



NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 011/2020

uzavretá v zmysle § 43, § 663 a nasl., § 685, Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb., zákona č. 443/2010 Z.z. zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a VZN č. 1/2020, ktorým sa mení a dopĺňa VZN č. 2/2017 o podmienkach nájmu nájomných bytov na území obce Dolné Srnie.

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Obchodné meno: Obec Dolné Srnie
v zastúpení starostom obce Ing. Jurajom Hamajom
Sídlo: 916 41 Dolné Srnie 242
IČO: 00 311 511
DIČ: 20 21 091 435
Bankové spojenie: SK60 5600 0000 0058 0977 5014
(ďalej aj ako „prenajímateľ“)

Nájomca 1:

Meno a priezvisko: Patrícia Švachová
Dátum narodenia:
Rodné číslo:
Bankové spojenie:

Nájomca 2:

Meno a priezvisko: Matúš Sika
Dátum narodenia:
Rodné číslo:
Bankové spojenie:
(ďalej aj ako „nájomca“)

Spolubývajúce osoby:

Meno a priezvisko: Nela Siková
Dátum narodenia:
Rodné číslo:

Zmluvné strany sa dohodli o uzatvorení nájomnej zmluvy v súlade s ustanovením § 43, § 663 a nasl., § 685, Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb., zákona č. 443/2010 Z.z. zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a VZN č. 1/2020, ktorým sa mení a dopĺňa VZN č. 2/2017 o podmienkach nájmu nájomných bytov na území obce Dolné Srnie.

Článok II. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je úprava zmluvných podmienok, práv a povinností zmluvných strán pri poskytnutí nájomného dvojizbového bytu číslo 203, ktorý sa nachádza na 2. podlaží v bytovom dome 12 b. j., súpisné číslo 484 v Dolnom Srní. Bytový dom sa nachádza na parcele číslo 542/30, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1, v katastrálnom území Dolné Srnie, vedenom na Okresnom úrade katastrálneho odboru v Novom Meste nad Váhom. Účelom tejto zmluvy je zabezpečiť primerané bytové podmienky pre nájomcu, ochranu jeho práv a ochranu majetku obce.
2. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na základe žiadosti nájomcu o nájomný byt, na základe schválenia pridelenia predmetného bytu komisiou pre bytovú politiku pri OZ v Dolnom Srní a následným schválením poslancami obecného zastupiteľstva na rokovaní dňa 18.12.2019, uznesením č.74/2019.
3. Byt pozostáva z obývacej izby s kuchynskou linkou, jednou izbou, zádveria, komory, kúpeľne s WC a balkóna.
4. Úžitková plocha bytu je 60,30 m², z toho balkón 2,90 m².

Článok III. Vybavenie a zariadenie bytu

1. Vybavením a zariadením bytu sú vodovodné, kanalizačné, elektrické a plynové prípojky, internetová prípojka, televízna prípojka, okná plastové bez žalúzií, 3 ks dverí interiérových so zámkami, dvere vchodové so zámkou, vaňa biela smaltovaná, vaňová vodovodná batéria, umývadlo biele keramické, umývadlová vodovodná batéria, WC keramické, plynový kotol, termostat, sporák kombinovaný, odsávač pár, kuchynská linka 2,03 m hnedá s nerezovým drezom, pracovnou doskou, pákovou vodovodnou batériou a osvetlením kuchynskej linky, 8 ks svietidiel so žiarovkami.
2. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi kľúče od predmetného bytu po podpise Protokolu o odovzdaní a prevzatí kľúčov od nájomného bytu oboma zmluvnými stranami.

Článok IV. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.04.2020 do 31.03.2021.
2. Po uplynutí doby nájmu, ktorá je vymedzená v článku IV. bod č. 1 má nájomca právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy len vtedy, ak nájomca predloží 3 mesiace pred ukončením platnej nájomnej zmluvy žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy, nájomca a spolubývajúce osoby predložia doklady o príjme za predchádzajúci kalendárny rok, čestné prehlásenia, že nevlastnia žiadnu nehnuteľnosť a ak dodržiavali podmienky určené v nájomnej zmluve, nájomca má vyrovnané všetky záväzky voči prenajímateľovi a zo strany nájomcu a spolubývajúcich osôb počas doby nájmu nedošlo k takému konaniu, ktoré by bolo podnetom k uskutočneniu výpovedného dôvodu podľa § 711 ods.1 písm. c), d), f), a g) Občianskeho zákonníka.
3. Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu a účinnosť dňom prevzatia nájomného bytu nájomcom na základe Protokolu o odovzdaní a prevzatí nájomného bytu.

