

ZMLUVA O NÁJME BYTU

č. 8-746/2024

Uzatvorená v zmysle VZN obce Čierny Balog č. 5/2010 o podmienkach pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve obce, § 12 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ: OBEC ČIERNY BALOG,
zastúpená starostom obce Mgr. Michalom Vetrákom
IČO: 00313343
Sídlo: Závodie 2/2, 976 52 Čierny Balog
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Č. účtu: 2001545001/5600

a

Nájomca: Pavol Kupec
976 52 Čierny Balog

uzatvárajú t ú t o

Z M L U V U **o n á j m e b y t u**

I.

Predmet zmluvy

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytu č. 8 pozostávajúceho z 3 izieb a príslušenstva, ktoré tvorí kuchyňa, kúpeľňa, WC, chodba a pivnica. Súčasťou bytu je aj vybavenie bytu, a to kuchynská linka, elektrický sporák, digestor, vstavaná skriňa, elektrický bojler. Byt sa nachádza na druhom nadzemnom podlaží (prvom poschodí) bytového domu 16 BJ, súp. č. 746 na parc. č. 2501 zapísaného na LV č. 1360 pre kat. úz. Čierny Balog, na ulici Petra Jilemnického. Celková podlahová plocha bytu bez pivnice je 43,05 m². Takto určený predmet zmluvy prenajímateľ prenecháva do nájmu nájomcovi za podmienok uvedených v tejto zmluve výlučne za účelom bývania.

II.

Nájomné, úhrada za služby a zábezpeka

1. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné vo výške **89,74 €** mesačne (slovom: osemdesiatdeväť eur a sedemdesiatštyri centov) za každý mesiac nájmu. Nájomné je splatné vždy do 15. dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa vedený v Prima banke Slovensko, a.s., pobočka Brezno, č. ú.: **SK72 5600 0000 0020 0154 5001**, VS: 7468, KS: 0308.

2. Ak nájomca nezaplatí nájomné do piatich dní po jeho splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,1% za každý deň omeškania.
3. V nájomnom nie sú zahrnuté zálohové platby za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu, a to:
 - vykurovanie bytu a spoločných priestorov
 - spotrebovaná elektrická energia spojená s užívaním spoločných priestorov
 - vodné
 - za zrážkovú vodu

Nájomca je povinný spolu s nájomným platiť preddavky na dodávky plnení spojených s užívaním bytu, ktoré budú určené v Zálohovom výmere doručenom nájomcovi. Nájomca je povinný uhradiť vyúčtovanie za dodávku plnení (služieb) spojených s užívaním bytu, ktoré vypracuje prenajímateľ bytu po skončení zúčtovacieho obdobia, t.j. za každý rok trvania nájmu. Prenajímateľ je povinný vyúčtovanie plnení spojených s užívaním bytu predložiť nájomcovi vždy najneskôr do 31.05. nasledujúceho kalendárneho roka.

4. Nájomca je povinný uzavrieť s prenajímateľom osobitnú zmluvu o vypúšťaní odpadových vôd do verejnej kanalizácie, ktorej vlastníkom je obec Čierny Balog. **Stočné** bude prenajímateľovi fakturované osobitne podľa tejto osobitnej zmluvy.
5. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek zmeniť výšku preddavkov na plnenia spojené s užívaním bytu. Nájomca je povinný zmenenú výšku preddavkov povinný platiť vždy od mesiaca nasledujúceho po doručení nového Zálohového výmeru.
6. Miestny poplatok za odvoz a zneškodnenie tuhého komunálneho odpadu budú nájomcovia hradíť v súlade s osobitnými predpismi (zákon č. 582/2004 Z.z. o miestnych daniach a príslušným všeobecne záväzným nariadením obce).
7. Nájomca mal prenajatý byt, ktorého prenájom je predmetom tejto zmluvy, na dobu určitú do 31.01.2024. Vzhľadom na to, že nájomca dodržal podmienky uvedené v predchádzajúcej nájomnej zmluve a naďalej spĺňa podmienky uvedené v zákone č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, uzatvára sa nájomná zmluva s nájomcom opakovane v súlade s § 12 ods. 3 a 4 uvedeného zákona. Pri podpise prvej nájomnej zmluvy z dňa 27.01.2021 pri začatí užívania tohto bytu zložil nájomca finančnú zábezpeku vo výške trojnásobku vtedy platného mesačného nájomného, t. j. **189,39 EUR** (slovom jednoosemdesiatdeväť eur a tridsaťdeväť centov). Finančná zábezpeka sa ponecháva naďalej u prenajímateľa, ktorý je oprávnený finančnú zábezpeku alebo jej časť použiť výlučne len na úhradu pohľadávok na nájomnom, úhradách za služby spojené s užívaním bytu voči nájomcovi v prípade, že tieto pohľadávky bude voči nájomcovi evidovať ku dňu skončenia nájmu bytu a na úhradu škody na užívanom nájomnom byte a jeho zariadení spôsobenej nájomcom a zistenej pri odovzdaní bytu.
8. Nájomca alebo jeho dedič (po preukázaní príbuzenského vzťahu) má nárok na vrátenie finančnej zábezpeky v plnej výške alebo jej časti v prípade, že zábezpeka nebude použitá v súlade s ods. 6. Zábezpeku alebo jej časť prenajímateľ vráti nájomcovi do 30 dní od ukončenia nájmu.

9. Nájomca je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné o hodnotu ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok zverejnenú Štatistickým úradom SR, ako aj v prípade, ak dôjde k zmenám právnych predpisov, ktoré majú vplyv na podmienky poskytovania sociálnych nájomných bytov.

