ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzatvorená podľa par. 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Obec Súľov – Hradná
Súľov – Hradná č. 65, 013 52 Súľov – Hradná
v mene obce koná Ing. Jaroslav Bušfy, starosta obce, zvolený za starostu obce dňa 10.11.2018, podľa Osvedčenia o zvolení za starostu obce zo dňa 23.11.2018
ako prenajímateľ na strane jednej (ďalej len Prenajímateľ)

Súľo
013 52 Sú

ako nájomca na strane druhej (en Nájomca),

súhlasne vyhlásili, že sú k uzatváraniu právneho úkonu oprávnení a k právnym úkonom spôsobilí, uzatvárajú Zmluvu o nájme bytu za nasledovného obsahu a podmienok

---

Článok I.
Predmet a rozsah nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového domu č. s. 380 postaveného na KN parc. č. 227/7, v Obci Súľov - Hradná v katastrálnom území Súľov - Hradná. Predmetný bytový dom je zapísaný v katastri nehnuteľností, na Okresnom úrade Bytča, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 1.

2. Prenajímateľ je ďalej výlučným vlastníkom trojizbového bytu číslo 5, ktorý sa nachádza na 2. podlaží bytového domu č. s. 380, vo vchode č.1, v katastrálnom území Súľov – Hradná.

2.1. Predmetný byt pozostáva z troch izieb, jednej kuchyne, komory, jednej kúpeľne, WC a jednej predsiene. Celková plocha obytných miestností je 79,66 m^2.

2.2. Súčasťou bytu je jeho vybavenie :

- podlahoviny
- zásuvka STA
- všetka jeho vnútorná inštalácia (potrubné rozvody vody, ústredného kúrenia, elektroinštalácie, odpady a pod.) okrem stúpacích vedení vrátane uzavieracích ventilov v šachte.
- domáci zvonček
- poštová schránka

2.3. Vybavenie kúpeľne pozostáva z : plastovej vane, umývadla, rebrového radiátora, pákovej umývadlovej batérie, prívodu vody pre práčku.

2.4. Vybavenie kuchyne pozostáva z kuchynskej linky (hornej a spodnej časti), špajzová skriňa, sporák elektrický, odsávač pár, kuchynský dres, vodovodná kuchynská páková batéria.

2.5. Príslušenstvom bytu sú vedľajšie miestnosti a priestory určené na to, aby sa s bytom spoločne užívali.

3. Prenajímateľ týmto prenecháva nájomcovi do užívania trojizbový byt opísaný v bode I. ods. 2.1., 2.2., 2.3., a 2.4. 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, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

3.1. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

Článok II.
Predmet nájmu a účel nájmu

2.1. Prenajímateľ týmto prenecháva nájomcovi do užívania trojizbový byt s príslušenstvom a vybavením v rozsahu tak, ako je uvedené v čl. I. tejto zmluvy. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu je súčasťou tejto zmluvy ako príloha 1/.

2.2. Prenajímateľ odovzdáva Nájomcovi a Nájomca preberá do užívania byt v stave spôsobilom na riadne užívanie, ktorú skutočnosť potvrdzuje svojim vlastnoručným podpisom na tejto zmluve.

Článok III.
Doba nájmu a podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy

3.1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na obdobie troch rokov a to **od 1. novembra 2020 do 31. októbra 2023.**

3.2. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu v prípade, ak si bude riadne a včas plniť všetky svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy o nájme, najmä riadne a včas platiť nájomné a poplatky do fondu opráv a zároveň bude spĺňať podmienky na užívanie tohto bytu stanovené osobitnými predpismi (oprávnená osoba podľa ust. § 22 zák. č. 443/2010 Z.z. v platnom znení a Všeobecne záväzné nariadenie Obce Súľov - Hradná č. 4/2016 upravujúce nájom bytov v nájomných bytových domoch postavených s podporou štátu).

3.3. Prenajímateľ je povinný informovať nájomcu o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. O predĺženie nájomnej zmluvy je nájomca povinný požiadať písomne prenajímateľa minimálne 2 mesiace pred uplynutím doby nájmu s tým, že k žiadosti je povinný predložiť doklady o tom, že spĺňa podmienky na užívanie bytu určené platným Všeobecne záväzným nariadením Obce Súľov- Hradná upravujúce nájom bytov v nájomných bytových domoch postavených s podporou štátu a osobitným predpisom upravujúcim sociálne bývanie.

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

Článok IV.
Skončenie nájmu bytu

4.1. Nájom bytu zanikne :

a) uplynutím dohodnutej doby nájmu
b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom
c) písomnou výpoveďou prenajímateľa iba z niektorého dôvodu taxatívne uvedeného v § 711 ods. 1/ Občianskeho zákonníka
d) písomnou výpoveďou nájomcu (aj bez uvedenia dôvodu)
e) zánikom nájmu bytu z dôvodov uvedených v zákone (napr. zničenie predmetu nájmu a pod.)

4.2. Nájom bytu sa skončí aj uplynutím trojmesačnej výpovednej doby, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

4.3. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani bytovej náhrady pri skončení nájmu uplynutím doby nájmu, ani pri skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

Článok V.
Zábezpeka

1. Nájomca sa zaväzuje najneskôr pri podpise zmluvy zaplatiť na účet prenajímateľa alebo prenajímateľovi preukázať zaplatenie zábezpeky vo výške päťnásobku mesačného nájomného podľa čl. 6.1. tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ je oprávnený použiť zábezpeku alebo jej časť na úhradu nedoplatku na nájomnom, preddavkoch za služby spojené s nájmom bytu alebo náhrady škody na byte alebo bytovom dome, za ktorú zodpovedá nájomca alebo jeho spolubývajúce osoby za podmienok uvedených v bode 3. tohto článku
3. Prenajímateľ je oprávnený použiť zábezpeku alebo jej časť na úhradu nedoplatkov nájomcu podľa bodu 2. tohto článku, len ak nájomca nezaplatí predmetné plnenia do dvoch mesiacov po ich splatnosti alebo výzvy prenajímateľa na ich úhradu.
4. Každé použitie zábezpeky alebo jej časti prenajímateľ bez zbytočného odkladu písomne oznámi nájomcovi a súčasne vyzve nájomcu na doplnenie zábezpeky do plnej výšky, podľa bodu 1. tohto článku, a to najneskôr do 30 dní od doručenia výzvy prenajímateľa. Nesplnenie tejto povinnosti nájomcu sa považuje za hrubé porušenie povinností nájomcu a výpovedný dôvod na strane prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 písm. d) OZ.
5. Ak dôjde k zvýšeniu nájomného podľa bodu 5.1.1. tejto zmluvy, nájomca je povinný doplniť zábezpeku do výšky päťnásobku zvýšeného nájomného v lehote 30 dní odo dňa zvýšenia nájomného. Ak by došlo k zníženiu nájomného, prenajímateľ vráti v rovnakej lehote rozdiel medzi pôvodnou a zníženou výškou zábezpeky nájomcovi.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť nájomcovi zábezpeku alebo jej nespotrebovanú časť najneskôr do 30 dní odo dňa skončenia nájmu.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že úroky zo sumy zábezpeky nájomcovi nepatria.

Článok VI.
Nájomné a poplatky za služby s nájmom spojené

6.1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné vo výške 133,00 € mesačne.

6.1.1. Zmenu výšky ročného nájomného je možné upraviť uznesením OZ ako zmenu príslušnej prílohy nariadenia.

6.1.2. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyslovuje súhlas s tým, že bude platiť nájomné vo výške, ktorá bude uvedená v Prílohe č. 1 k VZN Obce Súľov - Hradná, ktoré bude určovať výšku nájomného v bytovom dome, v ktorom sa nachádza byt, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto zmluvy, preto zmena výšky nájomného nie je dôvodom na zmenu tejto nájomnej zmluvy vyhotovenú formou Dodatku.

6.1.3. Nájomné je splatné vždy 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Nájomca sa zaväzuje nájomné platiť Prenajímateľovi v dohodnutej lehote splatnosti, v peňažnej hotovosti do pokladne Prenajímateľa, alebo prevodným príkazom na účet prenajímateľa vedený vo VÚB. a.s., číslo účtu IBAN: SK1402000000000025328432.

6.2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi príspevok do fondu opráv vo výške 10,- eur/mesiac. Fond opráv a údržby je vedený na osobitnom účte vo VÚB, a. s. Bytča, č. účtu IBAN SK5702000000001637930154 a nájomcovia naň budú odvádzať určenú platbu vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Spôsob výpočtu vychádza z platných úprav ustanovených osobitnými právnymi predpismi.

6.2.1. Zmluvné strany sa dohodli, že zmena výšky príspevku do fondu opráv nie je dôvodom na zmenu tejto zmluvy formou dodatku.

6.2.2. Príspevok do fondu opráv je splatný spolu s nájomným vždy 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.

6.3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade porušenia povinnosti Nájomcu platiť riadne a včas splatné peňažné plnenia, ktoré je povinný platiť na základe tejto zmluvy (nájomné, príspevok do fondu opráv), sa Nájomca zaväzuje platiť Prenajímateľovi dohodnutú zmluvnú pokutu vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania s platením.

Článok VII.
Práva a povinnosti zmluvných strán

7.1. Práva a povinnosti nájomcu

7.1.1. Nájomca sa zaväzuje :

a/ Riadne a včas vykonávať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a bežnou údržbou, v súlade s platnými právnymi predpismi, na vlastné náklady. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní bytu nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a užívacích práv.

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 nájomcu náhradu vynaložených nákladov.

Zmluvné strany berú na vedomie, že za drobné opravy, ktoré je povinný vykonať nájomca sa považujú tie opravy bytu, príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré sú uvedené v prílohe č. 1/ NARIADENIA VLÁDY č. 87/1995 v znení neskorších predpisov, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka a tiež opravy, ktoré nie sú uvedené v prílohe cit. nariadenia, ak náklad na jednu opravu neprevýši sumu 6,64 eura. Ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv, ktoré spolu súvisia, je rozhodujúci súčet nákladov na všetky tieto opravy.

Pre účel tejto zmluvy sa za náklady spojené s bežnou údržbou bytu považujú náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní (ďalej len "obvyklé udržiavacie náklady"), ako napríklad maľovanie, napúšťanie xylolitovej podlahy, udržiavanie dreveného obloženia stien, opravy vstavaného nábytku (opravy a výmeny zámok a nátery).
Ak sa Nájomca nepostará o riadne a včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má Prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení Nájomcu na svoje náklady a požadovať od Nájomcu náhradu vynaložených nákladov.
b/ Bez zbytočného odkladu telefonicky, osobne a následne aj písomne oznámiť Prenajímateľovi nevyhnutnosť vykonania takých opráv v byte, ktoré je povinný zabezpečiť Prenajímateľ a v súvislosti s tým je povinný umožniť Prenajímateľovi ich riadne vykonanie a na požiadanie Prenajímateľa poskytnúť potrebnú súčinnosť spočívajúcu aj vo vykonávaní prác. V prípade nesplnenia tejto povinnosti Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá v súvislosti s tým Prenajímateľovi 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 Nájomcu, alebo tých, ktorí sú oprávnení byt užívať spolu s nájomcom. V prípade, ak svoju povinnosť Nájomca nesplní, Prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení Nájomcu závady a inú vzniknutú škodu odstrániť a požadovať od Nájomcu náhradu nákladov s tým spojených v plnej výške. Nájomca sa týmto zaväzuje vzniknutú škodu a Prenajímateľom vyúčtované náklady v plnom rozsahu zaplatiť.
d/ Užívať byt výlučne na účel bývania.
e/ Platiť riadne a včas (v lehote splatnosti) nájomné a ostatné peňažné plnenia podľa podmienok uvedených v tejto zmluve.
f/ Po ukončení nájmu vypratať byt a priestory s bytom súvisiace v lehote najneskôr do dvoch pracovných dní po ukončení nájmu a tieto odovzdať Prenajímateľovi so všetkým príslušenstvom a technickým vybavením v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé užívanie a opotrebovanie 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.
V prípade omeškania Nájomcu s odovzdaním predmetu nájmu Prenajímateľovi, je povinný tento zaplatiť Prenajímateľovi dohodnutú zmluvnú pokutu vo výške 50 Eur za každý aj začatý deň omeškania s odovzdaním predmetu nájmu prenajímateľovi.
7.2. Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú v dome ním a osobami, ktoré s ním bývajú.
7.3. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do užívania iným osobám právnym titulom podnájmu, výpožičky, ani do akéhokoľvek iného užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. V prípade porušenia tejto povinnosti je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 500 €, a to pri každom zistení takéhoto porušenia povinnosti zo strany Nájomcu.
7.4. 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 Nájomca za vzniknutú škodu. Ak prenajímateľ udelí nájomcovi písomný súhlas na vykonanie stavebných úprav, náklady na ich realizáciu znáša v plnom rozsahu Nájomca, bez nároku na ich náhradu po ukončení nájmu.

7.5. Nájomca je povinný a týmto sa zaväzuje umožniť na požiadanie Prenajímateľa, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu za účelom vykonania obhliadky a kontroly plnenia povinností Nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy.
7.6. Nájomca je povinný nahlásiť Prenajímateľovi bezodkladne akúkoľvek zmenu týkajúcu sa osôb tvoriacich domácnosť nájomcu v nájomnom byte, ktoré mali pri posudzovaní žiadosti a kritérií pre hodnotenie bytovej naliehavosti vplyv na pridelenie bytu (boli uvedení v žiadosti, alebo ostatných dokladoch ako manžel, manželka, druh, družka a pod.).
7.7. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvu na odber elektrickej energie v byte si uzatvorí Nájomca so Stredoslovenskou energetikou a.s. Žilina vo vlastnom mene a na vlastný účet. Taktiež zmluvy za odber pitnej vody si uzatvorí nájomca s prevádzkovateľom vodovodu, t. j. Obec Súľov – Hradná na vlastné meno a na vlastný účet.
7.8. Práva a povinnosti prenajímateľa
7.8.1. Prenajímateľ sa zaväzuje počas trvania nájmu vstupovať do bytu a vykonávať úpravy a opravy v byte za prítomnosti Nájomcu, alebo ním poverených osôb, okrem prípadu, ak by nevyhnutnosť vykonania opravy alebo iného zásahu do bytu, jeho príslušenstva, zariadení alebo súčastí bola nevyhnutná pre hrozbu vzniku škody a súhlas Nájomcu nebolo možné zabezpečiť, kedy je oprávnený vstúpiť do bytu aj bez súhlasu Nájomcu. Nájomca sa zaväzuje vykonanie potrebných opráv a údržby bez obmedzenia umožniť.

Článok VIII.
Záverečné ustanovenia

8.1. Záväzkový vzťah založený touto zmluvou sa spravuje právnym poriadkom Slovenskej republiky, najmä ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacimi predpismi.
8.2. Zmluva je vypracovaná v dvoch vyhotoveniach, z ktorých Prenajímateľ obdrží jedno vyhotovenie a Nájomca jedno vyhotovenie.
8.3. Meniť a doplňať ustanovenia tejto zmluvy je možné len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán, formou písomného dodatku k tejto zmluve, pre platnosť ktorého sa vyžaduje jeho podpísanie obidvoma zmluvnými stranami, s výnimkou prípadov zvýšenia nájomného a zmeny výšky príspevku do fondu opráv, kedy nie je potrebné zmeniť obsah zmluvy formou dodatku.
8.4. Ak je alebo sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy o nájme bytu (alebo jej časť) je neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné, takáto neplatnosť, neúčinnosť alebo nevykonateľnosť nemá za následok neplatnosť, neúčinnosť a nevykonateľnosť ďalších ustanovení tejto zmluvy.
8.5. Doručovanie pre účely tejto zmluvy sa vykonáva a považuje sa za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu trvalého pobytu nájomcu alebo sídla prenajímateľa, ktorá bola ako posledná známa adresa oznámená.
8.5.1. Obe zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy sídla a trvalého bydliska bez zbytočného odkladu. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak Nájomca odmietne doručovanú zásielku prevziať alebo doručovanú zásielku neprevezme pri prvom pokuse o doručenie, za deň doručenia sa považuje prvý deň nasledujúci po dni odoslania doručovanej zásielky. Doručenie nájomcovi je riadne (platne a účinne) vykonané aj vtedy, ak Prenajímateľ doručuje na adresu Nájomcu uvedenú v tejto zmluve.
8.6. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto zmluva upravuje právne pomery súvisiace s nájmom bytu opísaného v článku I. tejto zmluvy.
8.7. Zmluvné strany berú na vedomie, že s poukazom na ustanovenie § 47a ods. 1/ Občianskeho zákonníka, v spojení s ustanovením § 5a ods. 1/ zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám, je zmluva účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

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

V Súľove – Hradnej, dňa: 28.10. 2020

PRENAJÍMATEĽ :

Za Obec Súľov -Hradná

.....
Ing. Jaroslav Bušfy
starosta obce

OBEC SÚĽOV - HRADNÁ

NÁJOMCA :

.....
or

.....
Eva H.

Príloha č. 1 k Zmluve o nájme bytu č. 5

Zoznam osôb tvoriacich ájomcu

P. č. Meno a nájomcovi

1.
2.
3.

V Súľove – Hradnej, dňa 28.10.2020

.....

podpis nájomcu