

ZMLUVA O NÁJME BYTU

ZML 2024/336

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany

prenajímateľ

Mesto Rajec

Námestie SNP 2/2, 015 01 Rajec

IČO 00 321 575

v mene mesta koná Mgr. Peter Hanus, primátor mesta, zvolený za primátora Mesta Rajec dňa 29.10.2022, podľa Osvedčenia o zvolení za primátora mesta zo dňa 29.10.2022

(ďalej len Prenajímateľ)

a

nájomca

Tomáš Turianský, nar., rod. č.a manželka

Ivana Turianská rod....., nar.obaja trvale bytom, 015 01 Rajec

(ďalej len Nájomca),

súhlasne vyhlásili, že sú k uzatváraniu právnych úkonov oprávnení a k právnym úkonom spôsobilí, uzatvárajú Zmluvu o nájme bytu za nasledovného obsahu a podmienok

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1.1. Predmetom tejto zmluvy je úprava užívacích práv Nájomcu k bytu, ktorý sa nachádza v Polyfunkčnom objekte súpisné číslo 151, postavenom na pozemku KNC parcele 85/1, na ulici Zakamenica, v katastrálnom území mesta Rajec.

1.1.1. Polyfunkčný dom súpisné číslo 151 pozostáva z nebytových priestorov situovaných na I. nadzemnom podlaží a bytových priestorov s príslušenstvom situovaných na II. nadzemnom podlaží, ktoré tvorí 17 bytových jednotiek zhotovených v bežnom štandarde v súlade so zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v platnom znení a v súlade so zákonom č. 150/2013 Z.z. o štátnom fonde rozvoja bývania v platnom znení.

1.1.2. Polyfunkčný dom súpisné číslo 151 a pozemok CKN parcela číslo 85/1 je vo vlastníctve Mesta Rajec, sú zapísané v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade v Žiline, katastrálnom odbore, na liste vlastníctva číslo 4231 vedenom pre katastrálne územie Rajec.

1.1.3. Mesto Rajec nadobudlo vlastnícke právo k stavbe súp. č. 151 a pozemku CKN parc. č. 85/1 kúpnu zmluvou V 1000/2018, vklad povolený dňa 9.2.2018.

1.2. Byty, ktoré sa nachádzajú v polyfunkčnom objekte súp. č. 151 sú určené na účel sociálneho bývania podľa zákona č. 443/2010 Z.z. v znení neskorších predpisov. Pre účel tejto zmluvy sa za sociálne bývanie považuje bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstarieť bývanie vlastným pričinením a spĺňajú podmienky podľa tohto zákona. Sociálne bývanie je aj bývanie alebo ubytovanie financované s použitím verejných prostriedkov a poskytované v rámci starostlivosti podľa osobitných predpisov.

1.3. Základné funkcie bývania pre účel tejto zmluvy sú funkcie zabezpečujúce potreby spánku, odpočinku, prípravy potravy, osobnej hygieny a úschovy osobných vecí.

1.4. Správu polyfunkčného objektu súp. č. 151 vykonáva správca : VS Administrator s.r.o. so sídlom Vojtecha Tvrdeho 793/21, 010 01 Žilina, IČO 50 955 144 (ďalej len Správca PO), na základe osobitnej Zmluvy o výkone správy uzavretej dňa 11.12.2017 s Mestom Rajec ako vlastníkom bytov a nebytových priestorov v polyfunkčnom objekte súp. č. 151 v Rajci, ktorá upravuje vzájomné práva

a povinnosti správcu, vlastníka bytov a vlastníka nebytových priestorov v dome pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu, úpravy spôsoby správa spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku, úpravy spôsobu a oprávnenia hospodárenia s prostriedkami fondu domu a prevádzky, údržby a opráv, zásady poskytovania plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov a platieb za správu.

1.4.1. Správu bytov v polyfunkčnom objekte súpisné číslo 151 vykonáva prenájomca v súčinnosti so Správcom PO.

1.4.2. Správu spoločných priestorov v polyfunkčnom objekte súpisné číslo 151 vykonáva Správca PO.

Článok II.

