

Zmluva č. 7/2024

o opakovanom nájme bytu zo dňa 20.12.2024

uzatvorená

v zmysle § 685 a násl. Občianskeho zákonníka a § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj
nájomného a sociálneho bývania

medzi

1. **Prenajímateľom:** **Obec Makov**
so sídlom: Makov 60, 023 56 Makov
v zastúpení: Ing. Stanislavom Gašparíkom, starostom obce
kontakt: mobil: .., e-mail: ..
IČO: 00314129
DIČ: ..
bankové spojenie: ..
č. účtu: ..
IBAN: ..
BIC: ..
kontaktná osoba: František Chuděj (administratíva, údržba)
kontakt: mobil: .., e-mail: ..
(ďalej len „prenajímateľ“ v gramatickom tvare)

a

2. **Nájomca:** **Miroslav Baláž**
trvale bytom: Stred 375, 023 54 Turzovka
narodený dňa: ...
číslo OP: ...
kontakt: ...
a družka: **Kristína Bongilajová**
trvale bytom: Nižný Kelčov 556, 023 55 Vysoká nad Kysucou
narodená dňa: ...
číslo OP: ...
kontakt: ...
(ďalej len „nájomca“ v gramatickom tvare).

Článok I.

Preambula

1. Prenajímateľ je vlastníkom Bytového domu Makov 383 – Štandard 210, 8 b. j. stojacom na pozemku CKN 267/9 Zastavané plochy a nádvoria o výmere 186 m² v intraviláne k. ú. Makov, okres Čadca, vedenom na LV č. 1070 vlastníka Obce Makov Okresným úradom Čadca, katastrálnym odborom.
2. Nájomca je fyzická osoba, ktorá písomne požiadala o pridelenie nájomného bytu a zároveň splnila podmienky na pridelenie obecného bytu za účelom bývania v zmysle zákona a VZN č. 6/2017 zo dňa 07.12.2024.

Článok II.

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je **prenájom 2- izbového bezbariérového bytu č. 1 na 1. nadzemnom podlaží Bytového domu Makov 383 – Štandard 210, 8 b. j. v celkovej výmere 47,34 m²** (ďalej len „byt“ v gramatickom tvare).

2. V zmysle zákona a VZN obce Makov č. 6/2017 a po splnení podmienok na pridelenie nájomného bytu nájomcom, prenajímateľ touto zmluvou dáva nájomcovi do užívania byt za podmienok upravených touto zmluvou.
3. Byt, ktorý je predmetom nájmu, je bytom trvale určeným na sociálne bývanie pre fyzické osoby spĺňajúce všetky podmienky na jeho pridelenie a preto zo strany nájomcu nie je možné ho v budúcnosti od prenajímateľa odkúpiť do vlastníctva.
4. Prenajatý byt o celkovej výmere **47,34 m²** pozostáva z:
 - **vstupná hala** v celkovej výmere **4,97 m²,**
 - **technická miestnosť** v celkovej výmere **1,70 m²,**
 - **kúpeľňa + wc** v celkovej výmere **5,06 m²,**
 - **izba** v celkovej výmere **11,94 m²,**
 - **obýv. izba + kuch. kút** v celkovej výmere **23,67 m².**
5. Podlahovú plochu bytu tvorí podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností tvoriacich príslušenstvo bytu.
6. Spoločnými časťami bytového domu sú najmä základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, schodištia, spoločná terasa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, pivničné a skladové priestory.
7. Spoločnými zariadenia bytového domu sú najmä zádverie, kočíkareň, chodba, schodiská, upratovacia komora, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky. Vonkajšími spoločnými zariadeniami bytového domu sú parkovisko a prístupová komunikácia.
8. Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností **oboznámil dňa 29. 04. 2024** v prítomnosti zástupcu prenajímateľa Františka Chudēja, zamestnanca obce. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave a to v zmysle Zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu.
9. **Byt obývajú 3 osoby - Miroslav Baláž,
Kristína Bongilajová,
Izabela Bongilajová**

Článok III. Doba nájmu

1. V zmysle zákona a VZN obce Makov č. 6/2017 prenajímateľ dáva nájomcovi do odplatného užívania byt a to na dobu **určitú** v trvaní **od 01.01.2025 do 31.12.2027.**
2. Nájomnú zmluvu je možné ukončiť:
 - a) dohodou zmluvných strán. Dohoda bude mať vždy písomnú formu a bude ukončená posledným dňom v mesiaci, v ktorom sa zmluvné strany na ukončení zmluvného vzťahu dohodli.
 - b) uplynutím doby, na ktorú bola zmluva uzatvorená.
 - c) výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán s 3-mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po písomnom doručení výpovede druhou stranou. Pre udelenie výpovede ktorejkoľvek zo strán nepostačuje písomné doručenie označené ako výpoveď prostredníctvom e-mailovej správy.
3. Nájomca má právo vypovedať túto zmluvu kedykoľvek aj bez udania dôvodu.
4. Prenajímateľ má právo vypovedať túto zmluvu, ak:
 - a) nespĺňa podmienky Všeobecne záväzného nariadenia obce č. 6/2017.
 - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace.
 - c) alebo, ak ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome.
 - d) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome.
 - e) neužíva byt bez vážnych dôvodov.

