

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 a nasl. zák.č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka, v znení neskorších predpisov a zák.č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ : Obec Skalka nad Váhom
Sídlo: 913 31 Skalka nad Váhom I/103
Štatutárny zástupca : Anton Horečný , starosta obce
IČO : 00311961
DIČ: 2021079940
Bankové spojenie : SLSP, a.s Trenčín
IBAN: SK39 0900 0000 0051 6132 0219 – rozpis zálohových platieb
IBAN: SK24 0900 0000 0051 6132 3399 - finančná zábezpeka

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

Nájomca: Trubanová Martina

dátum narodenia:

trvale bytom (*podľa OP*) : Skala 106, 91331 Skalka nad Váhom

(ďalej len „**Nájomca/Nájomcovia**“)

Článok 1 Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového domu s bytmi osobitného určenia v zmysle príslušných právnych predpisov a všeobecne záväzného nariadenia obce, súpisné číslo II/231, ktorý sa nachádza v obci Skalka nad Váhom, v k. ú. Skalská Nová Ves , na parcele č. 234/25, zastavaná plocha o výmere 727 m², zapísané na LV č. 1, a ktorý pozostáva s troch sekcií A, B, C.

2. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenájomcu prenechať nájomcovi do užívania byt č. **11** na štvrtom poschodí bytového domu súp.č.II/ 231, sekcia **B** v obci Skalka nad Váhom, miestna časť Skalská Nová Ves a záväzok nájomcu byt riadne užívať za podmienok stanovených touto zmluvou a uhrádzať prenájomcu nájomné podľa Článku 5. zmluvy.

3. Osoby tvoriace spoločnú domácnosť s nájomcom :

Článok 2 Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú do **31.01.2026** odo dňa **01.02.2025**

Článok 3

Podmienky opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy

1. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve, VZN č.1/2016 a zák.č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
2. O možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu. Pri opakovanom uzatvorení nájomnej zmluvy nájomca musí spĺňať podmienky § 22 ods.3 zák.č. 443/2010 Z.z. a VZN č.1/2016 Obce Skalka nad Váhom.
3. Prenajímateľ uzatvorí opakovanú zmluvu o nájme bytu za podmienky, že nájomca počas doby nájmu nezískal iný byt, rodinný dom alebo ich časť do vlastníctva alebo do nájmu, a má ku dňu uzatvorenia zmluvy vysporiadané všetky pohľadávky a záväzky voči prenajímateľovi .

Článok 4

Opis stavu nájomného bytu, príslušenstva bytu a podmienky zachovania pôvodného stavu a vybavenia bytu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu v sekcii **B** byt č. **11**, na štvrtom poschodí, ktorý pozostáva z dvoch obytných miestností a príslušenstva, ktorým je : kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC, pivnica **B11** o celkovej podlahovej ploche bytu **54,75 m²**.
2. Vybavením a zariadením bytu je : plynový sporák, kuchynská linka, meracie zariadenie na meranie vody a tepla, rozvody plynu, elektrickej energie, kanalizačná prípojka a prípojka STA.
3. Byt s príslušenstvom je v stave zodpovedajúcom na riadne užívanie na bytové účely, na ktorý účel ho prenajímateľ nájomcovi prenajíma. Nájomca sa so stavom prenajatého bytu oboznámi pri prehliadke pred uzatvorením nájomnej zmluvy.
4. Podrobný popis stavu bytu a jeho vybavenia a zariadenia, je uvedený v Protokole o odovzdaní a prevzatí bytu (**Príloha č.2**), ktorý musí byť vyhotovený pri prevzatí resp. odovzdaní bytu.
5. Nájomca je povinný s bytom, zariadením a vybavením bytu a bytového domu zaobchádzať tak, aby zachoval pôvodný stav a vybavenie bytu a bytového domu.

Článok 5

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu.

1. Nájomcovi vzniká povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu odo dňa 20. dňa v danom mesiaci.
2. Výška nájomného a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu sa stanovuje v zmysle platných cenových predpisov. Podklady pre výpočet nájomného sú obsiahnuté v Evidenčnom liste pre výpočet maximálnej ceny nájmu bytu.
3. Výška nájomného a úhrad za plnenia spojené s užívaním tohto nájomného bytu je stanovená v Mesačnom predpise nájomného a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako jej **Príloha č.1**.

4. Prenajímateľ pri každej zmene cenových predpisov alebo pri zmene počtu bývajúcich osôb, oznámi zmenu výšky úhrad novým Mesačným predpisom nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu.

5. Nájomca je povinný platiť prenájomateľovi nájomné spolu s úhradou za plnenia poskytované s užívaním bytu za bežný kalendárny mesiac najneskôr do 20. dňa príslušného mesiaca.

6. Ak nájomca nezaplatí nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 kalendárnych dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenájomateľovi poplatok z omeškania vo výške stanovenej podľa Nariadenia vlády SR č.87/1995 Zb. v platnom znení.

