca Prenajímateľovi výslovný súhlas so spracovaním všetkých osobných údajov Nájomcu súvisiacich so Zmluvou a Zmluvou založeným nájomným vzťahom, a to najmä: jeho titulu, mena, priezviska, rodného čísla, dátumu narodenia, čísla občianskeho preukazu, a ďalších poskytnutých údajov, a to za účelom riadneho plnenia Zmluvy a všetkých povinností Prenajímateľa súvisiacich s nájomným vzťahom založeným Zmluvou. Nájomca ďalej súhlasí s tým, aby Prenajímateľ za účelom získania a/alebo overenia a/alebo ďalšieho spracovania osobných údajov Nájomcu kopíroval, skenoval alebo inak zaznamenával úradné doklady a iné doklady a dokumenty, ktoré obsahujú osobné údaje Nájomcu (vrátane identifikačnej karty) na nosič informácií a takéto kópie alebo záznamy uschovával. Uvedené súhlasy nemožno odvolať a platia po dobu platnosti Zmluvy. Nájomca, ktorý je fyzickou osobou, berie na vedomie, že pre dosiahnutie účelu spracúvania osobných údajov je pre jednoznačnú identifikáciu Nájomcu nevyhnutné využívať jeho rodné číslo.

11. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 11.1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa.
- 11.2. Zmluvné strany uzavreli túto zmluvu slobodne, vážne, žiadna zo strán nekonala v tiesni, v omyle, či za nápadne nevýhodných podmienok, Zmluvné strany si Zmluvu riadne prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu Zmluvu podpisujú.
- 11.3. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z toho jeden si ponechá Prenajímateľ a jeden Nájomca. Zmluvu možno meniť alebo zrušovať len písomne, ak v Zmluve nie je uvedené inak.
- 11.4. Neoddeliteľné prílohy Zmluvy sú: zoznam hnuteľných vecí – príloha č. 1, rozpis odovzdávací protokol – príloha č. 2.
- 11.5. Všetky spory vyplývajúce z tejto Zmluvy sa riadia právom štátu Prenajímateľa, t.j. právom Slovenskej republiky. Ak sa stane niektorá časť Zmluvy neplatnou, nemá to vplyv na platnosť celej uzavretej Zmluvy.
- 11.6. Ak niektoré ustanovenie Zmluvy je resp. sa neskôr stane neplatným, neúčinným, alebo nevymáhateľným, takéto ustanovenie sa bude považovať za oddeliteľné od zvyšného obsahu Zmluvy a neovplyvní teda platnosť alebo účinnosť Zmluvy ako celku. V takomto prípade sa Zmluvné strany zaväzujú, že na základe vzájomnej dohody nahradia neplatné alebo neúčinné ustanovenie iným ustanovením, ktoré bude v súlade s účelom Zmluvy a s vôľou strán vyjadrenou uzavretím Zmluvy.

Za Prenajímateľa:

V Budči dňa 31.07.2023

.....
Obec Budča
Ing. František Moravec - starosta

Za Nájomcu:

V Budči dňa 31.07.2023

.....
Mgr. Eva Demková

Príloha č.1
Zoznam zariadení a hnutelných vecí

Označenie vecí:

Cena vecí:

1. Kuchynská linka	267,- Eur,
2. elektrický ohrievač vody.....	200,- Eur
3. Splachovací záchod.....	230,- Eur
4. Umývadlová batéria.....	35,- Eur,
5. Sprchová batéria	64,- Eur,
6. Svietidlá v kúpeľni (5x)	50,- Eur,
7. Digestor.....	100,- Eur,
8. Luster + 2x svietidlá v kuchyni.....	70,- Eur,
9. Laminátové parkety	1000,- Eur,
10. Svietidlá na chodbe 2x	20,- Eur,

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

V Budči dňa 31.07.2023

V Budči dňa 31.07.2023

.....
Obec Budča
Ing. František Moravec - starosta

.....
Mgr. Eva Demková

ZÁPISNICA O ODOVZDANÍ PREDMETU NÁJMU

(príloha č. 2 zmluvy o nájme)

Prenajímateľ:
Obec Budča

Nájomca:
Mgr. Eva Demková,

Na základe zmluvy o nájme bytu odovzdáva prenajímateľ nájomcovi predmet nájmu vrátane

- kľúče od bytu
- kľúče od hlavného vchodu do bytového domu
- kľúče od poštovej schránky

Ďalej zmluvné strany skontrolovali a zaznamenali stav meračov vody s nasledujúcim číslom:

Stav predmetu nájmu:

Závady:

Vyššie uvedené údaje súhlasia so skutočnosťou, čo potvrdzujú svojimi podpismi obidve strany.
Zálohové platby pri vyúčtovaní sa týkajú len vodného.

Za Prenajímateľa:

V Budči dňa 31.07.2023

.....
Obec Budča

Ing. František Moravec - starosta

Za Nájomcu:

V Budči dňa 31.07.2023

.....
Mgr. Eva Demková