III.

Doba trvania nájmu

1. Nájom k predmetu zmluvy určenému v čl. I. tejto zmluvy sa zjednáva na dobu určitú troch rokov, t.j. od **01.02.2024 do 31.01.2027**.
2. Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní nasledovných podmienok:
 - a) nájomca je naďalej oprávnenou osobou podľa § 22 ods. 3 a podľa § 12 ods. 4 zákona 443/2010 Z.z.
 - b) nájomca dodržiaval počas doby nájmu ustanovenia tejto nájomnej zmluvy, riadne platil nájomné, úhrady za služby spojené s užívaním bytu, poplatok za komunálny odpad, dodržiaval domový poriadok a prenajímateľ neeviduje voči nájomcovi ani členom jeho domácnosti žiadne iné pohľadávky.
3. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie.
2. Nájomca podpísaním tejto zmluvy prehlasuje, že bol riadne oboznámení s technickým stavom a vybavením bytu a že tento od prenajímateľa preberá do užívania v stave spôsobilom na riadne užívanie.
3. Nájomca nie je oprávnený dať byt do podnájmu tretej osobe.
4. Bežné opravy a údržbu bytu vykonáva nájomca na svoje náklady (Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení nesk. predpisov). Ak je potrebné vykonať opravy väčšieho rozsahu, je nájomca povinný upozorniť na potrebu ich vykonania prenajímateľa a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
5. Ak nájomca nevykoná drobné opravy a bežnú údržbu v byte, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od nájomcu náhradu.
6. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon nájomcovho práva ohrozený, má nájomca právo po prechádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.
7. Nájomca nie je oprávnený bez povolenia prenajímateľa vykonávať v byte akékoľvek úpravy a opravy s výnimkou bežnej údržby a opráv.
8. Nájomca je povinný rešpektovať obmedzenie v prípade, že je v prenajatom inštalovaná zvuková izolácia pod omietkou alebo sa v byte nachádza kastlík (kryt), ktorý zakrýva

vývody vzduchotechniky alebo odvetrania kanalizácie. Toto obmedzenie spočíva v zákaze vrtania alebo použitia kotviacich prvkov, ako sú klince, skoby, hmoždinky a pod. ktoré by umožňovali zavesenie akýchkoľvek predmetov (police, skrinky, obrazy a pod.) na týchto miestach. Nájomca zodpovedá za nerešpektovanie tohto obmedzenia a za prípadné spôsobené škody. O tomto obmedzení je prenajímateľ povinný nájomcu písomne preukázateľne informovať a odovzdať mu predpis na užívanie ohľadom deliacich konštrukcií.

9. Nájomca je povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomného bytu zamestnancom Ministerstva dopravy a výstavby SR, Okresného úradu B. Bystrica a iných kontrolných orgánov s cieľom vykonať kontrolu technického stavu nájomného bytu.
10. Nájomca je povinný poskytnúť údaje o ostatných osobách, ktoré s nájomcom tvoria domácnosť, a to v rozsahu meno, priezvisko, trvalý pobyt, dátum a miesto narodenia. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi každú zmenu v počte členov domácnosti.

V.

Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí uplynutím doby nájmu, písomnou výpoveďou alebo vzájomnou dohodou zmluvných strán.
2. Prenajímateľ je oprávnený zmluvu vypovedať v prípade, že nájomca si neplní svoje povinnosti nájomcu bytu, alebo v prípade, ak sám alebo spolu s inými osobami hrubo porušujú pri užívaní bytu dobré mravy alebo domový poriadok v súlade s podmienkami určenými v § 710 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
3. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom po doručení písomnej výpovede druhému účastníkovi zmluvy. Spôsob a dôvody vypovedania tejto nájomnej zmluvy sú upravené v § 710 a nasledujúcich Občianskeho zákonníka.
4. Nájomca je oprávnený zmluvu vypovedať v prípade, že prenajímatelia si neplnia svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zo zákona.
5. V otázkach neupravených touto zmluvou sa vzťahy medzi jej účastníkmi v plnom rozsahu riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
6. Nájomca je povinný odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

VI.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa spisuje v štyroch rovnopisoch, ktoré majú platnosť prvopisu. Nájomca a prenajímateľ obdržia po dve vyhotovenia zmluvy.
2. Pôdorys bytu je uvedený v prílohe tejto zmluvy, ktorá je jej neoddeliteľnou súčasťou.
3. Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu bol súčasťou pôvodnej nájomnej zmluvy a vzhľadom na opakované uzavretie nájomnej zmluvy bez prerušenia užívania bytu zostáva v platnosti aj pre túto nájomnú zmluvu.

4. Evidenčný list bytu – zálohový výmer je taktiež neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
5. Účastníci zmluvy vyhlasujú, že sa plne oboznámili s celým jej obsahom, ktorý zodpovedá ich pravej, vážnej a slobodnej vôli; zmluvu neuzatvorili v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok. Na dôkaz toho pripájajú svoje vlastnoručné podpisy.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu a účinnosť dňom 01. 02. 2024 s podmienkou zverejnenia v centrálnom registri zmlúv v zmysle osobitných predpisov (Obč. zákonník).

V Čiernom Balogu dňa 24. 01. 2024

V Čiernom Balogu dňa 24.01.2024

Prenajímateľ:

Nájomca:

Mgr. Michal Vetrák
starosta obce

Pavol Kupec



1. POSCHODIE