Opis predmetu nájmu

2.1. Predmetom tejto zmluvy je nájom dvojizbového bytu č. 16 o podlahovej ploche 54,94 m², situovaného na 2. nadzemnom podlaží, v 4. vchode polyfunkčného objektu súp. č. 151, ktorý sa nachádza na ulici Zakamenica v Rajci, katastrálne územie Rajec, postavenom na parc. registra „C“ parc. č. 85/1 o výmere 1384 m², ktorý je zapísaný na liste vlastníctva č. 4231 evidovanom Okresným úradom Žilina, katastrálny odbor.

2.1.2. Podiel priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu súpisné číslo 151 prislúchajúci k bytu je vyjadrený : 5494/200558.

2.2. Predmetný byt pozostáva zo vstupnej chodby a miestom pre šatník, hygienickej jednotky s vaňou, umývadlom, WC a miestom pre práčku. Z chodby je priamy vstup do obýpacej izby, ktorej súčasťou je samostatný priestor s kuchynskou linkou. Z obýpacej izby je vstup do spálne. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, a to vodovodné, kanalizačné a elektrické rozvody okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 54,94 m².

2.3. Súčasťou bytu je jeho vybavenie:

- plávajúca podlaha vo vstupnej chodbe, v šatníku, v kuchyni a v obývačke
- dlažba v kúpeľni
- zásuvka STA, pripojenie na internet
- domový telefón
- svietidlá (stropné v počte 7 ks)
- vykurovacie telesá v počte 4 ks so zabudovanými meračmi tepla
- merač studenej a teplej vody

2.4. Vybavenie kúpeľne pozostáva z : plastovej vane, umývadla, rebrového radiátora, pákovej batérie vaňovej a umývadlovej, prívodu vody pre práčku.

2.5. Vybavenie kuchyne pozostáva z kuchynskej linky (hornej a spodnej časti), sporák elektrický, odsávač pár, kuchynský dres, vodovodná kuchynská páková batéria.

2.6. Spoločným priestorom sú priestory určené na spoločné užívanie obyvateľmi domu a priestory na technické zariadenie domu.

Článok III.

Predmet a účel nájmu

3.1. Prenajímateľ týmto prenecháva nájomcovi do užívania dvojizbový byt s príslušenstvom a vybavením v rozsahu tak, ako je uvedené v čl. II. tejto zmluvy. Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia bytového domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu (Evidenčný list) je súčasťou tejto zmluvy ako príloha 1/.

3.2. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

3.3. Prenajímateľ odovzdáva Nájomcovi a Nájomca preberá do užívania byt v stave spôsobilom na riadne užívanie dňom uzavretia tejto zmluvy, ktorú skutočnosť zmluvné strany potvrdzujú vlastnoručným podpisom tejto zmluvy. Nájomca potvrdzuje, že pred uzavretím nájomnej zmluvy mal možnosť vykonať a vykonal osobne prehliadku nájomného bytu, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto zmluvy a vyhlasuje, že byt preberá v stave, ako je uvedené v tejto zmluve, bez výhrad.

3.4. Nájomcovia sú povinní pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom plný a nerušený výkon ich práv spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov nachádzajúcich sa v objekte.

Článok IV.

Doba nájmu a podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy

4.1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to **od 01. októbra 2024 do 30. septembra 2027.**

4.2. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme nájomného bytu nájmu (bude uzavretá nová nájomná zmluva) v prípade, ak počas trvania nájmu bude riadne a včas plniť povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy a súčasne bude spĺňať podmienky stanovené osobitnými právnymi predpismi, najmä zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a VZN Mesta Rajec č. 2/2021 o podmienkach a kritériách prideľovania a užívania nájomných bytov vo vlastníctve Mesta Rajec v znení neskorších Dodatkov.

4.2.1. Vzhľadom k tomu, že sociálne bývanie je určené na zabezpečenie primeraného a ľudsky dôstojného bývania fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstaráť bývanie vlastným pričinením, sa prenajímateľ a nájomca dohodli, že jednou z podmienok práva na opakované bývanie je, že nájomca si do 10 pracovných dní odo dňa uzavretia tejto zmluvy zaeviduje trvalý pobyt na adrese v tejto zmluve označeného bytu a tento stav bude trvať nepretržite počas platnosti a účinnosti tejto zmluvy. Rovnako si zaevidujú trvalý pobyt na adrese predmetného bytu i všetky osoby, ktoré budú oprávnené s nájomcom predmetný byt užívať a rovnako u týchto osôb uvedený stav bude trvať počas celej doby po ktorú budú oprávnené predmetný byt užívať spolu s nájomcom. Prenajímateľ podľa ust. § 12 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. bude nájomcu o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy informovať minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu bytu.

