ZMLUVA O OPAKOVANOM NÁJME BYTU č. 003/29/2024

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: Obec Čachtice
zastúpená Ing. Erikou Ondrejkovou, starostkou obce
Čachtice, Malinovského 769
IČO: 00 311 464
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s.
Nové Mesto nad Váhom
IBAN: SK25 0000 0058 0639 1023
(ďalej len „prenajímateľ")

Nájomca: Selecká Zuzana rod. Selecká rod.číslo
bytom Čachtice, Múkovská 1287/3
(ďalej len „nájomca")

uzatvárajú podľa ustanovení §685 a násl. zák. č. 40/1967 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov túto zmluvu o nájme bytu:

Článok I.
Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ, obec Čachtice, je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na Katastrálnom úrade v Novom Meste nad Váhom, Správa katastra Čachtice, v katastri nehnuteľností pre k. ú. Čachtice, na LV č. 1 a to bytového domu č. súp. 1287 v obci Čachtice, postaveného na CKN parc. č. 2502/3 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 1078 m^2, ktorý pozostáva z 29 bytových jednotiek.
2. Na výstavbu predmetného bytového domu bola poskytnutá finančná podpora z prostriedkov fondu podľa zákona NR SR č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, ako aj z prostriedkov dotácie na obstaranie nájomných bytov v súlade §10 ods. 9 zákona 443/2010 Z.z. a §4 ods. 1 písm. d) zákona z rozpočtovej kapitoly ministerstva o poskytnutí dotácii na rozvoj bývania v zmysle ust. §8 ods. 2 zákona č. 523/2004 Z.z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy v znení neskorších predpisov, a preto sa na uzatváranie nájomných zmlúv na jednotlivé bytové jednotky v tomto bytovom dome uplatní osobitný režim upravený v citovaných právnych predpisoch, ako aj v zákone č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a vo VZN obce Čachtice č. 6/2017, ktorým sa mení a dopĺňa VZN č. 3/2003 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov, schválené obecným zastupiteľstvom dňa 12.12.2017.

Článok II.
Predmet zmluvy

1. Na základe tejto zmluvy prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu **byt č. 3 na prízemí,** nachádzajúci sa v bytovom dome č. súp. 1287 v obci Čachtice, ktorý pozostáva z izby/izieb, kuchyne a príslušenstva. Zoznam príslušenstva je obsahom Evidenčného listu nájomného bytu a zoznamu osôb tvoriacich domácnosť nájomcu, ktorý je neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy o nájme. Nájomca je taktiež oprávnený užívať spoločné časti bytového domu a spoločné zariadenia, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
2. S užívaním bytu sú spojené nasledovné plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu: dodávka studenej pitnej vody, dodávka teplej úžitkovej vody, dodávka tepla, odvod splaškových vôd do obecnej kanalizácie, dodávka elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu.
3. Medzi plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu nepatria: dodávka elektrickej energie do bytu, ročná revízna prehliadka kotlov, upratovanie spoločných častí a zariadení domu, čistenie

chodníkov a odpratávanie snehu v okolí bytového domu po spoločnú komunikáciu. Dodávku elektrickej energie si zabezpečuje nájomca individuálnou zmluvou s dodávateľmi na vlastné náklady.

Článok III.
Doba nájmu, jeho predĺženie a zánik zmluvy

1. Opakovaná nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 1.4.2024 do 31.3.2027.**
2. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu môže nájomný pomer skončiť z týchto dôvodov:
   a) Vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán, v ktorej musí byť uvedený deň skončenia nájomného vzťahu,
   b) Písomnou výpoveďou zo strany nájomcu, pričom nájomca je oprávnený dať písomnú výpoveď z akéhokoľvek dôvodu a nájomný pomer sa končí uplynutím 3-mesačnej výpovednej lehoty, ktorá začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi,
   c) Písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa, pričom prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájomný vzťah d dôvodov taxatívne uvedených v ust. § 711 Občianskeho zákonníka. Výpovedná doba je 3-mesačná a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.
3. Nájomný pomer sa končí tiež uplynutím doby, na ktorú bol zmluvnými stranami dohodnutý.
4. Nájomca má právo na prednostné opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na byt uvedený v čl. II. tejto zmluvy, pokiaľ si riadne plní povinnosti vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy, VZN a zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní. O možnosti opakovaného nájmu bytu bude nájomca písomne informovaný najmenej 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu. Prenajímateľ zašle nájomcovi oznámenie o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy, a to spolu s výzvou na predloženie dokladov preukazujúcich splnenie kritérií v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z. V prípade, že nájomca nájomného bytu bude mať záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z., je povinný najneskôr 2 mesiace pred skončením platnosti zmluvy doručiť na obecný úrad v Čachticiach písomnú žiadosť o predĺženie doby trvania nájmu a zároveň so žiadosťou predložiť písomné doklady preukazujúce splnenie kritérií stanovených v zákone č. 443/2010 Z.z.
5. Žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy prerokuje príslušný orgán obce Čachtice, ktorý posúdi splnenie stanovených kritérií a odporučí starostovi obce uzavretie dodatku k nájomnej zmluve, pričom doba nájmu môže byť predĺžená maximálne na ďalšie tri kalendárne roky.

Článok IV.
Výška a splatnosť nájomného a služieb spojených s užívaním bytu

1. Nájomcovi vzniká dňom vzniku nájomného vzťahu povinnosť platiť nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu. Tieto sa nájomca zaväzuje platiť až do skončenia nájmu podľa pokynov tejto zmluvy.
2. Výška nájomného bola stanovená dohodou zmluvných strán a zároveň v zmysle platných právnych predpisov, a to opatrenia Ministerstva financií SR č. 01/R/2008 zo dňa 25.04.2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších noviel.
3. Nájomca berie na vedomie, že dodávky služieb spojených s užívaním bytu ako dodávku pitnej vody, dodávku elektrickej energie do spoločných priestorov bytového domu, poistné bytového domu, revízie plynových a elektrických zariadení, revíziu komínov, režijné náklady, bankové poplatky, výmenu určených meradiel a stočné, zabezpečuje prenajímateľ bytového domu. Výšku úhrad za služby spojené s užívaním bytu prenajímateľ vypočíta na základe spotreby podľa meradiel a na základe celkových výdavkov.
4. Dohodnuté mesačné nájomné a mesačné zálohové úhrady za služby spojené s užívaním bytu, ktorých výška je uvedená v neoddeliteľnej prílohe tejto zmluvy (Evidenčný list) a predpis mesačných záloh je splatné mesiac vopred. Úhrada nájomného a zálohovej úhrady za služby spojené s užívaním bytu sa realizuje bezhotovostným platobným stykom, alebo poštovou poukážkou vždy do 25. dňa v mesiaci za nasledujúci mesiac podľa údajov v evidenčnom liste na IBAN: SK25 0000 0058 0639 1023, var. symbol: číslo domu a číslo bytu.
5. Prvé nájomné a zálohová úhrada za služby spojené s užívaním bytu sú splatné do 10 pracovných dní od podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami.

6. V prípade, že nájomca neuhradí dohodnuté nájomné, ako aj úhrady za služby spojené s užívaním bytu do 5 pracovných dní po lehote ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že dodávky médií a služieb si nájomca zabezpečí individuálnou zmluvou vo vlastnom mene u príslušných dodávateľov na vlastné náklady.
8. Obec Čachtice zabezpečí vyúčtovanie zálohových platieb za príslušný kalendárny rok v súlade s príslušnými všeobecnými záväznými právnymi predpismi.
9. Vyúčtovaním zistený nedoplatok je nájomca povinný zaplatiť do termínu určeného vo vyúčtovaní zálohových platieb. Prípadný preplatok je prenajímateľ povinný odoslať do termínu určeného vo vyúčtovaní zálohových platieb nájomcovi.
10. Zmluvné strany berú na vedomie, že prenajímateľ je oprávnený upraviť jednostranne výšku nájomného a mesačných preddavkov za užívanie bytu, iba ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitných predpisom, z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných odôvodnených skutočností ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nákladov na bývanie.
11. Zmluvné strany berú na vedomie, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť výšku mesačných zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci najmä zo zmeny všeobecno-záväzných právnych predpisov, rozhodnutí cenových orgánov, podľa spotreby v predchádzajúcom období alebo na základe iných skutočností majúcich vplyv na výšku zálohových platieb.
12. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na finančnej zábezpeke v sume 874,20 € pre prípad neplatenia nájmu a ktorá bola nájomcom uhradená pri 1. podpise nájomnej zmluvy. Zložená zábezpeka je uložená na účte obce vedený v Prima banka Slovensko a.s., IBAN: SK25 0000 0058 0639 1023. V prípade ukončenia tejto zmluvy v zmysle čl. VI. Zánik nájmu a povinnosti pri skončení nájmu, bod 1-4 tejto zmluvy, prenajímateľ vráti uvedený finančný vklad bývalému nájomcovi buď v plnej výške alebo po odrátaní neuhradených splátok a prípadných ďalších nákladov podľa čl. V. Práva a povinnosti zmluvných strán, bod 6., 11. a 13. tejto zmluvy a to do 30 kalendárnych dní odo dňa odovzdania bytu prenajímateľovi zo strany nájomcu.
13. Prenajímateľ je oprávnený 100% zo zábezpeky zadržať do doby najbližšieho vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu za účelom započítania záväzkov nájomcu vzniknutých z titulu vyúčtovania zálohových platieb.

Článok V.
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt uvedený v čl. II. tejto zmluvy v stave spôsobilom na užívanie a zabezpečiť plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu a spoločných priestorov bytového domu.
2. Prenajímateľ fyzicky odovzdá a nájomca preberie kľúče od predmetného bytu a týmto dňom je/sú nájomca a ostatné osoby tvoriace jeho domácnosť oprávnení vstupovať do bytu ako jeho užívatelia.
3. Nájomca je oprávnený byt využívať pre vlastné potreby a potreby svojej rodiny, pričom k trvalému pobytu v byte je oprávnený prihlásiť sa iba nájomca, jeho deti, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, manžel, druh a prípadne rodič na základe súhlasu prenajímateľa. Domácnosť nájomcu tvoria osoby podľa Evidenčného lisu, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
4. Nájomca sa zaväzuje najneskôr do 30 kalendárnych dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy prihlásiť seba, ako aj ďalšie osoby žijúce s ňou v spoločnej domácnosti k trvalému pobytu v tomto byte na základe súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca je povinný počas trvania nájomného vzťahu dodržiavať podmienky vyplývajúce z VZN obce Čachtice, plniť povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy a príslušných všeobecno-záväzných právnych predpisov.
6. Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady udržiavať byt alebo nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať opravy, údržbu a tiež v zmysle Nariadenia vlády SR č. 87/1995 odstrániť bezodkladne závady a poškodenia, ktoré v bytovom dome spôsobil on sám alebo osoby užívajúce jeho byt alebo nebytový priestor. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenie odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
7. Nájomca sa zaväzuje umožniť na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru kontrolným orgánom vykonávajúcim kontrolu v súlade so zákonom č. 443/2010 Z.z. s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu, obývania bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.

8. Nájomca sa zaväzuje umožniť na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru Správcovi, zástupcovi Správcu a/ alebo osobe poverenej vykonávať opravu a údržbu za účelom obhliadky alebo opravy. Sprístupnenie bytu alebo nebytového priestoru je nájomca povinný umožniť, ak sa jedná o opravu na spoločných častiach alebo spoločných zariadeniach Bytového domu prístupnú z jeho bytu alebo nebytového priestoru, alebo ak sa jedná o montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby energií (vody, plynu) v byte alebo nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt. Zároveň je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Správcovi závady na meracích zariadeniach v byte a nebytovom priestore.
9. Nájomca sa zaväzuje povinnosťou sprístupniť byt alebo nebytový priestor Prenajímateľovi alebo osobe ním poverenej vykonať odpočty nameraných hodnôt studenej vody najmenej raz ročne k 31.12. bežného roka a svojim podpisom odsúhlasiť odpočítané hodnoty.
10. Nájomca sa zaväzuje , že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom nerušený výkon ich práv, je povinný dodržiavať domový poriadok Bytového domu, protipožiarne predpisy, najmä neodkladať veci na chodbách a v spoločných priestoroch v Bytovom dome, ktoré by bránili požiarnemu zásahu, dodržiavať zákaz fajčenia v spoločných priestoroch, manipulácie s otvoreným ohňom vo vyznačených priestoroch, uskladňovania horľavých či výbušných látok v spoločných priestoroch Bytového domu a príslušenstve bytu alebo nebytového priestoru, nepoškodzovať a nezasahovať do protipožiarnych a bezpečnostných zariadení Bytového domu a elektrických, vodovodných, plynových rozvodov v Bytovom dome.
11. Nájomca má povinnosť neodkladne oznámiť Prenajímateľovi každú zmenu počtu osôb žijúcich v jeho domácnosti, z dôvodu objektívneho rozúčtovania nákladov za služby a plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome. Nenahlásené zmeny počtu osôb tvoriacich domácnosť nájomcu zakladá právo prenajímateľa uplatňovať voči nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 20,00€/každý začatý mesiac.
12. Nájomca môže vykonávať stavebné úpravy nájomného bytu alebo nebytového priestoru v Bytovom dome, či podstatné zmeny na predmete nájmu a to len po písomnom súhlase Prenajímateľa.
13. Nájomcovia sú povinní zabezpečiť upratovanie spoločných častí a zariadení domu, ako aj chodníkov pred bytovým domom, najmä v zimnom období.
14. Nájomca nesmie byt využívať na iné účely ako na bývanie, nesmie v nájomnom byte vykonávať podnikateľskú činnosť ani nesmie dať nájomný byt do podnájmu inej osobe, ani ho inak zaťažiť či scudziť. Ak nájomca prenechá nebytový priestor do nájmu alebo podnájmu tretej osobe, je takýto úkon neplatný a takéto konanie je dôvodom pre vypovedanie zmluvného vzťahu zo strany prenajímateľa.
15. V nájomnom byte je zakázané chovať akékoľvek zvieratá bez písomného schválenia prenajímateľa vydaného na základe písomnej žiadosti. V prípade že nájomník nedokáže zabezpečiť aby chované zviera neobťažovalo ostatných hlasovými prejavmi alebo zápachom, môže byť takéto povolenie zrušené.

Článok VI.
Zánik nájmu a povinnosti pri skončení nájmu

Nájom bytu zaniká:

1. Uplynutím doby nájmu uvedenej v čl. III. bod 1. tejto zmluvy,
2. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
3. Písomnou výpoveďou nájomcu i bez udania dôvodu. Výpovedná doba je 3 mesiace. Začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi. Výpovedná doba môže byť skrátená na základe vzájomne dohody prenajímateľa s nájomcom.
4. Písomnou výpoveďou prenajímateľa v prípade ak:
   a) Nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatí včas nájomné alebo úhradu za služby spojené s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
   b) Nájomca alebo ten, kto s ním býva napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome,
   c) Nájomca alebo ten, kto s nájomcom využíva prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie alebo sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
   d) Ak príde k naplneniu ďalších dôvodov podľa § 711 Občianskeho zákonníka. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak nájomca k termínu skončenia doby nájmu byt prenajímateľovi neodovzdá, zabezpečí správca bytov vypratanie a odovzdanie bytu na náklady nájomcu. Za porušenie tejto povinnosti – včasného vypratania a odovzdania bytu prenajímateľovi, si účastníci zmluvy dojednali podľa § 544 a následne s použitím §2 odst. 3 Občianskeho zákonníka, zmluvnú pokutu vo výške 200,00€.
6. Pri zániku nájmu bytu nemá nájomca právo na bytovú náhradu.

Článok VII.
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť v zmysle ust. § 47a Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv (CRZ) spôsobom stanoveným v ust. §5a zákona č. 211/2000 z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy je Evidenčný list nájomného bytu so zoznamom osôb tvoriacich domácnosť nájomcu a predpisom zálohových platieb.
3. Zmeny a doplnky tejto zmluvy môžu byť vykonané len po vzájomnej dohode zmluvných strán, a to písomnou formou.
4. Zmluva bola zmluvnými stranami prečítaná, je im jasný a zrozumiteľný jej obsah a na znak súhlasu s jej znením túto vlastnoručne podpísali.
5. Zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch, z ktorých nájomca obdrží jedno vyhotovenie a prenajímateľ jedno vyhotovenie a správca bytového domu jedno vyhotovenie.
6. Jednotlivé časti a ustanovenia tejto zmluvy, ktoré by boli v rozpore s Ústavou SR, ústavnými zákonmi a medzinárodnými zmluvami a všeobecne záväznými právnymi sú neplatné, v takomto prípade sa postupuje podľa platne právnej normy. Ostatné ustanovenia tejto zmluvy ostávajú platné a účinné.
7. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto nájomnej zmluve sa spravujú príslušnými ustanoveniami občianskeho zákonníka, inými všeobecne záväznými právnymi predpismi, osobitnými predpismi vydanými Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja SR a Ministerstvom financií SR, ako aj všeobecne záväznými nariadeniami obce Čachtice, ktoré upravujú podmienky uzatvárania nájomných zmlúv s nájomcami nájomných bytov.

V obci Čachtice, dňa 31.3.2024

OBEC ČA

Ing. Erika Ondrejková, starostka obce
Prenajímateľ

Zuzana Selecká
Nájomca