

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 2

číslo zmluvy : 2024/131



ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 2

číslo zmluvy 2024/131

uzatvorená v súlade s ustanovením § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej v texte aj ako „zákon o dotáciách“) a s príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej v texte aj ako „Občiansky zákonník“)

medzi zmluvnými stranami označenými ako:

Prenajímateľ:

Sídlo:

IČO:

DIČ:

V zastúpení:

Obec Hliník nad Hronom

Železničná 320/10, 966 01 Hliník nad Hronom, SR

00 320 609

2020479054

Mgr. Dominika Demková Kordíková, starostka obce

(ďalej v texte aj ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Rodné číslo:

Trvale byt

Bankové spojenie :

Číslo účtu v tvare IBAN:

Marcela Bieliková

(ďalej v texte aj ako „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej v texte spolu ako „zmluvné strany“ alebo aj ako „účastníci zmluvy“)

Preambula

- Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového domu so súpisným číslom 133, ktorý je postavený na parcele registra „C“ číslo 1488/2 v katastrálnom území obce Hliník nad Hronom (ďalej v texte aj ako „bytový dom“).
- Bytový dom bol postavený na základe Smernice MVR SR č. 8/1999, ktorou sa určujú pravidlá pre poskytovanie dotácií na výstavbu nájomných bytov v znení neskorších predpisov, ďalej na základe Smernice MVR SR č. 2/2000, ktorou sa určujú pravidlá pre poskytovanie dotácií na výstavbu technickej vybavenosti v znení neskorších predpisov (ďalej v texte aj ako „smernice“) a v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 124/1996 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov.
- Bytový dom je domom osobitného určenia v zmysle zák. č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami.
- Kolaudačné rozhodnutie na bytový dom nadobudlo právoplatnosť dňom 28.11.2003.
- Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe tejto Zmluvy o nájme bytu č. 2 (ďalej v texte aj ako „nájomná zmluva“ alebo aj ako „zmluva“) sa vzťahujú prednostne ustanovenia zákona o dotáciách a následne ustanovenia Občianskeho zákonníka. Pre byty nachádzajúci sa v bytovom dome platí osobitný režim vymedzený Všeobecne záväzným nariadením obce č. 05/2022 o nakladaní s nájomnými bytmi (ďalej v texte aj ako „VZN“), v ktorom sú určené podmienky a kritériá prideľovania a správy nájomných bytov v bytovom dome, ktorý bol obstaraný s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania.

Článok I. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č.2 o výmere 79,94 m², nachádzajúci sa na prízemí bytového domu. Byt pozostáva z 3 izieb, kuchyne a príslušenstva (*dalej v texte aj ako „predmet nájmu“ alebo aj ako „byt“*).
2. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na základe žiadosti nájomcu o nájomný byt zo dňa 7.10.2024 a na základe VZN o pridelení predmetného bytu žiadateľovi. Byt je nájomcovi opätovne pridelený.
3. Nájomca má právo využívať predmet nájmu len na účely bývania.
4. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia bytového domu primerane k zvyklostiam a v zmysle prevádzkového poriadku, ktorý je zverejnený na webovom sídle obce Hliník nad Hronom. Nájomca je tiež oprávnený používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Spoločným priestorom sú priestory určené na spoločné užívanie obyvateľmi bytového domu a priestory na technické zariadenie bytového domu.

Článok II. Začiatok a doba nájmu

1. Byt uvedený v článku I. ods. 1 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú, a to na dobu **od 1.1.2025 do 31.12.2025**.
2. Nájomca má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy o nájme bytu pri dodržaní všetkých podmienok stanovených príslušnými právnymi predpismi a všeobecne záväznými nariadeniami obce.
3. O opakované uzavretie nájomnej zmluvy je nájomca povinný písomne požiadať prenajímateľa najneskôr dva mesiace pred uplynutím doby nájmu so súčasným doložením príslušných potvrdení o príjmoch v zmysle zákona o dotáciách.
4. Žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy prerokuje obecné zastupiteľstvo a rozhodne o nej. V prípade, že nájomca nebude spĺňať podmienky pre opakované uzavretie nájomnej zmluvy, nájom bytu zanikne uplynutím doby nájmu.

Článok III. Skončenie nájmu

1. Nájom bytu môže zaniknúť uplynutím dojednanej doby nájmu alebo počas dojednanej doby trvania nájmu:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu;
 - b) písomnou výpoveďou zo strany nájomcu, pričom nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola prenajímateľovi doručená výpoveď; alebo
 - c) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa, ak:
 - nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia bytového domu.
 - nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
 - nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v bytovom dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome.
 - nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

- bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené v „Zozname osôb tvoriacich domácnosť nájomcu“ k tomuto bytu. Do toho sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní.
 - nájomca odmietne uzatvoriť dodatok k tejto zmluve, predmetom ktorého bude úprava nájomného alebo zálohových platieb v zmysle článku IV. tejto zmluvy, a to v lehote 10 dní odo dňa doručenia návrhu dodatku nájomcovi, resp. uzatvorenie tohto dodatku svojou nečinnosťou v uvedenej lehote zmarí.
 - je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo bytovým domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo bytový dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo bytový dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
2. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
 3. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 700,00 € (slovom: sedemsto eur) ak ku dňu skončenia nájmu neodovzdá byt prenajímateľovi v stave podľa ods. 5 tohto článku.
 4. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave:
 - a) zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonaným so súhlasom prenajímateľa a
 - b) zodpovedajúcom miere opotrebovania

Článok IV. Výška a splatnosť nájomného

1. Výška nájomného za byt sa stanovuje v zmysle platných právnych predpisov pre tento typ nájomných bytov.
2. Nájomca je povinný platiť mesačné nájomné vopred vo výške **180,70 €** (slovom: stoosemdesiat eur a sedemdesiat centov), vždy najneskôr do 15. dňa v mesiaci, za ktorý sa nájom platí, a to bankovým prevodom na bankový účet v tvare IBAN: SK41 5600 0000 0014 0491 0005 alebo v hotovosti priamo do pokladne obce.
3. V rámci starostlivosti o nájomný byt tvorí prenajímateľ podľa § 18 ods. 2 zákona o dotáciách fond prevádzky, údržby a opráv (*dalej v texte aj ako „FÚaO“*). Výška mesačnej platby do FÚaO je **119,30 €** (slovom: stodevätnásť eur a tridsať centov).
4. Celková suma mesačných nákladov nájomcu za užívanie bytu je vo výške **300,00 €** (slovom: tristo eur).
5. Nájomca sa zaväzuje za poskytovanie služieb spojených s užívaním bytu (elektrická energia spoločných priestorov, plyn, voda a iné) odo dňa podpísania nájomnej zmluvy platiť prenajímateľovi mesačnú zálohovú platbu vo výške **70,00 €** (slovom: sedemdesiat eur) vždy do 15. dňa v mesiaci, za ktorý sa zálohová platba platí, a to bankovým prevodom na číslo účtu v tvare IBAN: SK42 5600 0000 0014 0491 6001 alebo v hotovosti priamo do pokladne obce. Prenajímateľ má právo na základe výsledkov vyúčtovania primerane upraviť výšku zálohových platieb na nasledujúce obdobie.
6. Nájomca a prenajímateľ sa v zmysle § 12 ods. 7 zákona o dotáciách dohodli, že nájomca zloží vopred, najneskôr v deň podpisu nájomnej zmluvy, na účet obce finančnú zábezpeku vo výške 260 € (slovom: dvestošesťdesiat eur) za užívanie bytu v zmysle ods. 4 tohto článku. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu bude prenajímateľ viesť na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke. Pokiaľ ide o opakovaný nájom, je prenajímateľ povinný skontrolovať výšku finančnej zábezpeky, ktorú nájomca zložil na osobitný účet pri prvotnom nájme. Tieto finančné prostriedky budú vrátené nájomcovi do 15 dní po skončení nájmu za podmienky, že nájomca nebude mať voči prenajímateľovi žiadne záväzky spojené s užívaním nájomného bytu.
7. Zálohové platby sú predmetom ročného vyúčtovania podľa skutočných nákladov. Prenajímateľ je ich povinný vyúčtovať najneskôr do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok. Nedoplatok z vyúčtovania zálohových platieb je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi na základe vystavenej faktúry so splatnosťou 14 dní. V rovnakej lehote je povinný prenajímateľ vrátiť

vyúčtovaný preplatok nájomcovi na jeho číslo účtu uvedené v záhlaví tejto zmluvy ak nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi. V prípade, že nájomca má záväzky voči obci po splatnosti a v ročnom vyúčtovaní mu vznikne preplatok, prenajímateľ započíta výšku preplatku s týmito záväzkami a písomne to oznámi nájomcovi.

8. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi poplatok za odvoz a likvidáciu odpadu v zmysle platného príslušného VZN obce o miestnych daniach a miestnych poplatkoch.
9. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške stanovenej právnym predpisom.
10. Prenajímateľ má právo formou všeobecne záväzného nariadenia obce jednostranne zvýšiť alebo znížiť cenu nájomného, ako aj ostatných poplatkov, na ktoré má prenajímateľ právo v zmysle platných právnych predpisov, resp. zaviesť pre nájomníka nové poplatky, pokiaľ ho k tomu oprávnia príslušné právne.
11. Pokiaľ nastane situácia podľa ods. 10 tohto článku má nájomca právo ukončiť túto zmluvu výpoveďou do 30 dní odo dňa prijatia predmetného všeobecne záväzného nariadenia obecného zastupiteľstva. Zmluva stratí v tomto prípade platnosť posledným dňom mesiaca, ktorý predchádza mesiacu, v ktorom nadobudne účinnosť nová cena nájomného.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia Občianskym zákonníkom pokiaľ z legislatívy platnej pre tento druh bytov a VZN obce nevyplýva niečo iné.
2. Okrem týchto práv a povinností sa zmluvné strany dohodli na nasledovných právach, resp. povinnostiach a odlišnostiach, ktoré sú uvedené v Občianskom zákonníku:
 - a) Pre nájom bytu podľa tejto nájomnej zmluvy neplatia ustanovenia § 703 až 708 Občianskeho zákonníka upravujúce spoločný nájom bytu manželmi a prechod nájmu bytu.
 - b) U týchto bytov nemožno realizovať výmeny bytov medzi nájomcami.
 - c) U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv k bytu na nájomcu.
 - d) Nájomca nájomného bytu je povinný ihneď nahlásiť prenajímateľovi každú zmenu v súvislosti s počtom osôb bývajúcich v byte.
 - e) Ak nájom bytu skončí z akéhokoľvek dôvodu, nájomca nemá nárok na náhradný byt ani náhradné ubytovanie a je povinný byt vypratať ku dňu skončenia nájmu.
 - f) K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho vlastníkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody na byte a je povinný ich prenajímateľovi nahradiť.

Článok VI.

Osobitné ustanovenia

1. Stavebné úpravy v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (*dalej v texte aj ako „stavebný zákon“*) nájomca nesmie vykonávať.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení nájmu nemá nájomca nárok na úhradu nákladov vynaložených na akékoľvek zmeny realizované na predmete nájmu a ani na úhradu protihodnoty toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.
3. Po skončení doby nájmu je nájomca povinný ku dňu skončenia nájmu zápisnične odovzdať byt spolu s príslušenstvom prenajímateľovi v stave umožňujúcom ďalšie užívanie bytu.
4. Neodlučiteľnou súčasťou tejto zmluvy je jej príloha č. 1, ktorú tvorí Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
5. Nájomca vyhlasuje, že súhlasí s použitím rodného čísla pre identifikáciu svojej totožnosti ako zmluvnej strany počas doby platnosti a účinnosti zmluvy alebo do doby vysporiadania všetkých záväzkov voči prenajímateľovi vyplývajúcich z tejto zmluvy.

6. Nájomca je povinný akékoľvek zmeny jeho údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy písomne oznámiť prenajímateľovi najneskôr do 14 kalendárnych dní odo dňa, kedy zmena nastala. Túto skutočnosť možno oznámiť aj elektronicky na mailovú adresu: lipianska@hliniknadhronom.sk.
7. Nájomný byt sa nachádza v bytovom dome osobitného určenia a je bytom bežného štandardu obstaraný z prostriedkov štátnej dotácie. Nájomca je preto povinný zachovať pôvodný stav a vybavenie nájomného bytu. Nájomca nemôže vykonávať bez súhlasu vlastníka bytu žiadne vnútorné a vonkajšie stavebné úpravy, ako i úpravy na spoločných priestoroch, meniť dispozičné riešenie bytu ani zasahovať do rozvodov vody, plynu a elektrickej energie. Porušenie týchto povinností sa považuje za závažné porušenie nájomnej zmluvy.
8. Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinní na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere umožniť vstup do nájomného bytu zamestnancom príslušného ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu technického stavu nájomného bytu.
9. Nájomca nesmie umiestniť na oknách bytu z vonkajšej strany žalúzie alebo rolety.
10. Nájomca nesmie v nájomnom byte chovať žiadne hospodárske ani spoločenské zvieratá.

Článok VII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany súhlasia s obsahom tejto zmluvy, ktorý je im plne zrozumiteľný a určitý, vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu uzavrieť takýto právny úkon a potvrdzujú, že zmluva bola spísaná na základe pravdivých údajov a nebola dohodnutá v tiesni, ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok. Na dôkaz toho pripájajú svoje vlastnoručné podpisy.
2. Ak sa zistí neplatnosť, neúčinnosť alebo neúplnosť niektorého ustanovenia tejto zmluvy, nebude tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. Účastníci zmluvy písomnou dohodou nahradia toto ustanovenie takou úpravou zmluvného vzťahu, ktorý sa najviac priblíži k účelu a zámeru zmluvy.
3. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
4. Nájomca prehlasuje, že pred uzavretím nájomnej zmluvy mu prenajímateľ umožnil prehliadku nájomného bytu, so stavom nájomného bytu sa oboznámil a nájomný byt preberá v stave opísanom v zápisnici o odovzdaní bytu. Pokiaľ ide o opakovaný nájom, nájomca preberá byt tak, aký ho mal ku poslednému dňu nájmu, pred jeho predĺžením.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňa 1.1.2025, nie však skôr ako nasledujúci deň po dni jej zverejnenia.
6. Táto zmluva je vypracovaná v dvoch vyhotoveniach, pričom každá zmluvná strana dostane jedno vyhotovenie.
7. Táto zmluva patrí medzi povinne zverejňované zmluvy podľa ustanovení § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov a v spojení s ustanovením § 47a Občianskeho zákonníka.

Prenajímateľ:

V Hliníku nad Hronom, dňa _____

Obec Hliník nad Hronom

Mgr. Dominika Demková Kordíková, starostka obce

Nájomca:

V Hliníku nad Hronom, dňa _____

Marcela Bielíková