4.3. Prenajímateľ je povinný informovať nájomcu o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. O opakované uzavretie nájmu je nájomca povinný požiadať písomne prenajímateľa minimálne 2 mesiace pred uplynutím doby nájmu s tým, že k žiadosti je povinný predložiť doklady o tom, že spĺňa podmienky na užívanie bytu stanovené zákonom č. 443/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov a platným Všeobecne záväzným nariadením Mesta Rajec v znení neskorších Dodatkov a osobitným predpisom upravujúcim sociálne bývanie.

Článok V.

Skončenie nájmu bytu

5.1. Nájom bytu zanikne :

- a) ak bol dohodnutý na určitý čas, zanikne uplynutím tohto času
- b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom
- c) písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1/ Občianskeho zákonníka
- d) písomnou výpoveďou nájomcu (aj bez uvedenia dôvodu)

e) zánikom predmetu nájmu (§ 680 ods. 1 OZ)

5.2. V prípade skončenia nájmu výpoveďou sa nájom bytu skončí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

5.3. V ďalšom sa na skončenie nájmu primerane použijú ustanovenia platných právnych predpisov, najmä § 710 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka o zániku nájmu bytu.

5.4. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani bytovej náhrady pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas.

5.5. Ten kto neoprávnene užíva byt, dopúšťa sa trestného činu neoprávneného zásahu do práva k bytu a prenajímateľ bude voči nemu postupovať v súlade s príslušnými ustanoveniami Trestného zákona a Trestného poriadku.

Článok VI.

Nájomné a poplatky za služby s nájomom spojené

6.1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné vo výške 143,39 € mesačne.

6.1.1. Výška nájomného je uvedená v aktuálne platnom **Predpise nájomného a mesačných zálohových platieb za poskytované služby s nájomom spojené**, ktorý bude Prenajímateľ vyhotovovať s platnosťou vždy na obdobie príslušného kalendárneho roka.

6.1.2. Výška nájomného bola schválená Uznesením Mestského zastupiteľstva v Rajci č. 94/2023 zo dňa 13.12.2023, ktorým bol schválený Dodatok č.1 k VZN Mesta Rajec č. 2/2021 o podmienkach a kritériách prideľovania a užívania nájomných bytov vo vlastníctve Mesta Rajec, ktorého súčasťou je Príloha č. 5 o určení výšky nájomného.

6.1.3. Zmenu výšky ročného nájomného je možné upraviť uznesením MZ, ktorým bude schválená zmena VZN mesta a jeho príloh.

6.1.4. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyslovuje súhlas s tým, že bude platiť nájomné vo výške, ktorá bude uvedená v aktuálne platnej Prílohe k VZN Mesta Rajec, ktoré bude určovať výšku nájomného v polyfunkčnom objekte, v ktorom sa nachádza byt, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto zmluvy, preto zmena výšky nájomného nie je dôvodom na zmenu tejto nájomnej zmluvy vyhotovenú formou Dodatku.

6.1.5. Nájomné je splatné vždy 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Nájomca sa zaväzuje nájomné platiť Prenajímateľovi v dohodnutej lehote splatnosti, v peňažnej hotovosti do pokladne Prenajímateľa, alebo prevodným príkazom na účet prenajímateľa v Slovenskej sporiteľni, a.s., číslo účtu : IBAN: SK34 0900 0000 0051 5189 5692.

6.2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačné zálohové platby za služby s užívaním bytu spojené vo výške, ktorá bude uvedená v aktuálne platnom Predpise nájomného a mesačných zálohových platieb za poskytované služby s nájomom spojené, ktorý je platný vždy na obdobie jedného kalendárneho roka a vyhotovuje ho prenajímateľ v súčinnosti so Správcom PO. Predpis obsahuje spôsob výpočtu platieb na obdobie príslušného kalendárneho roka, vždy od 01. januára nového (nasledujúceho) kalendárneho roka.