- f) bez súhlasu prenajímateľa v byte ubytuje ďalšie osoby.
5. Prenajímateľ môže s nájomcom uzatvoriť novú zmluvu za rovnakých podmienok v prípade, ak:
- a) nájomca v priebehu trvania zmluvy nájomné a služby spojené s užívaním bytu si plnil vždy včas a riadne.
 - b) nájomca neporušil žiadne iné povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy a na porušenie povinnosti nebol nikdy písomne zo strany prenajímateľa upozornený.
 - c) nájomca o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy písomne prenajímateľa požiadal minimálne jeden kalendárny mesiac predom (písomná žiadosť musí byť prenajímateľovi doručená pred začatím plynutia 1-mesačnej lehoty do skončenia zmluvy).
 - d) nájomca po celú dobu spĺňa podmienky Všeobecne záväzného nariadenia obce č. 8/2015 ako osoba spôsobilá na pridelenie bytu.
6. Nakoľko sa jedná o bezbariérový byt, v prípade, že bude obec evidovať žiadosť človeka, ktorý bude spĺňať podmienky prenájmu a bude zdravotne postihnutý, s nájomcom nebude uzavretá nová nájomná zmluva po uplynutí doby nájmu.
7. Prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy okamžite, ak sa na strane nájomcu zmenili podmienky, ktoré ho oprávňujú na to, aby mohol užívať byt v súlade s podmienkami upravenými vo Všeobecne záväznom nariadení obce Makov č. 6/2017 zo dňa 07. 12. 2017.

Článok IV.

Výška nájomného, služieb spojených s užívaním bytu, termíny splatnosti, poplatky z omeškania

1. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi platiť pravidelne mesačne:
 - a) **nájom** za byt v celkovej sume **138,08 €/mesačne**.
 - b) **služby** spojené s užívaním bytu formou zálohovej platby v zmysle ročného evidenčného listu pre výpočet nájomného a preddavkov za plnenia a služby poskytované s nájomom bytu. a to všetko najneskôr **do 15-teho dňa v kalendárnom mesiaci** v prospech účtu prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy (za uskutočnenú platbu sa považuje deň pripísania na účet prenajímateľa), resp. v hotovosti do pokladne.
2. Spôsob rozúčtovania služieb spojených s užívaním bytu upravuje evidenčný list pre výpočet nájomného a preddavkov za plnenia a služby poskytované s nájomom bytu, ktorý nájomca obdrží každoročne najneskôr do 31. 12..
3. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že nájomca **najneskôr v deň podpisu zmluvy** zloží v prospech účtu prenajímateľa finančnú **zábezpeku (depozit) vo výške 2-násobného nájmu, t.j. 276,16 €**, na zabezpečenie prípadnej pohľadávky prenajímateľa voči nájomcovi ku dňu končenia tejto zmluvy. Podpisom tejto zmluvy nájomca súhlasí, aby v prípade vzniku pohľadávky prenajímateľa voči nájomcovi bola kedykoľvek jej výška započítaná a uhradená z finančnej zábezpeky (depozitu).

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. **Prenajímateľ je povinný:**
 - a) počas celej doby nájmu zabezpečiť pre nájomcu nerušený výkon jeho práv spojených s užívaním bytu.
 - b) zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu zúčtovať vždy za uplynulý kalendárny rok a nájomcovi najneskôr do 31. 12. v každom kalendárnom roku predložiť ročné vyúčtovanie nákladov a služieb spojených s bývaním.
 - c) preplatky spojené s ročným vyúčtovaním nákladov a služieb spojených s bývaním uhradiť nájomcovi najneskôr do 30 dní odo dňa prevzatia ročného vyúčtovania v hotovosti, resp. na základe písomnej žiadosti na účet uvedený v tejto žiadosti.

- d) vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku (depozit) v plnej výške, prípadne krátený o výšku pohľadávky a to v lehote do 30 kalendárnych dní odo dňa vyúčtovania ukončeného nájomného vzťahu v hotovosti, resp. na základe písomnej žiadosti na účet uvedený v tejto žiadosti.
- e) zúčastňovať sa na schôdzach konaných v bytovom dome.
- f) vstupovať do bytu za účelom kontroly dodržiavania predmetu a účelu zmluvy a povinností na strane nájomcu.

