

Nájomná zmluva

na opakovaný nájom bytu uzavretá podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení a v súlade s ustanovením § 12 zákona č.443/2010 Z.z. v platnom znení medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

O B E C P R I B Y L I N A

so sídlom: Obecná ulica č.384/6, 032 42 Pribylina

zastúpená starostom obce Danielom Pokrievkom

IČO: 00315711

Číslo účtu: IBAN: SK9156000000001602592001

Bankové spojenie: Prima banka, a.s., Liptovský Mikuláš

Nájomca:

Meno a priezvisko: **Martina Jurášová**

Pribylina

Článok I.

Predmet nájmu

Predmetom nájmu je byt č.4 v BYTOVOM DOME súp.číslo:16 v obci Pribylina.

1. Užívanie bytu v zmysle ustanovení zákona č.443/2010 Z.z. v platnom znení sa považuje za sociálne bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov a Obec postupuje pri poskytovaní bytu podľa tohto zákona. Predchádzajúci nájomný vzťah s uvedeným nájomcom bol časovo vymedzený na dobu určitú od 14.05.2024 do 13.05.2025.

Celková podlahová plocha bytu je 80,02m².

Byt pozostáva z 3 obytných miestností.

Príslušenstvom je kuchyňa, predsieň, kúpeľňa a WC, pivnica č.4.

Vybavenie bytu je štandardné a jeho súčasťou bytu sú základné zriaďovacie predmety, kuchynská linka, šporák, systém vykurovania bytu s vykurovacími telesami podľa platných právnych predpisov a opisu v zápisnici.

2. Prenajímateľ ponecháva nájomcovi byt do užívania

na čas určitý od 14.05.2025 do 31.05.2026.

V prípade dodržania podmienok uvedených vo všeobecne a osobitne záväzných právnych predpisoch, najmä:

- Občiansky zákonník /najmä paragraf 711/ v platnom znení
- Zákon o životnom minime č.601/2003 Z.z. v platnom znení
- Zákon NR SR č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení
- Všeobecne záväzné nariadenie obce o podmienkach prideľovania nájomných bytov má nájomca právo na **OPAKOVANÉ** uzavretie zmluvy o nájme bytu na čas určitý, na základe písomnej žiadosti doručenej na obecný úrad najmenej tri mesiace pred ukončením zmluvy, s predložením potvrdenia o výške príjmu všetkých členov spoločnej domácnosti, za predchádzajúci kalendárny rok. Prenajímateľ sa k žiadosti vyjadrí bezodkladne.

3. S nájomcom budú byt užívať:

(meno a priezvisko, rodné číslo a príbuzenský pomer)

.....r.č.....

4. Popri práve **užívať byt č.4** a jeho príslušenstvo má nájomca právo **užívať spoločné priestory a zariadenia domu spojené s užívaním bytu, s individuálnou aj spoločnou kolektívnou zodpovednosťou za ich stav v prípade znečistenia a poškodenia.**

5. Byt vrátane jeho príslušenstva a štandardného vybavenia je v stave spôsobilom na riadne užívanie s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie na základe opisu **v príslušnej zápisnici**, potvrdenej podpisom zmluvných strán. Pri skončení nájmu je postup rovnaký, vrátane odpisu stavov meračov médií.

6. Nájomca je oprávnený predmet nájmu **užívať len na bývanie**. Nájomca je povinný umožniť za jeho prítomnosti prenajímateľovi výkon práva kontroly, či sa byt užíva riadnym spôsobom.

Článok II.

Nájomné a úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomné sa stanovuje podľa platných cenových predpisov a to najmä Opatrenia MF SR z 23.apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v platnom znení. Nájomné sa stanovuje vo výške vypočítanej v "Evidenčnom liste bytu", ktorý je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy.

2. Finančnú zábezpeku požadovanú za užívanie bytu č.4 v bytovom dome s.č. **16** vo výške šesťmesačného nájmu tzn. **1.200 EUR** uhrádza nájomca v hotovosti do pokladne obce pri podpise nájomnej zmluvy a nájomná zmluva nadobúda účinnosť až po preukázaní jej úhrady.

Finančnú zábezpeku vedie obec na samostatnom účte a túto zúčtuje po príslušných odpočtoch nájomcovi po skončení nájmu bytu resp. komisionálnom prevzatí bytu, a doručení dodávateľských faktúr za plnenia spojené s užívaním bytu. Zvyšnú sumu s prípadnými výnosmi z úrokov do výšky jednej poloviny z úrokovej sadzby, vyplatí nájomcovi do 30 dní.

Odpočty z finančnej záruky:

- úhrady za prípadné poškodenie bytu, jeho vybavenia a poškodenie spoločných priestorov a zariadení bytového domu počas nájomného vzťahu s individuálnou a spoločnou kolektívnou zodpovednosťou

- úhrady za obnovu bytového zariadenia, za opravy a práce, ktorými sa byt pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie

- úhrady za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu

- iné úhrady, ktoré priamo súvisia s užívaním bytu a správou bytového domu po prejednaní a súhlase v obecnom zastupiteľstve

3. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné a preddavok za služby spojené s užívaním bytu a spoločných priestorov mesačne a to dopredu najneskôr do piateho dňa príslušného mesiaca:

a) v hotovosti do pokladne obce

b) úhradou na číslo účtu: SK9156000000001602592001

4. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačné preddavky spojené s užívaním bytu v stanovenej lehote do piateho dňa príslušného mesiaca, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške podľa platných právnych predpisov, za každý i začatý mesiac omeškania.

Ak nájomca nezaplatí nájomné a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu viac ako za tri mesiace, napriek písomnej výzve s náhradnou lehotou na úhradu nájomného, je to dôvod na ukončenie nájmu bytu výpoveďou, bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.

5. Pri zmene právnych a cenových predpisov sa primerane zmení aj výška nájomného a preddavkov na úhradu za služby spojené s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi zmenu výšky nájomného písomne nájomcovi najmenej jeden mesiac pred jeho splatnosťou.

6. Preddavky za služby spojené s užívaním bytu vyúčtuje obec nájomcovi dohodou, najmenej raz ročne, najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka.

Článok III.

Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu

1. Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu upravujú najmä ustanovenia Občianskeho zákonníka a pre bytové domy v obci Pribylina Domový poriadok a Požiarna poplachová smernica, s ktorými je povinný nájomca sa oboznámiť a tieto dodržiavať.
2. Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Umožní nájomcovi užívať spoločné priestory a zariadenia domu.
3. **Drobné opravy v byte súvisiace s jeho využívaním a náklady spojené s jeho bežnou údržbou hradí nájomca podľa ustanovenia § 687 Obč. zákonníka a Nariadenia vlády SR č.87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov (príloha Domového poriadku).**
Ak sa nájomník nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby bytu má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomníka na svoj náklad sám a požadovať od neho náhradu.
4. Nájomník je povinný bez zbytočného odkladu prenajímateľovi oznámiť potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
5. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi do jedného mesiaca skutočnosti rozhodujúce pre stanovenie výšky nájomného a úhrady za služby, najmä zmenu počtu osôb.
6. Nájomca nie je oprávnený vykonávať zmeny stavebného alebo dispozičného charakteru v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
7. **Nájomca nie je oprávnený prenajať byt alebo jeho časť prenechať do podnájmu.** Nerešpektovanie tejto povinnosti sa pokladá za porušenie povinnosti podľa §711 Obč. zákonníka a je **dôvodom na výpoveď nájmu bytu.**
8. Nájomca je povinný za jeho prítomnosti umožniť vstup do nájomného bytu zamestnancom MDVRR SR, Okresného úradu Žilina a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

Článok IV.

Zánik nájmu

1. Pre zánik nájmu platia najmä všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka pre nájomcu a prenajímateľa, podmienky stanovené vo Všeobecne záväznom nariadení obce o podmienkach pridelenia nájomných bytov, Zásady postupu proti neplatičom nájmu v obci Pribylina a podmienka uvedená v článku II. bod 4. tejto nájomnej zmluvy pri neplatení nájomného a preddavkov na služby spojené s užívaním bytu .
2. Ak nájomca alebo ten kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome, Obec môže vypovedať nájom bytu, bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady (§ 711 odst.1 písm. c/ Občianskeho zákonníka).
3. Nájom bytu a užívanie bytu nájomcom skončí uplynutím doby dohodnutej doby na čas určitý uvedenej v článku I. tejto nájomnej zmluvy a to bez nároku nájomcu na zabezpečenie bytovej náhrady.
4. Uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa účastníci tejto zmluvy nedohodnú inak, nájomný vzťah skončí a nájomca je povinný byt vypratať a odovzdať Obcou určenej komisii písomne, v posledný deň trvania nájmu.
5. Nájomca môže vypovedať nájom bez uvedenia dôvodov. Po vzájomnej dohode je výpovedná lehota zo strany nájomcu trojmesačná s platnosťou od prvého dňa nasledujúceho mesiaca.
6. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt a jeho vybavenie v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom

prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.

7. Prenajímateľ po skončení nájmu nehradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné zmeny, ktoré nájomca v byte vykonal, ani protihodnotu toho o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu vyžaduje, aby byt uviedol do pôvodného stavu.

8. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca po skončení doby nájmu predmetný byt nevyprace a neodovzdá najneskôr deň po uplynutí doby nájmu správcovi bytu, je nájomca povinný za každý deň neoprávneného užívania bytu bez platnej nájomnej zmluvy zaplatiť na účet prenajímateľa zmluvnú pokutu vo výške 7 EUR.

Článok V.

Osobitné dojednania.

1. Zmluvné strany prehlasujú, že obsahu tejto zmluvy porozumeli a nájomnú zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, bez tiesne a nevýhodnosti podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

2. Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, pričom jeden obdrží nájomca a jeden prenajímateľ.

Nájomnú zmluvu je možné meniť len písomne číslovanými dodatkami, ktoré musia byť vyhlásené za nedeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy a podpísané zmluvnými stranami, v súlade s podmienkami zákona č.443/2010 Z.z. v platnom znení.

3. V ďalších zmluvne neupravených vzťahoch sa zmluvné strany budú riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, platným Všeobecne záväzným nariadením o podmienkach prideľovania nájomných bytov v obci Pribylina a ostatnými všeobecne platnými právnymi predpismi.

4. Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že v zmysle zákona č.122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov v platnom znení dáva prenajímateľovi súhlas na spracúvanie svojich osobných údajov ako aj osobných údajov spoločne posudzovaných osôb, nevyhnutných pre uzatvorenie a plnenie podmienok uzatvorenej nájomnej zmluvy.

V Pribyline, dňa: 12 Máj 2025

Nájomca: Martina Jurášová

Prenajímateľ: Daniel Pokrievka
starosta obce



Príloha číslo: 1

Počet listov: 1

EVIDENČNÝ LIST - Byt číslo 4

Bytový dom číslo súpisné: 16
Obec a katastrálne územie: PRIBYLINA

Nájomca: Martina Jurášová,

Dispozičné riešenie: / podľa projektovej dokumentácie /

Podlahová plocha bytu: 80,03m²

z toho:

- a) obytňá časť: 50,17m²
obývacia izba 18,11m², izba 15,46m², izba 16,60m²
- b) príslušenstvo: 29,86m²
chodba 8,44m², kúpeľňa 4,23m², WC 1,53m², kuchyňa 9,38m², komora 1,62 m²
pivnica č.4: 4,66m²,

Byt č. 4	nájomné	platné od 14.05.2025
Základné nájomné	173,40 €	
Poistné bytového domu	3,32 €	
Fond obnovy a údržby	7,62 €	
Výkon správy	6,64 €	
Vodné + stočné	9,02 €	
SPOLU	200,00 €	

V Pribyline dňa 12 Máj 2025

Daniel Pokrievka
starosta obce

Prevzal dňa: 12 Máj 2025
Podpis: