

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzatvorená v súlade s § 685 a násl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb.
u znení neskorších zmien a doplnkov.

VZN č 1/2009 obce Ďurčiná upravujúce spôsob prenájmu
obecných nájomných bytov

a v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania
a sociálneho bývania

I.

Zmluvné strany

medzi

prenajímateľom : názov: OBEC ĎURČINÁ
sídlo: Ďurčiná 77
zastúpená: Mgr. Martina Bohušová - starostka obce
IČO: 00632732
DIČ: 2020638862
bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s. pobočka Žilina
číslo účtu: SK78 0900 0000 0051 5543 6661

a

nájomcom : meno, priezvisko: Marek Halko a Veronika Halková
narodení:
trvale bytom: Ďurčiná 370, 015 01 Rajec nad Rajčiankou

II.

Predmet a rozsah nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom Bytového domu, číslo súpisné 370 postaveného na KN parc. č. 7/3 v katastrálnom území Ďurčiná. Predmetný bytový dom je zapísaný v katastri nehnuteľností, na Katastrálnom úrade v Žiline, na liste vlastníctva č. 2241.
2. Prenajímateľ je ďalej výlučným vlastníkom 1-izbového bytu číslo 3 (ďalej len „byt“), ktorý sa nachádza na 1. poschodí bytového domu č. s. 370, vo vchode č. 1, v katastrálnom území Ďurčiná.
- 2.1 Predmetný byt pozostáva z kuchyne, jednej izby, chodby, jednej kúpeľne a jedného WC.
- 2.2 Súčasťou bytu je jeho vybavenie:
 - dlažba, plávajúca podlaha
 - zásuvka STA
 - sušičidlá
 - ušetka jeho unútorná inštalácia (potrubné rozvody vody, ústredného kúrenia, elektroinštalácie, odpady a pod.)

- 2.3 Vybavenie kuchyne pozostáva z kuchynskej linky (spodná časť), plynový sporák s elektrickou rúrou, odsávač pár, kuchynský dres, vodovodná kuchynská páková batéria.
- 2.4 Vybavenie kúpeľne pozostáva z rohovej vane, umývadla, plynového kotla, pákovej sprchovacej a umývadlovej batérie, prívod vody pre práčku.
- 2.5 Príslušenstvom bytu sú priestory určené na to, aby sa s bytom spoločne užívali (kočíkareň).
3. Prenajímateľ týmto prenecháva nájomcovi do užívania 1-izbový byt opísaný v bode II. ods. 2 tejto zmluvy s príslušenstvom a vybavením tak, ako je vyššie uvedené. Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia bytového domu (vchod č. 1) ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
- 3.1 Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

III.

Nájomné a spôsob platenia za služby spojené s užívaním bytu

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného za užívanie bytu v čiastke 90,00 € mesačne.
2. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného za užívanie kočíkárne v čiastke 20,00 € mesačne.
3. Nájomca sa ďalej zaväzuje platiť zálohové poplatky za služby poskytované v súvislosti s užívaním bytu (vodné), v dohodnutej lehote splatnosti, a to vo výške 5,00 € mesačne. Zálohové platby sú splatné vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca (napr. za mesiac december - splatné do 15. decembra).
4. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné tak, aby bolo zaplatené vždy do 15. dňa kalendárneho mesiaca.
5. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi za služby s nájomom spojené čiastku vyplývajúcu z vyúčtovania zálohových platieb, na základe písomného vyúčtovania, ktoré nájomca dostane vždy jeden krát ročne od prenajímateľa, pričom vyúčtovanie je splatné najneskôr do 14 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi.
6. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi nájomné na účet prenajímateľa vedený v Slovenská sporiteľňa, a.s., číslo účtu/
IBAN: SK78 0900 0000 0051 5543 6661, VS: 0003, KS: 0308 prevodným príkazom, poštovou poukážkou, prípadne do pokladne na Obecnom úrade v Ďurčinej.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s platením nájomného a poplatkov za služby s nájomom spojené, sa nájomca zaväzuje

platiť prenajímateľovi dohodnutú zmluvnú pokutu vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania s platením. Ak nájomca nezaplatí nájomné za čas dlhší ako dva mesiace prenajímateľ mu vypovedá nájom z bytu.

8. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný okrem nájomného uhrádzať aj platby za plnenia poskytované s užívaním bytu (elektrickú energiu, plyn), a to priamo poskytovateľom týchto služieb na základe jednotlivých faktúr vystavených týmito poskytovateľmi.

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

Práva a povinnosti nájomníkov:

1. Nájomca sa zaväzuje:

- a) Vykonávať drobné opravy v byte súvisiace s jej užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou, v súlade s platnými právnymi predpismi, na vlastné náklady (maľovanie, oprava omietok, odhmyzovanie, oprava a údržba spoločných priestorov vrátane úymeny osvetľovacích zariadení a pod.). 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 neho náhradu.
- b) Bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu takých opráv v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ, pričom je povinný umožniť ich riadne vykonanie a na požiadanie prenajímateľa poskytnúť potrebnú súčinnosť spočívajúcu aj vo vykonávaní prác. V prípade nesplnenia tejto povinnosti nájomcovia zodpovedajú za škodu, ktorá v súvislosti s tým 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 nájomcov, alebo tých, ktorí s nájomcom bývajú. V prípade, že sa tak nestane, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomníkov závady a inú vzniknutú škodu odstrániť a požadovať od nájomníkov ich úhradu v plnej výške.
- d) Užívať byt výlučne na bývanie.
- e) Po ukončení nájmu vypratať byt a priestory s bytom súvisiace v termíne určenom prenajímateľom a tieto priestory odovzdať prenajímateľovi so všetkým príslušenstvom a technickým zariadením v stave, v akom ich prevzali, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, a to 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.

- f) Platiť okrem nájmu aj všetky ostatné poplatky a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu (elektrická energia v spoločných priestoroch), podľa vyúčtovania za jednotlivé mesiace trvania nájmu, vyhotoveného správcou bytového domu, a to v lehote splatnosti tak, ako je uvedené v tejto zmluve.
2. Nájomcovia zodpovedajú za škodu spôsobenú v dome nim a osobami, ktoré s nimi bývajú.
 3. Nájomca nemôže prenechať priestory, ktoré sú predmetom nájmu do užívania osobám z titulu podnájmu.
 4. Nájomca nesmie vykonávať akékoľvek stavebné úpravy a podstatné zmeny v byte vrátane zásahov do elektroinštalácie a vodoinštalácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, v opačnom prípade zodpovedá za vzniknutú škodu. V prípade súhlasu náklady na realizáciu navrhnutých zmien znáša v plnom rozsahu nájomca, bez nároku na ich náhradu po ukončení nájmu.
 5. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že bol oboznámený s povinnosťami vzťahujúcimi sa na nájomcu bytu, v súvislosti so správou a prevádzkou bytového domu, v ktorom sa predmetný byt nachádza. Správu bytového domu vykonáva Obec Ďurčiná, Ďurčiná 77, 015 01 Rajec. Zároveň vyhlasujú, že tieto povinnosti sa zaväzuje plniť a dodržiavať.
 6. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomníkom bytov výkon ich práv.

Práva a povinnosti prenajímateľa:

1. Prenajímateľ sa zaväzuje stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte počas trvania nájmu vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Nájomca môže tento súhlas odoprieť iba z vážnych dôvodov. Pokiaľ prenajímateľ takéto opravy bude vykonávať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomcovia sa zaväzujú ich vykonanie bez obmedzenia umožniť.
2. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu užívania bytu a dodržiavania povinností nájomcov vyplývajúcich z tejto zmluvy a nájomcovia sú povinní prenajímateľovi túto kontrolu umožniť vykonávať.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť finančnú zábezpeku nájomcovi pri ukončení doby nájmu, po odrátaní dlžnej čiastky nájomné a po odrátaní vzniknutých škôd a nadmerného opotrebovania bytu a jeho vybavenia.

V.

Doba nájmu a zánik nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na obdobie 3 rokov v trvaní od 01.06.2025 do 31. 05. 2028.

2. Nájom končí uplynutím dohodnutej doby nájmu, alebo pred uplynutím tejto doby dohodou zmluvných strán, alebo úpovedou v zákonom stanovených prípadoch.
3. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu v prípade, že si bude riadne a včas plniť svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy o nájme, najmä riadne a včas platiť nájomné a poplatky za služby s nájmom spojené a bude zároveň spĺňať podmienky na pridelenie tohto bytu stanovené osobitným predpisom.
- 3.1 Nájomca sa zaväzuje požiadať prenajímateľa o opakované uzatvorenie nájmu, doručením písomnej žiadosti prenajímateľovi. Žiadosť je nájomca povinný doručiť prenajímateľovi minimálne 30 dní pred dňom ukončenia nájmu, inak jeho právo na opakované uzatvorenie nájmu zaniká a nájom končí dňom uplynutia dohodnutej doby nájmu.
- 3.2 Opakovaný nájom bude uzatvorený tým, že bude obidvoma zmluvnými stranami podpísaná nová Zmluva o nájme bytu.
4. Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu.

VI.

Ostatné dojednania

1. V prípade, že nájomca nebude platiť nájomné a poplatky za služby s nájmom bytu spojené riadne a včas v dohodnutej lehote splatnosti, je prenajímateľ oprávnený nájom bytu vypovedať aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
2. Nájomca sa zaväzuje vypratať predmet nájmu najneskôr do 3 dní po ukončení nájmu. V prípade nesplnenia tejto povinnosti sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnutú zmluvnú pokutu vo výške 166,- € za každý deň omeškania.

VII.

Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, spravujú sa právne vzťahy jej účastníkov. Ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacimi predpismi.
2. Zmluva je vypracovaná v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.
3. Meniť a dopĺňať ustanovenia tejto zmluvy je možné len na základe uzájomnej dohody zmluvných strán, formou písomného dodatku k tejto zmluve, pre platnosť ktorého sa vyžaduje jeho podpísanie obidvoma zmluvnými stranami.

4. Účastníci zmluvy vyhlasujú, že zmluva bola spísaná podľa ich pravej a slobodnej vôle, nebola uzatvorená v tiesni ani za iných neuýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom túto listinu vlastnoručne podpisujú.

V Ďurčinej, dňa 30.05.2025



Prenajímateľ:

Mgr. Martina Bohušová
starostka obce

Nájomca:

Marek Halko

Nájomca:

Veronika Halkovou