2. **Nájomca je povinný:**

- a) riadne a včas platiť v prospech účtu prenajímateľa nájom a služby spojené s bývaním.
- b) dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce mu ako nájomcovi v zmysle tejto zmluvy.
- c) dodržiavať čistotu a poriadok bytu, spoločných priestorov v bytovom dome, na prístupovej komunikácii a na pozemkoch súvisiacich s Bytovým domom Makov 383 – Štandard 210, 8 b. j., chrániť majetok prenajímateľa a nepoškodzovať ho, nerušiť ostatných nájomníkov v bytovom dome a dodržiavať domový poriadok.
- d) **nedoplatky spojené s ročným vyúčtovaním** nákladov a služieb spojených s bývaním **uhradiť prenajímateľovi najneskôr do 30 dní odo dňa prevzatia** ročného vyúčtovania, v opačnom prípade si je vedomý, že porušuje zmluvu.
- e) v prípade neuhradenia nájomného a služieb spojených s bývaním včas a riadne zaplatiť prenajímateľovi **poplatok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy, najmenej 0,83 € za každý i začatý mesiac**. Poplatok z omeškania sa začína vyrubovať od 6. dňa vzniku pohľadávky za každý deň omeškania.
- f) znášať všetky drobné opravy v byte, ktoré súvisiac s bývaním na svoje vlastné náklady; 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 neho náhradu.
- g) uhradiť prenajímateľovi v plnom rozsahu škodu, ktorú spôsobil sám nájomca, osoby žijúce s nájomcom v spoločnej domácnosti alebo iné osoby ktoré sa nachádzali v prenajatom byte po dobu trvania tejto zmluvy a túto škodu spôsobili.
- h) zdržať sa akýchkoľvek stavebných úprav v byte, spoločných častiach a zariadeniach v bytovom dome (napr. vŕtanie dier do dlaždíc, stien, búranie stien, znižovanie stropov, ...); nie je oprávnený ich vykonávať ani na svoje vlastné náklady bez písomného súhlasu prenajímateľa.
- i) vždy umožniť a sprístupniť byt prenajímateľovi na čas nevyhnutný za účelom kontroly stavby bytu.
- j) oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktoré nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- k) užívať byt iba na bývanie v rozsahu upravenom touto zmluvou a iba pre osoby, ktoré majú podľa zmluvy o nájme bytu a uznesenia obecného zastupiteľstva oprávnenie tento byt užívať.
- l) oznámiť akékoľvek zmeny v počte osôb užívajúcich byt (rodinní príslušníci) najneskôr do 15 kalendárnych dní odo dňa zmeny.
- m) v deň ukončenia nájomného vzťahu odovzdať byt prenajímateľovi vypratáný, nepoškodený s vykonanou hygienickou maľbou na vlastné náklady.
- n) oznámiť prenajímateľovi deň a čas konania schôdzy v obytnom dome minimálne 3 dni predom.
- o) poistiť si byt s jeho príslušenstvom za škodu (napr. pre prípad vytopenia bytu, ..).

Článok VI. Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ sa s nájomcom dohodli na písomnej forme právnych úkonov. Akékoľvek zmeny a dodatky k zmluve sa musia vykonávať vo forme písomného dodatku.
2. Podpísaním zmluvy je nájomca oprávnený užívať predmet nájmu.
3. Nájomca týmto vyhlasuje, že súhlasí so zverejnením svojich údajov na nástenke bytového domu v prípade, že sa stane neplatičom nájmu a služieb spojených s nájmom a to vo výške nad 500 €.
4. Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje príslušnými právnymi predpismi SR.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúcim dňom po dni jej zverejnenia v zmysle zákona.
6. Počas trvania nájmu sa adresou doručenia písomností rozumie adresa Bytového domu Makov – Štandard 210, 8 b. j..
7. Nájomca svojím podpisom potvrdzuje, že v zmysle zákona o ochrane osobných údajov udeľuje prenájomcovi súhlas so spracovaním jeho osobných údajov po dobu trvania tejto zmluvy a následne jej povinnej archivácie v zmysle zákona.
8. Zmluva o nájme bytu je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, každej zmluvnej strane po jednom kuse.
9. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, oboznámili sa s jej obsahom porozumeli jej obsahu a prehlasujú, že zmluva je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzujúcej vôle, na znak čoho ju podpisujú.

V Makove dňa 20.12.2024

.....
prenajímateľ
Ing. Stanislav Gašparík, starosta obce

.....
nájomca
Miroslav Baláž

.....
nájomca
Kristína Bongilajová

Finančnú operáciu alebo jej časť ~~je~~ - ~~nie~~ je možné vykonať, v nej pokračovať alebo vymáhať poskytnuté plnenie, ak sa finančná operácia alebo jej časť už vykonala.

Meno a priezvisko zamestnanca:

František Chuděj, dňa 20.12. 2024

Meno a priezvisko starostu obce:

Ing. Stanislav Gašparík, dňa 20.12.2024