6.2.1. Jedná sa o zálohové platby za prevádzku a správu domu a poplatky za dodávané služby s užívaním bytu spojené, ktorých špecifikácia je v Predpise nájomného a mesačných zálohových platieb za služby s nájomom spojené vyhotovenom Prenajímateľom.

6.2.2. Zmluvné strany sa dohodli, že zmena výšky zálohových platieb za služby s užívaním bytu spojené nie je dôvodom na zmenu tejto zmluvy formou dodatku.

6.2.3. Zálohové platby sú splatné spolu s nájomným vždy 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Nájomca sa zaväzuje zálohové platby platiť Prenajímateľovi v dohodnutej lehote splatnosti,

v peňažnej hotovosti do pokladne Prenajímateľa, alebo prevodným príkazom na účet prenajímateľa vedený v Slovenskej sporiteľni, a.s., číslo účtu : IBAN: SK34 0900 0000 0051 5189 5692.

6.3. Prenajímateľ je povinný predložiť Nájomcovi ročné vyúčtovanie nájomcom zaplatených zálohových platieb (preddavkov) na služby s nájmom spojené, vždy v zákonom stanovenej lehote, za obdobie predchádzajúceho kalendárneho roka. Vyúčtovanie vykoná Prenajímateľ v súčinnosti so Správcom PO.

6.3.1. V prípade, ak pri vyúčtovaní Nájomcom zaplatených zálohových platieb na služby s nájmom spojené vznikne Nájomcovi nedoplatok, peňažné plnenie vo výške nedoplatku je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi v lehote do 10 dní odo dňa doručenia ročného vyúčtovania Nájomcovi.

6.3.2. V prípade, ak pri vyúčtovaní nájomcom zaplatených zálohových platieb na služby s nájmom spojené vznikne Nájomcovi preplatok, peňažné plnenie vo výške preplatku je Prenajímateľ oprávnený vrátiť Nájomcovi v lehote do 10 dní odo dňa doručenia ročného vyúčtovania Nájomcovi, alebo započítať prednostne na úhradu Nájomcom nezaplatených splatných záväzkov voči Prenajímateľovi súvisiacich s právnym vzťahom, ktorý vznikol na základe tejto zmluvy (napr. na zaplatenie nezaplateného splateného nájomného, náhradu škody a pod.).

6.4. Nájomca sa zaväzuje platiť riadne a včas v určených lehotách splatnosti poplatky za odvoz komunálneho odpadu vo výške, ktorá bude uvedená v Platobnom výmere vystavenom správcou poplatkov, koncesionárske poplatky za užívanie rozhlasu a televízie priamo správcovi týchto poplatkov na základe osobitnej zmluvy.

6.5. Nájomca sa zaväzuje platiť riadne a včas v určených lehotách splatnosti všetky platby, ktoré s užívaním bytu súvisia a ktoré si Nájomca objedná vo vlastnom mene a na vlastný účet s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa (napr. poplatok za pripojenie na internet, televízneho signálu, telefónnej linky), pričom tieto poplatky sa zaväzuje platiť priamo dodávateľom týchto služieb.

6.6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade porušenia povinnosti Nájomcu platiť riadne a včas splatné peňažné plnenia, ktoré je povinný platiť na základe tejto zmluvy (nájomné, mesačné preddavky za služby s nájmom spojené, nedoplatky z ročného vyúčtovania zálohových platieb), sa Nájomca zaväzuje platiť Prenajímateľovi dohodnutú zmluvnú pokutu vo výške 0,03% z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania s platením a poplatok z omeškania (§ 697 Občianskeho zákonníka).

Článok VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

7.1. Práva a povinnosti nájomcu

7.1.1. Nájomca sa zaväzuje :

a/ Riadne a včas vykonávať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a bežnou údržbou, v súlade s platnými právnymi predpismi, na vlastné náklady. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní bytu nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a užívacích práv.

Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov.

Zmluvné strany berú na vedomie, že za drobné opravy, ktoré je povinný vykonať nájomca sa považujú tie opravy bytu, príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré sú uvedené v prílohe č. 1/ Nariadenia vlády č. 87/1995 v znení neskorších predpisov, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka a tiež opravy, ktoré nie sú uvedené v prílohe cit. nariadenia, ak náklad na jednu opravu neprevyší

sumu 6,64 eura. Ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv, ktoré spolu súvisia, je rozhodujúci súčet nákladov na všetky tieto opravy.

Pre účel tejto zmluvy sa za náklady spojené s bežnou údržbou bytu považujú náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní (ďalej len "obvyklé udržiavacie náklady"), ako napríklad maľovanie, napúšťanie xylolitovej podlahy, udržiavanie dreveného obloženia stien, opravy vstavaného nábytku (opravy a výmeny zámok a nátery).

Ak sa Nájomca nepostará o riadne a včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má Prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení Nájomcu na svoje náklady a požadovať od Nájomcu náhradu vynaložených nákladov.

b/ Bez zbytočného odkladu telefonicky, osobne a následne aj písomne oznámiť Prenajímateľovi nevyhnutnosť vykonania takých opráv v byte, ktoré je povinný zabezpečiť Prenajímateľ a v súvislosti s tým je povinný umožniť Prenajímateľovi ich riadne vykonanie. Na požiadanie Prenajímateľa je nájomca povinný poskytnúť Prenajímateľovi alebo ním určeným osobám potrebnú súčinnosť spočívajúcu aj vo vykonávaní prác. V prípade nesplnenia tejto povinnosti Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá v súvislosti s tým Prenajímateľovi 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 sú oprávnení byt užívať spolu s nájomcom. V prípade, ak svoju povinnosť Nájomca nesplní, Prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení Nájomcu závady a inú vzniknutú škodu odstrániť a požadovať od Nájomcu náhradu nákladov s tým spojených v plnej výške. Nájomca sa týmto zaväzuje vzniknutú škodu a Prenajímateľom vyúčtované náklady v plnom rozsahu zaplatiť, v lehote do 15 dní odo dňa doručenia písomného vyčíslenia výšky škody nájomcovi.

d/ V každom byte sú na všetkých radiátoroch namontované merače – pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov (PRVN). Všetky škody spôsobené neodborným zásahom do meračov (napr. neoprávnená manipulácia, úmyselné poškodenie, odtrhnutie merača a iné), sa zaväzuje zaplatiť nájomca. Náklady na opravu merača/ov je Prenajímateľ oprávnený vyúčtovať Nájomcovi v ročnom vyúčtovaní.

e/ Užívať byt výlučne na účel bývania.

f/ Platiť riadne a včas (v lehote splatnosti) nájomné a ostatné peňažné plnenia súvisiace s užívaním bytu a jeho príslušenstva podľa podmienok uvedených v tejto zmluve.

g/ Po ukončení nájmu vypratať byt a priestory s bytom súvisiace v lehote najneskôr do dvoch pracovných dní po ukončení nájmu a tieto odovzdať Prenajímateľovi so všetkým príslušenstvom a technickým vybavením v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé užívanie a opotrebovanie pri riadnom užívaní a vykonávaní údržby, bez nároku na náhradu nákladov súvisiacich so zhodnotením bytu a užívaných spoločných priestorov domu. O odovzdaní bytu sa vyhotoví písomný záznam s uvedením popisu technického stavu bytu, prípadne závad.

V prípade omeškania Nájomcu s odovzdaním predmetu nájmu Prenajímateľovi, je povinný tento zaplatiť Prenajímateľovi dohodnutú zmluvnú pokutu vo výške 50 Eur za každý aj začatý deň omeškania s odovzdaním predmetu nájmu prenajímateľovi.

h/ Nájomca je povinný dodržiavať domový poriadok a vykonávať upratovanie spoločných priestorov v dome (schody, suterén) v súlade s pravidlami zaužívanými užívateľmi bytov v danom vchode.

i/ Nájomca berie na vedomie, že v nájomnom byte, ktorý je predmetom nájmu, je zakázané chovať a držať spoločenské zvieratá s výnimkou akváriových rybičiek. Pre účel tejto zmluvy sa za spoločenské zviera považuje každé zviera chované človekom v jeho domácnosti, napríklad psy, mačky, vtáky. Nájomca sa zaväzuje tento zákaz dodržiavať. V prípade porušenia povinnosti zákazu chovania a držania spoločenských zvierat v byte a nájomnom bytovom dome má Prenajímateľ právo žiadať od Nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 500,- €.

j/ Nájomca nie je oprávnený užívať terasy nachádzajúce sa v dome.

k/ Nájomca je povinný dodržiavať zákaz fajčenia v spoločných priestoroch domu.

7.1.2. Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú v dome ním a osobami, ktoré s ním bývajú.

7.1.3. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do užívania iným osobám právnym titulom podnájmu, výpožičky, ani do akéhokoľvek iného užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. V prípade porušenia tejto povinnosti je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 500 €, a to pri každom zistení takéhoto porušenia povinnosti zo strany Nájomcu.

7.1.4. Nájomca nesmie vykonávať akékoľvek stavebné úpravy a podstatné zmeny v nájomnom byte, vrátane zásahov do elektroinštalácie a vodoinštalácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, v opačnom prípade zodpovedá Nájomca za vzniknutú škodu.

Ak prenajímateľ udelí nájomcovi písomný súhlas na vykonanie stavebných úprav, náklady na ich realizáciu znáša v plnom rozsahu Nájomca, bez nároku na ich náhradu po ukončení nájmu.

7.1.5. Nájomca je povinný a týmto sa zaväzuje umožniť na požiadanie Prenajímateľa, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu za účelom vykonania obhliadky a kontroly plnenia povinností Nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy a počas doby, po ktorú bude zachovaný nájomný charakter bytu, za účelom vykonania kontroly technického stavu bytu.

7.1.6. Nájomca je povinný nahlásiť Prenajímateľovi bezodkladne akúkoľvek zmenu týkajúcu sa osôb tvoriacich domácnosť nájomcu v nájomnom byte, ktoré mali pri posudzovaní žiadosti a kritérií pre hodnotenie bytovej naliehavosti vplyv na pridelenie bytu (boli uvedení v žiadosti, alebo ostatných dokladoch ako manžel, manželka, druh, družka a pod.).

7.1.7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný zabezpečiť dodávku elektrickej energie do predmetu nájmu na základe osobitnej zmluvy uzavretej priamo s dodávateľom energie, vo vlastnom mene a na vlastný účet, bezodkladne po uzavretí nájomnej zmluvy. V prípade opakovaného nájmu je nájomca povinný vykonať úkony potrebné na zabezpečenie platnosti zmluvy o dodávke elektrickej energie na celú dobu platnosti nájomnej zmluvy.

7.1.8. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že bol oboznámený s povinnosťami vzťahujúcimi sa k nájmu predmetného bytu, so správou a prevádzkou obytného domu, v ktorom sa predmetný byt nachádza, čo potvrdzuje vlastnoručným podpisom na tejto zmluve.

7.2. Práva a povinnosti prenajímateľa

7.2.1. Prenajímateľ sa zaväzuje počas trvania nájmu vstupovať do bytu a vykonávať úpravy a opravy v byte za prítomnosti Nájomcu, alebo ním poverených osôb, okrem prípadu, ak by nevyhnutnosť vykonania opravy alebo iného zásahu do bytu, jeho príslušenstva, zariadení alebo súčastí bola nevyhnutná pre hrozbu vzniku škody a súhlas Nájomcu nebolo možné zabezpečiť, kedy je oprávnený vstúpiť do bytu aj bez súhlasu Nájomcu.

Nájomca sa zaväzuje vykonanie potrebných opráv a údržby bez obmedzenia umožniť.

7.2.2. Počas doby, po ktorú bude zachovaný nájomný charakter bytu (najmenej 40 rokov) majú právo vstupu do bytu zamestnanci ministerstva, okresného úradu, Mesta Rajec a iných kontrolných úradov s cieľom vykonania kontroly technického stavu bytu.

Článok VIII.

Dohoda o finančnej zábezpeke

8.1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi v deň podpísania tejto zmluvy finančnú zábezpeku vo výške 200 €, slovom : dvesto eur, ktorá slúži na zabezpečenie splnenia pohľadávok Prenajímateľa, ktoré mu vzniknú, alebo môžu vzniknúť voči Nájomcovi

v súvislosti s touto zmluvou, najmä, nie však výlučne, pohľadávky z titulu platenia nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a náhrady škody a pod.

