

Nájomná zmluva

Táto zmluva o prenajatí nájomného obecného bytu (ďalej len „Zmluva“) je uzatvorená podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 443/2010 Z. z.“) a zákona SNR č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „OZ“)

medzi

Prenajímateľom nájomného bytu (ďalej len „prenajímateľ“):

Názov organizácie: OBEC MOČIAR
Adresa: Močiar č.97, 96982 Podhorie
Štatutárny zástupca: Michal Kašiar – starosta obce
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa a.s. č.ú.: SK64 0900 0000 0004 1185 9493

a

Nájomcom nájomného bytu (ďalej len „nájomca“):

Meno a priezvisko: Ladislav Kašiar
Rodné číslo: 
Č.OP: 
Trvalé bydlisko: Močiar č.40

Čl. I

Účel nájmu

1. Účelom tejto Zmluvy je úprava zmluvných podmienok a práv a povinností zmluvných strán pri poskytovaní nájomného - obecného bytu zo strany prenajímateľa nájomcovi.
2. Účelom tejto Zmluvy je zabezpečiť primerané bytové podmienky pre nájomcu, ochranu jeho práv a ochranu majetku obce.

Čl. II

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. 1.1 nachádzajúci sa v objekte Bytového domu súpisné číslo 71, na 1. NP, číslo parcely CKN 20/1, katastrálne územie Močiar, a to všetko zapísané na LV č. 533 . Byt pozostáva z dvoch obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je zádverie, kúpeľňa s WC, o celkovej ploche 42,69 m².

Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie a to: v kúpeľni je zabudovaný sprchovací kút s keramickým umývadlom, keramický obklad stien a záchodová misa. Kuchynská linka je drevená s nerezovým drezom a pákovou batériou, s elektrickým sporákom, digestorom a keramickým obkladom steny medzi hornou a spodnou časťou linky. Na stenách sú vo všetkých miestnostiach hladké vápenné omietky. Okná na byte sú plastové s izolačným dvoj sklom. Dvere v byte sú prevažne hladké, plné, osadené do ocelových zárubní. Podlahy sú v celom byte laminátové, v časti sú keramické dlažby. Vykurovanie bytu je ústredné z centrálneho zdroja, cez panelové radiátory. Byt má samostatné meranie spotreby elektriny, teplej a studenej vody. V byte je zavedená spoločná televízna anténa, rozvody káblovej televízie a domový vrátnik. Popri práve užívať byt a jeho príslušenstvo, má nájomca právo užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.

2. Byt je ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy spôsobilý k riadnemu užívaniu, čo nájomcovia potvrdzujú svojimi podpismi na tejto zmluve.

3. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane príslušenstva v užívania schopnom stave, o čom vyhotovil a nájomca dňa 1.3.2019 podpísal Zápisnicu o prevzatí bytu, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy. Zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom je súčasťou tejto zmluvy ako príloha - Evidenčný list pre výpočet nájomného a úhrady za užívanie bytu (ďalej len „Evidenčný list“).

Čl. III

Podmienky a doba nájmu

1. Byt bude prenájatý osobe, ktorú vybrala bytová komisia zo žiadostí o obecný nájomný byt.
2. Nájom medzi prenájímateľom a nájomcom sa uzatvára na dobu určitú **od 1.2.2025 do 31.1.2026.**

Čl. IV

Opakované uzavretie nájomnej zmluvy

1. Nájomca má právo uzavrieť opakovane zmluvu o nájme nájomného bytu ak spĺňa podmienky stanovené v **zákone č. 443/2010 Z. z. a Zmluvou.**

2. Prenajímateľ je povinný informovať nájomcu o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy najmenej tri mesiace pred termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

3. Po uplynutí doby nájmu podľa čl. III. ods. 2 má nájomca právo na opätovné uzavretie nájomnej zmluvy za predpokladu, že nájomca a osoby s ním bývajúce v byte po dobu nájmu dodržali všetky povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy a všeobecne záväzných právnych predpisov, predovšetkým nájomca má uhradené nájomné za predchádzajúcu dobu trvania zmluvy a tiež všetky úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu a tiež zo strany nájomcu a/alebo osôb s ním bývajúcich v byte nedošlo k niektorému z nasledovne uvedených konaní ustanovených v § 711 OZ:

- ods. 1 písm. c) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenájatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
- ods. 1 písm. d) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenájímateľa,
- ods. 1 písm. g) nájomca využíva byt bez súhlasu prenájímateľa na iné účely ako na bývanie.

O opakované uzavretie nájmu je nájomca povinný požiadať písomne prenájímateľa najmenej 1 mesiac pred uplynutím doby nájmu s tým, že k žiadosti je povinný predložiť doklady o tom, že spĺňa podmienky užívania bytu.

4. Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu.

Čl. V

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomcovi vzniká dňom uzatvorenia tejto zmluvy nárok na riadne užívanie bytu, spoločných priestorov a spoločných zariadení bytového domu v súlade s čl. II Zmluvy.

2. Rovnaké práva a povinnosti ako nájomca podľa čl. V odsek 1 majú aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti.

3. Nájomca za zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je povinný oznámiť mu bez zbytočného odkladu, t. j. najneskôr do 5-tich kalendárnych dní po vzniku poruchového stavu a súčasne mu umožniť ich vykonávanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
4. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy a iné zmeny v byte.
5. Nájomca je povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomného bytu prenajímateľovi, zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.
6. Nájomca nie je oprávnený, bez súhlasu prenajímateľa, prihlásiť na pobyt ďalšiu osobu, okrem tých osôb, ktoré patrili do spoločnej domácnosti v čase uzatvárania tejto zmluvy a ktorí sú uvedení v Evidenčnom liste. Evidenčný list tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. To sa nevzťahuje na novonarodené dieťa nájomcu po vzniku nájmu bytu.
7. Nájomca je povinný prenajímateľovi vopred nahlásiť pobyt iných osôb v byte, ktoré sa budú v byte zdržiavať po dobu dlhšiu ako 14 dní s uvedením menného zoznamu, počtu osôb, veku osôb, trvalého bydliska a termínu príchodu a odchodu z bytu.
8. Nájomca je povinný podieľať sa na udržiavaní čistoty a poriadku v byte a príslušných vonkajších priestoroch.
9. Nájomca je povinný uhradiť škody spôsobené iným než riadnym užívaním bytu, bytového zariadenia a spoločných častí, resp. priestorov a spoločných zariadení domu, pri ktorom došlo k jeho poškodeniu, strate alebo krádeži a to v sume, ktorú vypočíta prenajímateľ podľa osobitných predpisov zohľadňujúcich cenu nového zariadenia a doby amortizácie.
10. Nájomca sa zaväzuje, že bude dodržiavať domový poriadok, s ktorým sa pred podpisom tejto zmluvy oboznámil.
11. Nájomca nie je oprávnený prenechať nájomný byt ani jeho časť do podnájmu tretím osobám; nájomca nesmie uskutočniť výmenu bytov bez schválenia prenajímateľom.
12. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom nerušený výkon ich práv.
13. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne opatrenia v byte aj v bytovom dome, inak zodpovedá za škodu spôsobenú neplnením tejto povinnosti.
14. Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady drobné opravy v byte a na jeho zariadení súvisiace s ich užívaním a s bežnou údržbou. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 50,- EUR. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov.
15. Nájomca je uzrozumený s tým, že v predmete nájmu nesmie bez súhlasu prenajímateľa realizovať montáž sušiacich na bielizeň na okná (okenné rámy) bytu a spoločných priestorov, montáž satelitných prijímačov na fasádu bytového domu, ani nesmie vykonať žiadny zásah, pri ktorom dôjde k porušeniu strechy, okien, fasádneho tepelnoizolačného obkladu a jeho povrchovej úpravy na bytovom dome.

Čl. VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je oprávnený od nájomcu na prístup do bytu a priestorov prináležiacich k bytu za účelom kontroly, či nájomca užíva prenajatý byt a jeho zariadenia riadnym spôsobom. Toto oprávnenie môže uplatniť raz za dva mesiace, častejšie len v prípade podozrenia, že dochádza k poškodzovaniu majetku prenajímateľa.
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu na jeho náklady odstránenie nežiadúcich zásahov do zariadenia bytu alebo nebytového priestoru, ktoré nájomca uskutočnil bez súhlasu prenajímateľa a to do troch kalendárnych dní od požiadania. V prípade neuhradenia nákladov na odstránenie nežiaducich zásahov a spôsobenej škody v stanovenej

lehote, budú tieto náklady uhradené z finančnej zábezpeky s povinnosťou jej následného doplnenia.

3. Prenajímateľ je oprávnený požadovať náhradu spôsobenej škody na príslušenstve bytov a vnútornom vybavení bytu a spoločnými časťami bytového domu a spoločnými zariadeniami bytového domu podľa čl. V ods. 9 tejto zmluvy. V prípade neuhradenia nákladov na odstránenie nežiaducich zásahov a spôsobenej škody v stanovenej lehote, budú tieto náklady uhradené z finančnej zábezpeky s povinnosťou jej následného doplnenia.

4. Prenajímateľ je povinný vykonávať prehliadku funkčnosti domových zariadení slúžiacich k riadnemu užívaniu bytu, vykonávať revíziu technických zariadení a vykonávať opravy a úpravy zásadného charakteru. Medzi opravy a úpravy zásadného charakteru patria najmä:

- a) opravy strešných krytín
- b) stavebné úpravy, ktoré by mohli zmeniť statiku bytu alebo domu,
- c) zásahy do elektrického vedenia,
- d) zásahy do teplotného vedenia
- e) zásahy do vodovodných a kanalizačných rozvodov,
- f) zmena účelu užívania bytového alebo nebytového priestoru.

Čl. VII

Výška nájmu a nákladov spojených s bývaním

1. Nájomcovi vzniká dňom uzatvorenia tejto Zmluvy povinnosť v zmysle čl. VII ods. 2, 3 a 4 platiť prenájomníkovi nájomné a úhrady za plnenia, ktoré súvisia s riadnym užívaním bytu.

2. Za užívanie bytu sa nájomca zaväzuje platiť odo dňa uzatvorenia nájomnej Zmluvy nájomné vo výške **74,17 €** mesačne.

3. Celkové náklady za užívanie nájomného bytu sa uhrádzajú podľa výpočtu v prílohe Evidenčného listu.

4. Splatnosť mesačnej úhrady nájomného a nákladov spojených s bývaním je do 25 dňa v mesiaci na bankový účet uvedený v čl. VIII. ods. 2 tejto zmluvy alebo v hotovosti do pokladne OCÚ.

5. V nájomnom nie sú zahrnuté poplatky za odber vody a poplatky za spotrebu elektrickej energie za byt a spoločné priestory. Tieto poplatky hradí nájomca na základe odpočtu stavu jednotlivých meračov.

6. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenájomník má právo zmeniť nájomné ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych a cenových predpisov.

7. Nájomcovi vzniká na základe VZN č. 1/2018 §3 ods.13 povinnosť uhradiť na účet Obce Močiar alebo v hotovosti najneskôr pri podpise nájomnej zmluvy finančnú zábezpeku vo výške trojmesačného nájomného.

8. Finančná zábezpeka bude nájomcovi vrátená v deň ukončenia nájomnej zmluvy, znížená o prípadné nedoplatky na nájomnom a poskytovaných službách a o úhrady za prípadné poškodenie nájomného bytu. Bude vrátená bankovým prevodom na účet nájomcovi alebo vyplatená v hotovosti z pokladni obce.

Čl. VIII

Platba, spôsob úhrady

1. Nájomca zložil bankovým prevodom na účet obce Močiar SK92 0900 0000 0052 1500 8280 vedený v Slovenskej sporiteľni a. s. alebo v hotovosti v pokladni obce finančnú zábezpeku vo výške 222,51 €.

2. Nájomca platí celkové náklady v hotovosti do pokladne OCÚ, alebo bankovým prevodom na účet obce SK64 0900 0000 0004 1185 9493.

Čl. IX

Výpoveď, odstúpenie od zmluvy

Nájom zaniká:

1. Uplynutím doby nájmu.
2. Písomnou dohodou medzi obcou Močiar a nájomcom.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu.
4. Písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených § 711 OZ.
5. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
6. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt protokolárne, v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady a tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho prevzal.
7. V ostatnom sa vzťahy medzi účastníkmi zmluvy riadia ustanoveniami OZ.

Čl. X

Postup prenajímateľa pri porušovaní povinností nájomcom

1. Prenajímateľ v prípade nezaplatenia nájomného a úhrad nákladov spojených s bývaním za dva mesiac zašle nájomcovi písomnú výzvu na zaplatenie dlžnej čiastky. Dôvody nevyplatenia dlžnej sumy je nájomca povinný oznámiť obci, resp. ňou poverenej osobe.

Čl. XI

Záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
2. Všetky prílohy k tejto zmluve tvoria jej neoddeliteľnú súčasť.
3. Platnosť tejto Zmluvy sa končí uplynutím dohodnutej doby, ak sa prenajímateľ a nájomca nedohodnú inak, čo bude tvoriť vždy písomnú podobu Dodatku tejto Zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvný vzťah založený touto Zmluvou, sa bude riadiť počas celej doby jej platnosti podľa zákona č. 443/2010 Z. z. a OZ. Prípadné spory vyplývajúce z tejto Zmluvy sa budú riešiť prednostne zmierom.
5. Túto Zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len na základe vzájomnej dohody oboch zmluvných strán, pričom akékoľvek zmeny a doplnky musia byť vykonané vo forme písomného dodatku k Zmluve.
6. V prípade, ak sa akékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy stane neplatným v dôsledku jeho rozporu s platným právnym poriadkom, nespôsobí to neplatnosť celej Zmluvy. Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú vzájomným rokovaním nahradiť neplatné zmluvné ustanovenie novým platným ustanovením tak, aby ostal zachovaný obsah, zámer a účel sledovaný Zmluvou.
7. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z toho dva rovnopisy obdrží prenajímateľ a jeden rovnopis obdrží nájomca. Prílohy tvoria neoddeliteľnú súčasť rovnopisov Zmluvy.
8. Všetky oficiálne dokumenty nájomcu predkladané prenajímateľovi musia byť podpísané osobou, ktorá je v tejto zmluve uvádzaná ako nájomca alebo inou splnomocnenou osobou. Originál alebo úradne overenú kópiu plnomocenstva je

potrebné doložiť s predkladaným dokumentom.

9. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvná strana, ktorá sa rozhodla doručiť svoj písomný prejav vôle druhej zmluvnej strane, je povinná odovzdať svoj písomný prejav vôle druhej zmluvnej strane alebo zaslať svoj písomný prejav vôle na adresu sídla / bydliska druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, že zmluvná strana doporučenú poštovú zásielku od druhej zmluvnej strany z akéhokoľvek dôvodu neprevezme, považuje sa táto zásielka za doručenie uplynutím desiatich dní odo dňa jej odoslania na poslednú známu adresu sídla zmluvnej strany, ktorej bola zásielka určená a odoslaná.

10. Zmluvné strany prehlasujú, že si text tejto Zmluvy riadne a dôsledne prečítali, jeho obsahu porozumeli a že tento vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu prostú akýchkoľvek omylov, a na znak súhlasu ju potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.

V Močiari dňa
22.1.2025

Prenajímateľ

Nájomca

Michal Kašiar

starosta