Článok V. Výška a splatnosť nájomného

1. Dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za užívanie predmetného bytu.
2. Podklady pre výpočet nájomného a úhrad za plnenie (služby) spojené s užívaním bytu sú obsiahnuté v evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu, ktorý bude aktualizovaný v zmysle platných cenových predpisov a je súčasťou tejto zmluvy.
3. Nájomné za byt je stanovené na sumu vo výške 163,59 €, slovom stošesťdesiattri eur a päťdesiatdeväť centov mesačne.
4. Výška úhrady za plnenie (služby) spojené s užívaním nájomného bytu je uvedená v evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu.
5. Nájomné spolu so zálohou za plnenie (služby) poskytované s užívaním bytu je nájomca povinný uhradiť (zaplatiť) prenajímateľovi mesačne na bankový účet IBAN SK60 5600 0000 0058 0977 5014 a to vopred do 20. dňa predchádzajúceho mesiaca.

V úhradách na označenie danej platby je nájomca povinný uviesť určený desaťmiestny variabilný symbol podľa nasledovného kľúča:

484203RRMM

RR - označuje rok, za ktorý sa uhrádza (uvedú sa posledné dve číslice v označení roka)

MM - označuje mesiac, za ktorý sa uhrádza

V úhradách na označenie danej platby trvalým príkazom uvedie nájomca určený šesťmiestny variabilný symbol 484203.

Prvú splátku za nájomné je nájomca povinný zaplatiť do 3 dní od podpísania tejto nájomnej zmluvy.

6. Ak nájomca neuhradí (nezaplatí) nájomné podľa tohto článku zmluvy, prípadne nedoplatku zisteného vyúčtovaním do 8 dní po ich splatnosti, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
7. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenie (služby) spojené s užívaním bytu a to za predchádzajúci kalendárny rok, najneskôr do 31. mája a písomne odoslať vyúčtovanie nájomcovi.
8. Ak sa nájomca omešká s platbou 2 mesiace po splatnosti za sebou alebo je s platbami v omeškanií sumárne (súčet) 60 dní po splatnosti za posledných 12 po sebe nasledujúcich kalendárnych mesiacov, nájomná zmluva sa ruší a nájomca bude deložovaný.
9. Ak bude uhradená iba časť splátky nájmu, splátka sa považuje za neuhradenú.

Článok VI. Depozit

1. Nájomca je povinný do 30 dní odo dňa uzavretia zmluvy zložiť na bankový účet prenajímateľa SK11 5600 0000 0058 0977 2016 depozit vo výške 1 245,84 €, slovom tisícdeväťstoštyridsaťpäť eur a osemdesiatštyri centov. Depozit nie je príjmom prenajímateľa z prenájmu.
2. Depozit môže použiť prenajímateľ výlučne na účel uvedený v zákone č. 443/2010 Z.z. na:
 - a) vykrytie vzniknutých škôd na vybavení a zariadení bytu, ktoré vznikli v byte počas trvania nájmu a nájomca ich ani po výzve prenajímateľa neuhradil dobrovoľne v lehote 10 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy,
 - b) na zaplatenie dlžného nájomného vrátane úrokov z omeškania a zmluvných pokút alebo úhrad spojených s užívaním bytu, resp. nedoplatku za ročné vyúčtovanie nákladov súvisiacich s užívaním bytu za čas trvania nájmu, ak nedôjde k dobrovoľnej úhrade zo strany nájomcu v lehote 10 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy.
3. Pri súbehu viacerých nárokov sa ako prednostné uhrádzajú dlžné nájomné, nedoplatky z ročného vyúčtovania, zmluvné pokuty, úroky z omeškania, vzniknuté škody a následne ďalšie nároky.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť depozit v plnej výške alebo jeho nepoužitú časť po skončení nájmu na účet nájomcu uvedený v tejto zmluve. Nájomca nemá právo požadovať vrátenie depozitu počas trvania nájmu.

Článok VII. Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Nájomca:

- a) a osoby, ktoré s ním bývajú sú oprávnení a povinní užívať nájomný byt iba na bývanie,
- b) sa zaväzuje, že jednotlivé drobné opravy súvisiace s užívaním bytu a udržiavacie práce v byte si zabezpečí nájomca sám a na vlastné náklady do výšky 100,- €, slovom sto eur vrátane, opravy nad 100,- €, slovom sto eur je nájomca povinný písomne alebo elektronicky oznámiť a konzultovať s povereným pracovníkom obecného úradu a opravy môžu byť vykonané až po písomnom súhlase obecného úradu,
- c) bytu a osoby, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti majú právo užívať aj spoločné priestory domu a spoločné zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu,
- d) bytu a osoby, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti dodržiavajú zákaz fajčenia v spoločných priestoroch bytového domu,
- e) bytu a osoby, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti dodržiavajú predpisy o ochrane pred požiarmi a dbajú na bezpečnosť a ochranu zdravia,
- f) sa zaväzuje, že pri výkone práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon práv,
- g) je povinný podieľať sa na udržovaní čistoty a poriadku v byte, v spoločných priestoroch bytového domu a na priľahlých vonkajších priestoroch na parcelách číslo 542/30, 542/31 a 542/32,
- h) si na vlastné náklady zabezpečí smetnú nádobu a zaväzuje sa platiť miestny poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady, ktoré určuje platné VZN obce Dolné Srnie a to aj za všetky osoby, ktoré bývajú v spoločnej domácnosti,
- i) sa zaväzuje platiť úhrady za spotrebu elektrickej energie a plynu spojenú s užívaním bytu spoločnosťami, s ktorými má nájomca uzatvorené zmluvy o odbere elektrickej energie a plynu,
- j) berie na vedomie zákaz chovu zvierat v byte a v nebytových priestoroch,
- k) je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu zmluvy v rozsahu nutnom pre vykonanie opráv a udržiavania predmetu zmluvy,
- l) sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľovi a umožní ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,

- m) sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v byte spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, prípadne návštevy, uhradí v plnej výške, ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu poškodenie odstrániť a požadovať od nájomcu finančnú náhradu,
- n) sa zaväzuje, že nebude vykonávať žiadne vnútorné ani vonkajšie stavebné úpravy v byte a spoločných priestoroch, montovať a umiestňovať rôzne antény, satelity, prijímače, klimatizácie, prístrešky, pergoly, prekrytia balkónov, montované steny, vstavané skrine a pod. Ich vykonanie sa považuje za závažné porušenie nájomnej zmluvy. Ostatné stavebné a bytové úpravy môže vykonávať iba na základe písomného súhlasu prenajímateľa,
- o) nesmie umiestniť na oknách bytu z vonkajšej strany žalúzie, rolety a iné prekrytia okien a balkónových dverí,
- p) berie na vedomie, že vnútorné žalúzie alebo rolety si môže zabezpečiť na vlastné náklady na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- q) nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, dať byt alebo jeho časť do podnájmu, prenechanie časti bytu, prijatie ďalších osôb do bytu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa),
- r) je povinný v prípade, že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre výšku úhrad za služby, tieto bezodkladne oznámiť prenajímateľovi,
- s) je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu za účelom odpisu vodomero, prekontrolovania technického stavu a dodržiavania zmluvných podmienok,
- t) má právo vykonať poistenie vnútorného zariadenia bytu na vlastné náklady, prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku nájomníka,
- u) je povinný ku dňu zániku nájmu tento byt odovzdať prenajímateľovi vypratany s prevzatým vybavením a zariadením bytu, v riadnom stave (hygienicky vybielený - nie vápnom) s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu,
- v) a osoby, ktoré s ním bývajú sú povinní do 30 kalendárnych dní sa prihlásiť na trvalý pobyt na adresu Dolné Srnie 484.

2. Prenajímateľ:

- a) sa zaväzuje odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie,
- b) sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu,
- c) zaväzuje sa, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba s písomným súhlasom nájomcu, tento súhlas nájomca môže odoprieť iba z vážnych dôvodov. Ak takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonávať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje, že ich vykonanie bezodkladne umožní.

Článok VIII. Skončenie nájmu

1. Nájom v zmysle tejto Zmluvy zaniká:
 - a) písomnou dohodou uzatvorenou medzi prenajímateľom a nájomcom k dohodnutému dňu,
 - b) písomnou výpoveďou nájomcu,
 - c) výpoveďou prenajímateľa, po prerokovaní a rozhodnutí poslancami obecného zastupiteľstva, so súhlasom starostu obce, ak nájomca:
 - c)a) nesplňa podmienky uvedené v § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z.z. Zákon o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní,
 - c)b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu podľa článku V. tejto zmluvy tým, že v určenom termíne nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu,
 - c)c) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, podľa článku VII,
 - c)d) alebo ten, kto s ním býva, prípadne návštevy, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome,
 - c)e) využíva prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - c)f) neužíva byt bez vážnych dôvodov,
 - c)g) bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu (do toho sa nezapočítavajú návštevy kratšie ako 15 dní),
 - d) odstúpením od Zmluvy v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka,
 - e) ak sa jednému z nájomcov zruší nájomná zmluva zo strany prenajímateľa alebo nájomcu, ruší sa nájomná zmluva aj druhému nájomcovi a ostatným spolubývajúcim osobám predmetného nájomného bytu,
 - f) uplynutím doby nájmu.
2. Ak bola daná písomná výpoveď jednou zo zmluvných strán, skončí sa nájom v zmysle tejto zmluvy uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej zmluvnej strane výpoveď doručená.
3. V písomnej výpovedi bez ohľadu na to, či ju podal prenajímateľ alebo nájomca, musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť.
4. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
5. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v rozsahu v akom bol prevzatý podľa Protokolu o odovzdaní a prevzatí nájomného bytu a v stave zodpovedajúcom dobe užívania.
6. Ukončením nájomného vzťahu nevzniká nájomcovi ani spolubývajúcim osobám nárok na poskytnutie náhradného bývania.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu všetkými zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke obce.
2. Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len na základe vzájomnej dohody všetkých zmluvných strán, pričom akékoľvek zmeny a doplnky musia byť vykonané vo forme písomného dodatku k Zmluve.
3. V prípade vzťahov neupravených touto zmluvou sa účastníci zmluvy riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi a najmä základnou zmluvou o výstavbe nájomných bytov.
4. Ak nájomca požiada o nast'ahovanie ďalšej osoby do prideleného nájomného bytu bude mu nájomná zmluva upravená a ďalšia osoba pripísaná menovite.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že si text tejto zmluvy riadne a dôsledne prečítali, jeho obsahu porozumeli, s obsahom bez výhrad súhlasia, zmluva vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu a na znak súhlasu ju potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.
6. Zmluva je vyhotovená v slovenskom jazyku v štyroch rovnopisoch, jeden rovnopis pre preberajúceho nájomcu č. 1, jeden rovnopis pre preberajúceho nájomcu č. 2 a dva rovnopisy pre odovzdávajúceho.

Článok X. Osobitné ustanovenia


1. Nájomca dodatočne priloží k nájomnej zmluve kópie uzavretých platných zmlúv s dodávateľmi o dodávke elektriny a dodávke plynu najneskôr v lehote do 30 kalendárnych dní od uzatvorenia nájomnej zmluvy.
2. Nájomca 1 Patrícia Švachová a nájomca 2 Matúš Sika podpisom tejto zmluvy na základe ustanovení zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov vyjadruje súhlas so zverejnením na webovej stránke obce a úradnej tabuli pred obecným úradom a to jeho osobných údajov, ktoré boli získané na účel prenájmu bytu a sprístupnením v rozsahu meno, priezvisko a zverejnenie dlhu na nájomnom.
3. Poskytovanie informácií a zverejnenie tejto zmluvy sa riadi ustanoveniami zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

**Článok XI.
Prílohy**


1. Protokol o odovzdaní a prevzatí nájomného bytu.
2. Protokol o odovzdaní a prevzatí kľúčov od nájomného bytu.
3. Fotodokumentácia kuchynskej linky.

Prílohy sú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.


V Dolnom Srní dňa 31.03.2020



Prenajíateľ



Nájomca 1



Nájomca 2