8.1.1. Povinnosť nájomcu uvedená v ods. 8.1. tohto článku zmluvy je splnená v prípade opakovaného nájmu bytu a opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy, ak nájomca povinnosť splnil pri uzatvorení predchádzajúcej nájomnej zmluvy, platnosť ktorej skončila a výška zloženej finančnej zábezpeky evidovaná prenajímateľom na účte je v čase uzavretia tejto zmluvy vo výške 200,00 Eur. Ak výška finančnej zábezpeky nie je vo výške 200,- Eur, nájomca je povinný doplatiť finančnú zábezpeku do uvedenej výšky v deň podpísania tejto zmluvy nájomcom.

8.1.2. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie Prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel, vo VÚB, a.s., číslo účtu : IBAN: SK21 0200 0000 0034 8125 2551.

8.2. Na základe písomnej výzvy Prenajímateľa je Nájomca povinný v lehote jedného mesiaca odo dňa jej doručenia doplniť finančnú zábezpeku do pôvodne dohodnutej výšky, ak Prenajímateľ preukázateľne použije finančnú zábezpeku alebo jej časť na úhradu tých splatných pohľadávok voči Nájomcovi, na zabezpečenie ktorých je určená podľa tejto zmluvy.

8.3. Po skončení nájomného vzťahu je Prenajímateľ povinný vrátiť Nájomcovi nevyčerpanú časť finančnej zábezpeky najneskôr v lehote jedného mesiaca odo dňa, keď Nájomca vypratal byt.

Článok IX.

Záverečné ustanovenia

9.1. Záväzkový vzťah založený touto zmluvou sa spravuje právnym poriadkom Slovenskej republiky, najmä ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacimi predpismi.

9.1.1. Práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe tejto nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom č. 443/2010 Z.z. sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ustanoveniami aktuálne platného všeobecne záväzného nariadenia Mesta Rajec, ktoré upravuje nájom bytov v nájomných bytových domoch postavených s podporou štátu. V čase uzavretia tejto zmluvy uvedené právne vzťahy upravuje VZN Mesta Rajec č. 2/2021 schválené Uznesením Mestského zastupiteľstva Mesta Rajec č. 49/2021 zo dňa 24.06.2021 v znení neskorších Dodatkov.

9.2. Zmluva je spísaná v troch rovnopisoch, z ktorých Prenajímateľ obdrží dva rovnopisy a Nájomca jeden rovnopis.

9.3. 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, s výnimkou prípadov zvýšenia nájomného a zmeny výšky zálohových platieb na služby s nájomom spojené, kedy nie je potrebné zmeniť obsah zmluvy formou dodatku.

9.4. Ak je alebo sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy o nájme bytu (alebo jej časť) je neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné, takáto neplatnosť, neúčinnosť alebo nevykonateľnosť nemá za následok neplatnosť, neúčinnosť a nevykonateľnosť ďalších ustanovení tejto zmluvy.

9.5. Doručovanie pre účely tejto zmluvy sa vykonáva a považuje sa za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu trvalého pobytu nájomcu alebo sídla prenajímateľa, ktorá bola ako posledná známa adresa oznámená.

9.5.1. Obe zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy sídla a trvalého bydliska bez zbytočného odkladu. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak Nájomca odmietne doručovanú zásielku prevziať alebo doručovanú zásielku neprevezme pri prvom pokuse o doručenie, za deň doručenia sa považuje prvý deň nasledujúci po dni odoslania doručovanej zásielky. Doručenie nájomcovi je riadne (platne a účinne) vykonané aj vtedy, ak Prenajímateľ doručuje na adresu Nájomcu uvedenú v tejto zmluve.

9.6. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto zmluva upravuje právne pomery súvisiace s nájomom bytu opísaného v článku I. tejto zmluvy.

9.7. Zmluvné strany berú na vedomie, že s poukazom na ustanovenie § 47a ods. 1/ Občianskeho zákonníka, v spojení s ustanovením § 5a ods. 1/ zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov, je zmluva účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

9.8. 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 listinu vlastnoručne podpisujú.

V Rajci dňa

V Rajci dňa

PRENAJÍMATEĽ :
MESTO RAJEC

NÁJOMCOVIA :

Mgr. Peter Hanus
primátor mesta

Tomáš Turianský

Ivana Turianská