7. V nájomnom nie je zahrnutá úhrada za služby spojené s užívaním bytu, ktorými sú: dodávky tepla, studenej a teplej vody, vývoz žumpy a spoločná anténa. Na dodávku plynu a elektrickej energie je nájomca povinný uzatvoriť osobitne zmluvu s dodávateľmi jednotlivých energií. Nájomca v mesačných zálohových platbách neplatí komunálny odpad, ktorý sa určuje každý rok výmerom.

8. Ročné vyúčtovanie za plnenia poskytované s užívaním bytu vykoná prenájomateľ podľa platných právnych predpisov.

9. Nájomca je povinný oznámiť prenájomateľovi bez zbytočného odkladu každú zmenu počtu a mená osôb žijúcich s ním v spoločnej domácnosti.

Článok 6

Finančná zábezpeka

1. Zmluvné strany sa podľa § 12 ods.7 zák.č. 443/2010 Z.z. dohodli na finančnej zábezpeke vo výške trojmesačného nájomného **332,43 €**, podľa rozpisu preddavku za služby a plnenia za užívanie bytu. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a náhradu škôd spôsobených nájomcom. Nájomca je povinný zložiť finančnú zábezpeku vo výške trojmesačného nájomného na účet Obce Skalka nad Váhom uvedený na prvej strane tejto zmluvy, najneskôr v deň podpisu nájomnej zmluvy.

2. Zložená a nevyčerpaná finančná zábezpeka podľa ods.1 tohto Článku 6 zmluvy sa považuje za uhradenú aj pri opakovanom nájme. Nájomca nemá právo požadovať vrátenie finančnej zábezpeky počas trvania nájmu.

3. Nájomca vyhlasuje, že súhlasí s tým, aby po skončení nájmu prenájomateľ vysporiadal svoje pohľadávky voči nájomcovi vzniknuté neplatením mesačného predpisu nájomného s príslušenstvom a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu, nedoplatky ročného vyúčtovania a škody vzniknuté jeho poškodením prenajatého bytu alebo bytového domu, a to z finančnej zábezpeky zloženej na účet Obce Skalka nad Váhom. Po vysporiadaní všetkých pohľadávok a ich príslušenstva bude zostávajúca časť finančnej zábezpeky vrátená nájomcovi najneskôr do 30.6. nasledujúceho kalendárneho roka, po ročnom vyúčtovaní platieb za nájom a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu v príslušnom kalendárnom roku nájmu.

Článok 7

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný zabezpečiť drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte na **vlastné náklady** v rozsahu uvedenom v Nar. vlády č.87/1995 Z.z. Opravy ktoré prislúchajú prenajímateľovi je povinný oznámiť nájomca bez zbytočného odkladu. V opačnom prípade má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu nákladov.
2. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi alebo osobám ním písomne splnomocneným vstup do bytu za účelom kontroly technického stavu a dodržiavania zmluvných podmienok nájmu.
3. Nájomca bytu a osoby žijúce s ním 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.
4. Nájomca a osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti sú povinní pri výkone svojich práv dbať na to, aby nebol rušený výkon práv ostatných nájomcov v dome, najmä nesmú poškodzovať prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušovať pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozovať bezpečnosť alebo porušovať dobré mravy v dome.
5. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia , ktoré spôsobil sám alebo tí ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu ním spôsobené závady a poškodenia odstrániť, a požadovať od nájomcu náhradu.
6. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to len na svoje náklady.
7. Nájomca je povinný si zabezpečiť osobitné združené poistenie domácnosti, v opačnom prípade bude znášať všetky náklady súvisiace s odstránením vzniknutej škody.
8. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
9. Nájomca je povinný v prípade, ak dôjde k zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu, tieto bezodkladne oznámiť prenajímateľovi. Výška nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu sa v tom prípade zmení od prvého dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca, nasledujúcom po príslušnej zmene.
10. Nájomca je povinný zabezpečovať povinnosti vyplývajúce zo zák.č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi a súvisiacich právnych predpisov.
11. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu odovzdať tento prenajímateľovi vypratáný a v stave v akom ho prevzal (hygienicky vybielený), s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O odovzdaní a prevzatí bytu a jeho stave musí byť spísaný písomný protokol.

Článok 8

Práva a povinnosti prenajímateľa.

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. Prenajímateľ je oprávnený vykonať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas môže nájomca odoprieť len zo závažných dôvodov. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného stavebného úradu, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

Článok 9

Záverečné ustanovenia.

1. Nájom bytu zanikne :
 - a) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
 - b) uplynutím doby, na ktorú bol nájom dohodnutý,
 - c) písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených § 711 Občianskeho zákonníka.
2. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať písomnými číslovanými dodatkami podpísanými obidvoma zmluvnými stranami. V prípade opakovaného nájmu sa uzavrie nová nájomná zmluva.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť podľa § 47a zák.č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov.
4. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia Občianskym zákonníkom a súvisiacimi právnymi predpismi.
5. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je :
 - a) Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu (**Príloha č.2**)
 - b) Mesačný rozpis nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu (**Príloha č.1**)
6. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po jednom vyhotovení.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu si pred jej podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli, že táto bola uzatvorená na základe ich slobodnej vôle, vážne, zrozumiteľne, určite, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Skalke nad Váhom, dňa 1.2.2025

Prenajímateľ:

Nájomca: