

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 4

uzavretá podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a podľa § 663 a nasl. a § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

(ďalej len „zmluva“)

medzi

Prenajímateľ:

Obchodné meno: OBEC Šútovo
Sídlo : Fatranská 88/9, 038 54 Šútovo
IČO: 00316946
DIČ: 2020595027
Zastúpený: Ľubomír Maďari – starosta obce
bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
číslo účtu: SK7802000000000017325362
(ďalej len „Prenajímateľ“)

Nájomca:

Meno, Priezvisko Dajana Buknová
Dátum narodenia:
Bydlisko:
e-mail:
(ďalej len „Nájomca“)

I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytu č. 4 na 1. posch. v bytovom dome s.č. 130 v Šútove, ul. Kukučínova, ktorý je postavený na pozemku, parc. CKN č. 1270/2 v kat. území Šútovo a zapísaný na LV č. 622 pre k.ú. Šútovo (ďalej len „**Predmet nájmu**“ alebo „**Byt**“).
2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva Nájomcovi do dočasného užívania Byt, ktorý je Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy a Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi dohodnuté nájomné vo výške podľa čl. IV bod 1 tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Byt v stave spôsobilom na riadne užívanie za účelom uspokojenia dočasnej bytovej potreby nájomcu. Nájomca sa pred uzavretím tejto zmluvy oboznámil so stavom Bytu a jeho vybavením. Stav Bytu, opis obytných miestností a príslušenstva Bytu, ako aj vybavenie Bytu sú uvedené v Protokole o odovzdaní a prevzatí Bytu (ďalej len „Protokol“), ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy.

II.

Popis a výmera bytu

1. Byt, ktorý je Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy, je v zmysle Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších predpisov, zaradený do kategórie bežný štandard.
2. Byt, ktorý je Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy pozostáva z obytných miestností a príslušenstva, ktorým je podľa § 2 ods. 1 písm. d) 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.“) miestnosť určená ako vstupný priestor Bytu, priestor na osobnú hygienu, priestor na umiestnenie záchodovej misy.
3. Celková výmera podlahovej plochy Bytu je m². Súčasťou Bytu je jeho vnútorné vybavenie uvedené v Protokole a všetky bytové prípojky, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie.

III.

Doba nájmu, skončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára a nájom podľa tejto zmluvy je dohodnutý na dobu určitú, a to **od 1.2.2026 do 31.1.2029**

2. Nájom podľa tejto zmluvy končí uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa predchádzajúceho bodu 1. tohto článku zmluvy. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu môže nájom podľa tejto zmluvy skončiť písomnou dohodou zmluvných strán, písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán v prípadoch a za podmienok stanovených zákonom č. 40/1964 Zb. alebo odstúpením podľa tejto zmluvy.

3. Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy pri dodržaní podmienok uvedených v zákone č. 443/2010 Z. z. a podmienok uvedených ďalej v tejto zmluve, ako aj podmienok uvedených vo všeobecne záväznom nariadení prijatom na postup Prenajímateľa pri prenájme bytov obstaraných s podporou štátu. Nárok na opakované uzavretie zmluvy má Nájomca najmä za podmienky, že si počas dohodnutej doby nájmu, riadne a včas plnil svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, riadne a včas uhrádzal nájomné a zálohové platby za úhrady spojené s užívaním Bytu, má vloženú finančnú zábezpeku v plnej výške, riadne a včas si plnil a dodržiaval nielen on, ale aj osoby žijúce spolu s ním v byte povinnosti vyplývajúce pre neho z domového poriadku. O možnosti uzavretia nájomnej zmluvy na opakovaný nájom Bytu bude Prenajímateľ informovať Nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájomného bytu.

4. V prípade, že Nájomca bude mať záujem o uzavretie nájomnej zmluvy na opakovaný nájom Bytu podľa predchádzajúceho bodu zmluvy, je povinný o uzavretie zmluvy požiadať Prenajímateľa písomnou žiadosťou doručenu na adresu Prenajímateľa najneskôr v lehote 30 dní pred uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa bodu 1. s tým, že prílohou k tejto žiadosti musia byť pre posúdenie oprávnenosti na opakovaný nájom Bytu podľa zákona č. 443/2010 Z. z. predložené príjmy nájomcu a všetkých osôb, ktoré s ním bývajú v byte za kalendárny rok predchádzajúci roku uzavretia zmluvy na opakovaný nájom Bytu, inak jeho právo na predĺženie nájmu zaniká a nájom podľa tejto zmluvy končí posledným dňom dohodnutej doby nájmu.

5. Pri zániku nájmu nájomca nemá právo na bytovú náhradu.

IV.

Nájomné, odplaty za služby poskytované v súvislosti s nájmom a ich splatnosť

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného 69,54 € mesačne.

2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné na účet prenajímateľa., č. účtu SK78 0200 0000 0000 1732 5362, vedený vo VÚB, a.s. Martin pod VS: rod. číslo

3. Nájomné je splatné v pravidelných mesačných splátkach. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné za obdobie trvania nájmu vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca tak, aby bolo pripísané na účet prenajímateľa mesiac vopred.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že stav meračov patriacich k bytu, bude odpísaný a zaznamenaný prvýkrát pri odovzdaní predmetu nájmu nájomcovi.

5. Nájomca sa zaväzuje pred uzavretím tejto zmluvy zaplatiť na účet Prenajímateľa číslo účtu SK78 0200 0000 0000 1732 5362 finančnú zábezpeku vo výške 3-mesačného nájomného uvedeného v bode 1. tejto časti, pred podpísaním tejto zmluvy. Zloženie finančnej zábezpeky podľa tohto bodu preukáže výpisom z banky pri podpise tejto zmluvy.

6. Finančná zábezpeka vložená Nájomcom Prenajímateľovi podľa bodu 7. bude slúžiť na zabezpečenie platenia nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu vrátane jeho vybavenia.

7. V prípade, že Prenajímateľ bude nútený počas doby nájmu dohodnutej v tejto Zmluve čerpať finančné prostriedky na úhradu nedoplatkov podľa bodu 7., je Nájomca povinný do uplynutia doby nájmu rozdiel doplatiť. V opačnom prípade môže byť neuhradená časť finančnej zábezpeky považovaná za nesplnenie podmienky na uzavretia Zmluvy na opakovaný nájom Bytu.

8. Finančná zábezpeka zložená Nájomcom pri uzavretí zmluvy na prvý nájom Bytu podľa predchádzajúceho bodu zostáva v prípade opakovaného uzavretia zmluvy o nájme Bytu na samostatnom účte uvedenom v bode 7. zriadenom na tento účel v banke. Po ukončení doby nájmu bude finančná zábezpeka, resp. jej zostatok po odpočítaní dlžného nájomného, dlžných úhrad spojených s užívaním Bytu, prípadných výdavkov spojených s nutnou opravou Bytu, resp. jeho vybavenia vrátená nájomcovi v lehote do 30 kalendárnych dní po ukončení doby nájmu na účet nájomcu, z ktorého boli Prenajímateľovi poukazované platby nájomného.

11. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, Prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomu, ako aj výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním Bytu, ak je pre to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu plnení – služieb poskytovaných s užívaním Bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi Nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou.

12. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním Bytu Prenajímateľ zmení v zmysle predchádzajúceho bodu tohto článku zmluvy od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny uzavretím dodatku k tejto zmluve.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdáva Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a zaväzuje sa mu zabezpečiť plný a nerušený výkon práv spojených s nájomom bytu.

2. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv v byte, ktoré má znášať Prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne.

3. Nájomca je povinný vykonávať drobné opravy v Predmete nájmu súvisiace s jeho užívaním na vlastné náklady a sám znáša náklady spojené s bežnou údržbou v súlade s platnými právnymi predpismi /maľovanie, oprava omietok, oprava sporákov, odhmyzovanie, oprava a údržba spoločných priestorov vrátane výmeny osvetľovacích zariadení(žiaroviek, spínačov, vypínačov,) a pod/. Ak sa Nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu Predmetu nájmu, má Prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení Nájomcu na vlastné náklady, pričom je Prenajímateľ súčasne oprávnený požadovať od Nájomcu náhradu takto vynaložených nákladov.

4. Nájomca je povinný 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 Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá v súvislosti s tým vznikne.

5. Nájomca je povinný 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 s nájomcom bývajú. V prípade, že sa tak nestane, Prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a inú vzniknutú škodu odstrániť na vlastné náklady a požadovať od Nájomcu náhradu takto vynaložených nákladov v plnej výške.

6. Nájomca, ako aj osoby žijúce v byte spolu s nájomcom sú oprávnení užívať Byt výlučne na bývanie. Nájomca sa podpisom tejto zmluvy zaväzuje a vyhlasuje, že Byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.

7. Nájomca je povinný najneskôr v deň vzniku nájmu podľa tejto zmluvy oznámiť Prenajímateľovi osoby, ktoré budú s ním v predmetnom Byte bývať. Zoznam osôb, ktoré budú žiť v Byte spolu s nájomcom je uvedený v Evidenčnom liste osôb, ktorý tvorí Prílohu č. 2 k tejto zmluve.

8. V prípade, že dôjde k zmene počtu osôb, ktoré Nájomca v zmysle predchádzajúcej vety oznámil Prenajímateľovi, je Nájomca túto skutočnosť oznámiť písomne Prenajímateľovi najneskôr v lehote 15 dní od dňa, kedy k takejto zmene došlo.

9. Po ukončení nájmu je Nájomca povinný vypratať Byt a priestory s Bytom súvisiace v termíne určenom Prenajímateľom a tieto priestory odovzdať Prenajímateľovi so všetkým zariadením uvedenom v Evidenčnom liste bytu v stave, v akom ich prevzal, 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 a jeho vybavenia, vrátane prípadných závad.

10. Nájomca je povinný platiť okrem nájomného aj úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, podľa evidenčného listu a vyúčtovania za jednotlivé mesiace trvania nájmu, vyhotoveného Prenajímateľom, a to v lehote ich splatnosti.

11. Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú v dome ním a osobami, ktoré s ním bývajú.

12. Nájomca nie je oprávnený prenechať byt ani iné priestory, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto zmluvy do užívania iným osobám v zmysle §12 ods. 1 písm. k) zákona č. 443/2010).

13. 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 prenajímateľa podľa predchádzajúcej vety náklady na realizáciu navrhnutých zmien (stavebných úprav) znáša v plnom rozsahu Nájomca bez nároku na ich náhradu po ukončení nájmu. Stavebné úpravy, ktorými by prišlo k zmene dispozičného riešenia bytu, resp. k zníženiu štandardu Bytu nesmú byť nájomcom realizované a nebudú prenajímateľom schválené.

14. Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu a poriadok v spoločných častiach domu a vykonávať udržiavacie a čistiacie práce spoločných priestorov domu podľa rozvrhu služieb stanoveného spoločnou dohodou nájomcov.

15. Nájomca je povinný, po predchádzajúcej výzve prenajímateľa, zabezpečiť sprístupnenie meračov spotreby – elektromeru, vodomeru a plynomeru, za účelom vykonania odpisu údajov.

16. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že bol oboznámený s povinnosťami vzťahujúcimi sa na nájomcu bytu, v súvislosti so správou a prevádzkou obytného domu, v ktorom sa predmetný byt nachádza. Zároveň vyhlasuje, že tieto povinnosti sa zaväzuje plniť a dodržiavať.

17. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom bytov výkon ich práv.

18. 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, nájomca sa zaväzuje ich vykonanie bez obmedzenia umožniť.

19. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu užívania bytu a dodržiavania povinnosti nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy a nájomca je povinný prenajímateľovi túto kontrolu umožniť vykonávať.

20. Prenajímateľ, ako aj poverení zamestnanci kontrolných orgánov podľa § 18 ods. 1 zákona č. 443/2010 Z. z. v sprievode povereného zamestnanca prenajímateľa sú oprávnení vstupovať do bytu len po predchádzajúcom oznámení a v sprievode nájomcu, a to aj za účasti tretích osôb nevyhnutných na dosiahnutie účelu oznámeného nájomcovi, najmä však z dôvodu kontroly účelu užívania prenajatého bytu, stavu príslušenstva a zariadenia bytu, ako aj uskutočnenia prác a výkonov potrebných na predchádzanie vzniku škôd a odstraňovanie ich následkov. V prípade, ak nájomca odoprie právo prenajímateľa na vstup do bytu v súlade s týmto bodom a prenajímateľ má dôvodnú obavu, že mu hrozí závažná a okamžitá ujma, má právo vstúpiť do prenajatého bytu aj bez súhlasu nájomcu.

21. Nájomca zodpovedá za všetku škodu spôsobenú na predmete nájmu ním, alebo tretími osobami zdržujúcimi sa na predmete nájmu a na spoločných častiach a zariadeniach a príslušenstve domu, v ktorom sa prenajatý byt nachádza, s jeho vedomím a súhlasom. Tieto škody je povinný bez zbytočného odkladu odstrániť na vlastné náklady, inak je ich povinný oznámiť prenajímateľovi a umožniť ich odstránenie, pričom je povinný uhradiť náklady na toto odstránenie.

22. V prípade vykonania prác, činností alebo výkonov na predmete nájmu nájomcom, ktoré podliehajú predchádzajúcim povoleniam a súhlasom dotknutých orgánov štátnej správy, územnej samosprávy, a. i., nájomca znáša všetky zákonom predpokladané sankcie v plnej výške.

VI.

Osobitné dojednania

1. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné /alebo úhradu za služby s nájmom spojené riadne a včas v dohodnutej lehote splatnosti/, je prenajímateľ oprávnený nájom bytu vypovedať aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
2. Nájomca je povinný vypratať predmet nájmu najneskôr v lehote do 3 (troch) dní. V prípade nesplnenia tejto povinnosti sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi dohodnutú zmluvnú pokutu vo výške 150,- € za každý deň omeškania.
3. Správu bytov a bytového domu vykonáva prenajímateľ prostredníctvom určeného nájomcu. Nájomcovia bytov sú tak povinní spomedzi seba určiť správcu, ktorý bude vykonávať správu bytov a bytového domu a to najmä informovať prenajímateľa o závadách, potrebách nevyhnutných úprav a opráv v bytoch alebo bytovom dome, informovať ostatných nájomcov bytového domu o povinnosti zabezpečiť sprístupnenie meračov spotreby, zostaviť rozpis služieb upratovania spoločných častí domu nájomcami a dohliadať nad jeho dodržiavaním.

VII.

Všeobecné a záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu prenajímateľa a nájomcu a účinnosť deň po dni zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
2. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, spravujú sa právne vzťahy zmluvných strán príslušnými ustanoveniami zákona č. 443/2010 Z. z. a Občianskeho zákonníka.
3. Zmluva je vypracovaná v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.
4. Meniť a dopĺňať 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.
5. Zmluvné strany 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 zmluvu vlastnoručne podpisujú.

v Šútove dňa 27.1.2026

.....
Prenajímateľ :

Lubomír Maďari
starosta obce

.....
Nájomca

Prílohy k zmluve:

Príloha č. 1 – Preberací/odovzdávajúci/protokol

Príloha č. 2 – Evidenčný list osôb

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 4/2024

Zmluva uzavretá podľa ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi:

Prenajímateľ: Obec Šútovo, Obecný úrad, Fatranská 88/9, Šútovo
zast. Ľubomír Maďari, starostom obce
IČO: 00316946
Adresa pre doručovanie písomností: Obec Šútovo, Fatranská 88/9, 038 54

a

Nájomca: Kristína Zelienková
narodená : 14.6.1999
bytom Šútovo, Kukučínova 130/2
Č. OP : JF913786

za nasledovných podmienok:

Článok I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi na základe tejto zmluvy do užívania byt D – 2 izbový č. 4 na poschodí v dome č. súp. 130 na Ulici Kukučínovej v Šútove .
2. Byt I. kategórie pozostáva z 2 obytných miestností a príslušenstva bytu o rozmeroch 32,63 m².
3. Príslušenstvom bytu je zádverie, kuchyňa, obývacia izba, izba, šatník, kúpeľňa + WC. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sú spojené s užívaním bytu.
4. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom bytu, jeho príslušenstva a nebytových priestorov v prítomnosti zástupcu prenájomateľa. Zároveň sa oboznámil s VZN č. 6/2009 zo dňa 25.11.2009.
5. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt, vrátane jeho príslušenstva a nebytových priestorov v užívania schopnom stave v zmysle, Zápisnice o prevzatí bytu a evidenčného listu, ktorý je prílohou tejto zmluvy.

Článok II.

Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi byt na dobu určitú od 01.06.2024 do 31.05.2027, pričom bola dohodnutá výpovedná lehota dva mesiace. Písomnú výpoveď môže dať ktorákoľvek zmluvná strana, ak nebude dohodnuté inak. Výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
2. Opätovné uzavretie nájomnej zmluvy je možné na základe písomnej žiadosti o predĺženie nájmu bytu so súhlasom oboch zmluvných strán po splnení podmienok uvedených vo VZN č.9/2009 obce Šútovo o pridelovaní bytov a podmienkach nájmu bytov v obytnom dome v Šútove.
3. Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opätovne uzavrieť ak:
 - a) Nájomca písomne požiadal prenájomateľa o opätovné uzavretie nájomnej zmluvy najneskôr tri mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - b) nájomca a osoby s ním žijúce nemajú vlastný byt, doložením čestného prehlásenia
 - c) naďalej spĺňa podmienky nájomcu určené vo VZN o pridelovaní bytov a podmienkach nájmu bytov v obytnom dome v Šútove,

- d) nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
4. V prípade ak nedôjde k opätovnému uzavretiu nájomnej zmluvy, je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi byt v užívaní schopnom stave vrátane jeho príslušenstva, s hygienickými nátermi obytných miestností v prvý pracovný deň po uplynutí doby nájmu.

Článok III.

Výška nájmu a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného 69.54 € mesačne.
Vyúčtovanie skutočných nákladov za spotrebu energií (voda, plyn, elektrina) si nájomca hradí osobitne podľa skutočnej spotreby nezávisle od výšky nájomného. Okrem toho sa nájomca zaväzuje platiť zálohy za služby spojené s užívaním bytu podľa došlých faktúr. Prenajímateľ ich rozúčtuje na osvetlenie spoločných priestorov a ČOV podľa počtu osôb v byte a vykurovanie spoločných priestorov plynom podľa počtu bytov. 1 krát ročne prenajímateľ písomne doručí výpis prebytkov resp. schodkov uhradených zálohových platieb.
2. Nájomné sa nájomca zaväzuje platiť na účet č. 17325362/0200 vedené vo VÚB, a.s. Martin a to vždy za príslušný mesiac do 20. dňa v kalendárnom mesiaci. Nájomné je splatné dňom pripísania na účet prenajímateľa.
- 3a Nájomca pri prvom podaní žiadosti o nájom bytu písomne oznámi prenajímateľovi osoby, ktoré budú spolu s ním v byte bývať. Z dôvodu zmeny zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu pri zmene počtu osôb bývajúcich s nájomcom v byte, oznámi nájomca prenajímateľovi túto skutočnosť najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
- 3b Ak dôjde počas bývania k zmene počtu bývajúcich osôb: pri narodení dieťaťa, nájomník predloží prenajímateľovi fotokópiu rodného listu, pri sobáši nájomník predloží fotokópiu sobášneho listu, pri úmrtí nájomník predloží fotokópiu úmrtného listu. Pri prihlásení druhá, družky a iných rodinných príslušníkov nájomník písomne požiada prenajímateľa o povolenie bývania v nájomnom byte. Prenajímateľ písomne oznámi rozhodnutie bytovej komisie. Z dôvodu zmeny zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu pri zmene počtu osôb bývajúcich s nájomcom v byte, oznámi nájomca prenajímateľovi túto skutočnosť najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
4. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného a preddavkov za plnenie spojené s užívaním bytu, vyplývajúce zo zmeny počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov, alebo zmeny rozsahu plnení spojených s užívaním bytu, prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu písomne doplnkom ku zmluve.
- 5a Platbu za odobratú elektrickú energiu v byte bude nájomník uhrádzať SSE a.s. Žilina. Nájomník si prihlási elektromer na odber elektrickej energie na SSE a.s. Žilina.
- 5b Elektrickú energiu – osvetlenie spoločných priestorov bude nájomník uhrádzať v mesačných zálohových platbách vo výške 0.30 € na osobu.
- 5c Elektrickú energiu ČOV bude nájomník uhrádzať v mesačných zálohových platbách vo výške 1.20 € na osobu.
- 6a Vykurovanie bytu a ohrev vody je zabezpečené plynovým kotlom, nachádzajúcim sa na chodbe. Nájomník sa prihlási na odber plynu a platbu bude uhrádzať SPP a.s. Prievidza.
- 6b Vykurovanie spoločných priestorov bude nájomník uhrádzať v mesačných zálohových platbách vo výške 10 € za byt.
7. Platbu za odber pitnej vody bude nájomník uhrádzať na základe rozúčtovania príslušnej faktúry od dodávateľa TURVOD a.s.
8. Platbu za komunálny odpad bude nájomník uhrádzať obci Šútovo na základe Platobného výmeru za komunálny odpad.
9. V prípade, že nájomník nezaplatí nájomné a mesačné zálohové platby za služby v stanovenej lehote do 20. dňa príslušného mesiaca viac ako dva mesiace idúce po sebe, prenajímateľ ukončí nájom bytu bez nároku na zabezpečenie náhradného bývania.

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené ustanoveniami §§ 687 až § 719 Občianskeho zákonníka.
2. Nájomca je oprávnený nájomný byt užívať výlučne len na bývanie pre seba a príslušníkov svojej domácnosti s písomným súhlasom prenajímateľa.
3. Nájomca sa zaväzuje hore uvedený byt riadne užívať, starať sa o byt a zabezpečovať ho pred poškodením alebo zničením.
4. Nájomca nie je oprávnený prenajať byt alebo jeho časť prenechať do podnájmu, alebo ho vymeniť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nerešpektovanie tejto povinnosti sa pokladá za porušenie povinnosti podľa § 711 OZ a je dôvodom na výpoveď nájmu bytu.
5. Drobné opravy do výšky 50.- € v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu hradí nájomca.
6. Nájomca je povinný písomne žiadať súhlas od prenajímateľa aj pri menších stavebných úpravách aj v prípade, keď tieto nie je potrebné podľa stavebného zákona ohlasovať.
7. Prenajímateľ neuhradí nájomcovi náklady spojené s úpravou bytu a iné podstatné zmeny, ak nájomca vykonal úpravy v byte bez súhlasu prenajímateľa. Prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.
8. Nájomca je povinný závady a poškodenia, ktoré sám spôsobil v byte alebo v dome alebo tí, ktorí s ním bývajú, odstrániť na vlastné náklady. Ak sa tak nestane, prenajímateľ po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu má tieto závady právo odstrániť na náklady nájomcu.
9. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať dobré mravy v dome, dodržiavať kľud v byte a v spoločných priestoroch, ako aj v nočných hodinách od 22.00 do 06.00 h.
10. Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa vykonať kontrolu technického stavu a dodržiavania právnych predpisov súvisiacich s užívaním bytu. Za tým účelom sa zaväzuje, že sprístupní byt a spoločné priestory v čase primeranom okolnostiam prípadu.
11. V súlade s § 703 Občianskeho zákonníka ak sa za trvania manželstva manželia alebo jeden z nich stanú nájomcami bytu, vznikne spoločný nájom bytu manželmi.
12. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V prípade poškodenia je povinný uhradiť prenajímateľovi do 15 dní od doručenia faktúry poštovou poukážkou výšku nákladov na tie opravy a práce, ktorými sa uvedie byt do stavu v akom ho nájomca prevzal.
13. Pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu nájomca pri podpise zmluvy poukáže prenajímateľovi na jeho účet finančnú záruku vo výške 3 mesačných splátok nájomného v zmysle platného VZN obce Šútovo o pridelovaní bytov v obytných domoch v Šútove.
14. Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Umožní nájomcovi užívať spoločné časti a zariadenia domu.
15. Prenajímateľ sa zaväzuje oznámiť nájomcovi nepredvídateľné obmedzenie poskytovania plnení spojených s užívaním bytu /dodávka tepla, odstávka vody, vypnutie elektriny a pod./16.
16. Poistenie bytového domu zabezpečí prenajímateľ. Poistenie vnútorného zariadenia bytu si môže zabezpečiť nájomník na vlastné náklady.
17. Za prevádzkovanie a obsluhu plynových kotlov, plynových a elektrických sporákov zodpovedá nájomník. Za opravu, revíziu plynových kotlov a elektr. zariadení zodpovedá prenajímateľ.
18. Dodržiavať protipožiarne, bezpečnostné a hygienické predpisy.
19. Hlásiť prenajímateľovi výskyt hmyzu a poskytnúť osobnú pomoc pri jeho ničení.
20. Zabezpečiť bežné upratovanie spoločných priestorov v 6 b.j. a vonkajších priestorov v okolí 6 b.j.
21. Upchatie odtoku- odpadovej rúry z WC, kúpeľne, kuchynskej linky odstráni na vlastné

náklady nájomník.

22. Nie je povolené umiestňovať na chodbu spoločných priestorov skrine, chladiace zariadenia, bytové doplnky, motocykle, hrable, motyky, koše, vedrá jednotlivými nájomníkmi.

Článok V.

Ukončenie nájmu

1. Pre ukončenie nájmu platia všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov, podmienky stanovené vo VZN č. 6/2009.
2. Nájomný vzťah sa ukončí vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán.
3. Smrťou nájomníka
4. Nájomca môže vypovedať nájom bez udania dôvodu. Výpovedná lehota zo strany nájomcu je 2 mesačná s platnosťou od prvého dňa nasledujúceho mesiaca.
5. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie práce a opravy, ktorými sa byt uvedie do stavu v akom ho nájomca prevzal.
6. Prenajímateľ po ukončení 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.
7. Písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodu závažného porušenia povinností vyplývajúcich z nájomného vzťahu.

Článok VI.

Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. Nájomca udeľuje prenajímateľovi v zmysle ustanovenia § 7 zákona č. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov súhlas na uvedenie vyššie uvedených osobných údajov v tejto zmluve pre účely tejto zmluvy. Tento súhlas udeľuje na dobu trvania platnosti zmluvy. Nájomca je oprávnený súhlas odvolať, ak prenajímateľ preukázateľne porušuje ustanovenia zákona č. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov.
- 3a Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v troch vyhotoveniach a to: dve vyhotovenia pre prenajímateľa, jedno vyhotovenie pre nájomcu bytu.
- 3b Pri opätovnom uzatvorení zmluvy o nájme bytu bude zmluva vyhotovená v dvoch vyhotoveniach a to jedno vyhotovenie pre prenajímateľa a jedno vyhotovenie pre nájomcu.
4. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, zrozumiteľne a bez tiesne.
5. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňa 01.06.2024

V Šútove 30.05.2024

.....
podpis prenajímateľa
a odtlačok pečiatky

.....
podpis nájomcu