# ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 10/2024

uzavretá podľa ust.§ 685 Občianskeho zákonníka a násl. s použitím zák.č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov medzi zmluvnými stranami :

| | |
|---|---|
| **Prenajímateľ:** | **Obec Martinček** |
| | Martinček č.83, 034 95 Martinček |
| Zastúpený : | **Juraj Bobek,** starosta obce |
| IČO : | 00315630 |
| DIČ : | 20200589703 |
| Bankové spojenie: | VÚB Ružomberok |
| Číslo účtu : | SK05 0200 0000 0033 2216 9056 |

| | |
|---|---|
| **Nájomca :** | **Bc. Kristína Šinálová** |
| Dátum narodenia : | |
| Rodné číslo : | |
| Číslo OP: | |
| Trvale bytom : | Martinček 67, 034 95 Martinček |

## Článok I.
## Prehlásenie prenajímateľa

**1.** Prenajímateľ Obec Martinček prehlasuje, že je výlučným vlastníkom Nájomného bytového domu 22 b.j. súpisné číslo 139 postaveného na pozemku parc.č. KNC 105/41 zapísaného na Okresnom úrade Ružomberok katastrálny odbor , na liste vlastníctva č. 641.

## Článok II.
## Predmet a účel nájmu

**1.** Prenajímateľ ponecháva nájomcovi do užívania ako predmet nájmu :
**byt č. 10.** nachádzajúci sa v bytovom dome súpisné číslo 139 v obci Martinček.
**Podlahová plocha bytu : 58,305 m$^2$**

| | | |
|---|---|---|
| **Výkaz miestností:** | Chodba | 4,995 m$^2$ |
| | Kúpeľňa, WC | 5,950 m$^2$ |
| | Izba | 15,750 m$^2$ |
| | Obývačka + kuch.kút | 27,650 m$^2$ |
| | Balkón | 3,960 m$^2$ |

K bytu č.**10.** patrí pivnica č. **10.** nachádzajúca sa na prízemí bytového domu a 1 parkovacie miesto na asfaltovom parkovisku pred bytovým domom. Byt tvoriaci predmet nájmu podľa tejto zmluvy je vybavený inventárom, ktorý je spísaný v prílohe tejto zmluvy ako „Protokol o skutočnom vyhotovení, vybavení a prevzatí bytu“ z ktorého prenajímateľ aj nájomcovia obdržia po jednom rovnopise.

**2.** Nájomcovi s právom užívať prenajatý byt vzniká aj právo užívať spoločné priestory v bytovom dome, v ktorom sa prenajatý byt nachádza.

**3.** Prenajímateľ vyhlasuje, že byt prenajatý nájomcom na základe tejto zmluvy je v stave spôsobilom na riadne užívanie na účel bývania.

**4.** Nájomca prehlasuje, že je oboznámený s technickým stavom bytu a tento preberá do nájmu podľa podmienok nájomnej zmluvy.

## Článok III.
## Doba nájmu a zánik nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt tvoriaci predmet nájmu podľa tejto zmluvy od **01.07.2024 na dobu určitú do 30.06.2027.** Spolu s nájomcom bude byt užívať:
dcéra Nasya Dojčárová.

**2.** S nájomcom je možné opakovane uzatvoriť zmluvu o nájme len v prípade, že si budú riadne a včas plniť svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy o nájme, najmä riadne a včas platiť nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a bude zároveň spĺňať podmienky na užívanie tohto bytu stanovené zákonom č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní. V prípade, že nájomca bude mať nedoplatky na nájomnom, resp. na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu, s nájomcom nebude opakovane uzatvorená zmluva o nájme bytu.

**3.** O uzatvorenie nájomnej zmluvy, resp. predĺženie nájomnej zmluvy musí nájomca požiadať písomne obec doručením žiadosti na Obecný úrad Martinček minimálne tri mesiace pred uplynutím doby nájmu a doručiť doklady k prehodnoteniu nájmu v zmysle zákona č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní., inak jeho právo na opakované uzatvorenie nájmu zanikne a nájom končí dňom uplynutia dohodnutej doby nájmu. Pri opakovanom uzatvorení zmluvy o nájme bytu musí nájomca spĺňať podmienky ustanovené v §22 ods.3 zákona č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní. Prenajímateľ sa zaväzuje, že k žiadosti nájomcov sa vyjadrí do 14 dní od doručenia písomnej žiadosti.

**4.** Uplynutím dohodnutej doby nájmu, nájomný vzťah končí a nájomca je povinný byt vypratať a komisionálne s príslušnou zápisnicou odovzdať ho v posledný deň trvania nájomného vzťahu bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady. Prípadné ďalšie užívanie bytu po skončení doby nájmu bez písomnej úpravy nájomného vzťahu sa bude kvalifikovať ako užívanie bez právneho titulu, pričom takýto stav zakladá prenajímateľovi právo podať žalobu o vypratanie bytu ako aj právo bezdôvodného obohatenia.

## Článok IV.
## Nájomné a úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu

**1.** Nájomné je určené podľa opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky č.01/R/2011 z 1.12.2011 o regulácii cien nájmu bytov, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie MF SR č.01/R/2008 z 23.4.2008 a opatrenie č.02/R/2008 z 25.9.2008.

**2.** Prenajímateľ môže výšku mesačného nájomného upraviť pri zmene inflácie, alebo zmene úrokovej sadzby úveru poskytnutého ŠFRB na kúpu bytového domu. Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomcovi zmenu výšky nájomného najneskôr 30 dní pred jej účinnosťou.

**3.** Nájomca prehlasuje, že pri uzavretí zmluvy o nájme bytu uhradí finančnú zábezpeku v zmysle prílohy č.5 nájomnej zmluvy: „Zásady zloženia a použitia finančnej zábezpeky za užívanie nájomného bytu“ schválenú Obecným zastupiteľstvom obce Martinček, uznesením č.134/2014, vo výške **644,-Eur** v prospech účtu :
**SK94 0200 0000 0028 8282 7294** v plnej výške základného štvormesačného nájomného.

**4.** Nájomca je povinný prenajímateľovi platiť aj úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, a to úhrady za vodné, stočné, elektrickú energiu použitú v spoločných priestoroch,

poistenie domu, výkon správy bytového domu a príspevok do fondu obnovy a údržby bytového domu.

**5.** Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu sú uvedené v evidenčnom liste bytu, ktorý tvorí prílohu č.1 k tejto nájomnej zmluve.
Nájomné a úhrady z plnenia spojené s užívaním bytu sú splatné mesačne dopredu a nájomca je povinný ich **zaplatiť najneskôr do 20. dňa v mesiaci** prevodom na bankový účet Obce Martinček, **č. účtu: SK05 0200 0000 0033 2216 9056, konštantný symbol :0558, variabilný symbol :139010.**

**6.** V prípade, že nájomca nezaplatí dohodnuté nájomné a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu v dohodnutej lehote splatnosti, je povinný prenajímateľovi zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 2,5% dlžnej sumy za každý mesiac omeškania, najmenej vo výške 1,- Eur za každý začatý mesiac omeškania.

**7.** Ak nájomca nezaplatí dohodnuté nájomné, alebo cenu plnení spojených s užívaním bytu za dva kalendárne mesiace, a to ani v náhradnej lehote danej prenajímateľom, v písomnej výzve prenajímateľovi vzniká právo dať výpoveď z nájmu, pričom nájomcovi nevznikne právo na zabezpečenie náhradného bývania.

**8.** Vyúčtovanie úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu vyúčtuje prenajímateľ bytového domu raz ročne do 30 dní po ukončení kalendárneho roka. Pohľadávka z titulu vyúčtovania je splatná do 14 dní od doručenia vyúčtovania nájomcom.

## Článok V.
## Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu

**1.** Nájomca sa zaväzuje dodržiavať ďalej tieto zmluvné podmienky :

- užívaním prenajatých priestorov bytu žiadnym spôsobom neobmedzovať vlastnícke a užívateľské práva ostatných obyvateľov bytového domu ani práva prenajímateľa
- riadne sa starať o predmet nájmu, chrániť ho pred poškodením a zničením
- zodpovednosť za škody spôsobené na predmete nájmu samotnými nájomcami, jeho rodinnými príslušníkmi, ako aj osobami, ktoré sa v prenajatých priestoroch s vedomím nájomcov budú zdržiavať
- uzatvoriť poistenie domácnosti s poistením zodpovednosti
- zabezpečovať na vlastné náklady drobné opravy, bežnú údržbu bytu, zariadenia a elektrických spotrebičov v byte, revízie predmetu nájmu v zmysle §6, §7 a §8 Nariadenia vlády SR č.87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka
- potrebu vykonať na predmete nájmu opravu väčšieho rozsahu (nad rámec drobných opráv a bežnej údržby v zmysle Nariadenia vlády SR č.87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka) bezodkladne prenajímateľovi bytového domu nahlásiť a požiadať o súhlas na vykonanie
- nedovoliť užívať predmet nájmu ani jeho časť inej osobe a nevykonávať žiadne stavebné úpravy alebo zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa
- umožniť prenajímateľovi vykonať právo kontroly svojho majetku vždy, keď o to požiada a zabezpečiť pritom vždy svoju účasť
- dodržiavať domový poriadok príloha č.2 nájomnej zmluvy, schválený pre bytový dom, v ktorom sa prenajatý byt nachádza
- prenajímateľovi bytového domu ohlásiť všetky skutočnosti rozhodujúce pre stanovenie výšky nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, najmä zmenu počtu osôb v domácnosti nájomcov, a to do jedného mesiaca od vzniku rozhodujúcej skutočnosti

- nie sú oprávnení prenajatý byt alebo jeho časť ponechať do podnájmu. Nerešpektovanie tejto povinnosti sa pokladá za porušenie povinnosti podľa § 711 Občianskeho zákonníka a je dôvodom na výpoveď.

**2.** Prenajímateľ je po dobu trvania nájmu povinný najmä :

- umožniť nájomcovi nerušene užívať predmet nájmu na dohodnutý účel za podmienok dohodnutých nájomnou zmluvou
- bezodkladne zabezpečiť na predmete nájmu opravu väčšieho rozsahu, ktorej nutnosť nájomca prenajímateľovi nahlási (ide o opravy nad rozsah drobných opráv a bežnej údržby v zmysle Nariadenia vlády SR č.87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka)

**3.** Prenajímateľ má právo :

- vykonávať za účasti nájomcu kontrolu prenajatého majetku, je povinný umožniť vstup do nájomného bytu zamestnancom MV a RR SR, Obvodného stavebného úradu Žilina.

## Článok VI.
## Zánik nájmu

**1**. Pre zánik nájmu platia všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka pre nájomcu a prenajímateľa, podmienky stanovené vo Všeobecne záväznom nariadení obce č. 1/2014 o prenájme bytov v uvedenom bytovom dome na dobu určitú a podmienka uvedená v článku IV. tejto nájomnej zmluvy pri neplatení nájomného a preddavkov na služby spojené s užívaním bytu.

**2.** Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu môže nájomný vzťah skončiť len dohodou zmluvných strán, výpoveďou danou prenajímateľom podľa ustanovenia § 711 Občianskeho zákonníka, alebo výpoveďou danou nájomcom. Výpoveď musí byť vždy písomná, doručená druhej zmluvnej strane. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.

**3.** Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu byt vypratať a odovzdať prenajímateľovi v stave, akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. Prípadné vzniknuté škody neúmerným užívaním bytu a jeho zariadenia musí nájomca odstrániť na vlastné náklady. V prípade neodstránenia vzniknutých škôd budú tieto odstránené prenajímateľom bytu na náklady nájomcu a to z ich vyčíslením a vyplatením z fondu finančnej zábezpeky, ktorý bude o škodovú čiastku ponížený.

**4.** 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.

**5.** Uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa účastníci tejto zmluvy nedohodnú inak, nájomný vzťah skončí a nájomca je povinný byt vypratať a odovzdať v posledný deň trvania nájmu.

## Článok VII.
## Rôzne

**1.** V prípade odpredaja nájomného bytu obcou do osobného vlastníctva bude mať predkupné právo na jeho kúpu nájomca resp. jeho priamy potomok.

## Článok VIII.
## Záverečné ustanovenia

**1.** Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je 5 príloh :
Príloha č.1 : Evidenčný list
Príloha č.2 : Domový poriadok
Príloha č.3 : Požiarne poplachové smernice a zásady požiarnej bezpečnosti
Príloha č.4 : Protokol o skutočnom vyhotovení, vybavení a prevzatí bytu
Príloha č.5 : Zásady zloženia a použitia finančnej zábezpeky za užívanie nájomného bytu

**2.** V ostatnom, čo nie je v tejto zmluve dohodnuté, sa nájomný vzťah spravuje ustanoveniami Občianskeho zákonníka upravujúcimi nájom, príslušnými vykonávacími predpismi k Občianskemu zákonníku, platnými všeobecne záväzným nariadením Obce Martinček upravujúcim nájmy obecných bytov a ostatnými všeobecne platnými právnymi predpismi.

**3.** Zmeny a doplnky tejto zmluvy môžu byť vykonané len po vzájomnej dohode účastníkov tejto zmluvy vo forme písomného dodatku k nej.

**4.** Zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch. Každá zo zmluvných strán si ponechá jedno vyhotovenie.

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

**6.** Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že v zmysle zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov v platnom znení dáva prenajímateľovi súhlas na spracovanie svojich osobných údajov po dobu uzavretia Zmluvy o nájme bytu.

**7.** Zmluva nadobúda platnosť jej podpísaním a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke obce.

V Martinčeku, dňa 01.07.2024

Prenajímateľ :

.....
Juraj Bobek, starosta obce

V Martinčeku, dňa .....

Nájomca :

.....
Bc. Kristína Šinálová