Zmluva o nájme bytu
uzavretá podľa § 663 a nasl.Občianskeho zákonníka medzi
Z M L U V N Ý M I S T R A N A M I :

Prenajímateľ:

O B E C :	V A Ž E C
so sídlom:	Na Harte 19, Važec
zastúpená :	Ing. Milan Lištiak
	starosta obce Važec
IČO:	00315842
Číslo účtu:	23923342/0200
Bankové spojenie:	VÚB – Liptovský Hrádok

Nájomca:

Meno a priezvisko :	Jaroslav Čipka
	r. č.
	trvale bytom : K Jaskyni 1032, 032 61 Važec

Článok I.

P R E D M E T NÁJMU

Predmetom nájmu je byt č. 3L v BYTOVOM DOME súp. číslo: 1032, vchod A.

Užívanie bytu v zmysle ustanovení zákona č.443/2010 Z.z. v platnom znení sa považuje za sociálne bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov a obec postupuje pri poskytovaní bytu podľa tohto zákona.

Celková podlahová plocha bytu je 78,58 m^2.
Byt pozostáva z 3 obytných miestností.
Príslušenstvom je chodba, kuchyňa, komora, sociálne zariadenie.
Vybavenie bytu je štandardné a jeho súčasťou sú základné zriaďovacie predmety – plynový kotol s ohrevom vody, kuchynská linka, sporák podľa platných právnych predpisov a vybavenie sociálneho zariadenia.

2. Prenajímateľ ponecháva nájomcovi byt do užívania v opakovanom nájme

na čas určitý od 01. 04. 2026 do 31. 03. 2029 (vrátane)

V prípade dodržania podmienok uvedených vo všeobecne a osobitne záväzných právnych predpisoch, najmä:
- Občiansky zákonník /najmä paragraf 711/
- Zákon o životnom minime č.601/2003 Z. z. v platnom znení
- Zákon NR SR č.443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení
- Zásady o podmienkach nájmu, kritérií a postupe prideľovania nájomných bytov v bytových domoch vo výlučnom vlastníctve obce Važec má nájomca právo na **opakované** uzavretie

zmluvy o nájme bytu na čas určitý, na základe písomnej žiadosti doručenej na obecný úrad najmenej tri mesiace pred ukončením zmluvy, s predložením potvrdenia o výške príjmu všetkých členov spoločnej domácnosti, za predchádzajúci kalendárny rok. Prenajímateľ sa k žiadosti vyjadrí bezodkladne.

3. S nájomcom budú byt užívať:

- Anna Čipková, r. č.

4. Popri práve **užívať byt č. 3L** a jeho príslušenstva, má nájomca právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu spojené s užívaním bytu, s individuálnou aj spoločnou kolektívnou zodpovednosťou za ich stav v prípade znečistenia a poškodenia.
5. Byt vrátane jeho príslušenstva a vybavenia /inventár/ prenajímateľ odovzdáva a nájomca preberá v užívania schopnom stave na základe opisu **v príslušnej zápisnici**, potvrdenej podpisom zmluvných strán. Pri skončení nájmu je postup rovnaký, vrátane odpisu stavov meračov médií.
6. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len na bývanie. Nájomca je povinný umožniť za jeho prítomnosti prenajímateľovi výkon práva kontroly, či sa byt užíva riadnym spôsobom.

Článok II.

Nájomné a úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomné sa stanovuje podľa platných cenových predpisov a to najmä Opatrenia MF SR z 23.apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov.
Výška nájmu sa stanovuje vo výške vypočítanej v "Evidenčnom liste bytu", ktorý je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy.
Výška preddavkov za služby spojené s užívaním bytu sa stanovuje osobitne **písomnou dohodou.**
2. Finančnú zábezpeku požadovanú za užívanie bytu **č. 3P,** v bytovom dome s. č. 1032, na ul. K Jaskyni, Važec (vo výške 6 mesačného nájmu) **1 095 €** (jedentisíc deväťdesiat päť eur) uhradí nájomca na účet obce 23923342/0200 VÚB – Liptovský Hrádok, prípadne v hotovosti do pokladne Obecného úradu vo Važci pri podpise nájomnej zmluvy a nájomná zmluva nadobúda účinnosť až po preukázaní jej úhrady.
Finančnú zábezpeku vedie obec na samostatnom účte a túto zúčtuje po príslušných odpočtoch nájomcovi po skončení nájmu bytu resp. komisionálnom prevzatí bytu a doručení dodávateľských faktúr za plnenia spojené s užívaním bytu. Zvyšnú sumu s prípadnými výnosmi z úrokov do výšky jednej polovíny z úrokovej sadzby, vyplatí nájomcovi do 30 dní.
Odpočty z finančnej záruky:
- úhrady za prípadné poškodenie bytu, jeho vybavenia a poškodenie spoločných priestorov a zariadení bytového domu počas nájomného vzťahu s individuálnou a spoločnou kolektívnou zodpovednosťou
- úhrady za obnovu bytového zariadenia, za opravy a práce, ktorými sa byt pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie
- úhrady za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu
- iné úhrady, ktoré priamo súvisia s užívaním bytu a správou bytového domu po prejednaní a súhlase v obecnom zastupiteľstve

3. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné a preddavok za služby spojené s užívaním bytu a spoločných priestorov mesačne a to dopredu najneskôr do dvadsiateho dňa príslušného mesiaca:

a/ v hotovosti do pokladne obce b/ úhradou na číslo účtu: 23923342/0200

4. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačné preddavky spojené s užívaním bytu v stanovenej lehote do piateho dňa príslušného mesiaca, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške **určenej v ustanovení § 4 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.**
Ak nájomca nezaplatí nájomné a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu viac ako za tri mesiace, napriek písomnej výzve s náhradnou lehotou na úhradu nájomného, je to dôvod na ukončenie nájmu bytu výpoveďou, bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.

5. Pri zmene právnych a cenových predpisov sa primerane zmení aj výška nájomného a preddavkov na úhradu za služby spojené s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi zmenu výšky nájomného písomne nájomcovi najmenej jeden mesiac pred jeho splatnosťou.

6. Preddavky za služby spojené s užívaním bytu vyúčtuje obec nájomcovi dohodou, najmenej raz ročne, najneskoršie do 31.05. nasledujúceho roka.

Článok III
Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu

1. Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu upravujú najmä ustanovenia Občianskeho zákonníka a pre bytové domy v obci Važec, Domový poriadok a Požiarne poplachové smernice, s ktorými sa je povinný nájomca oboznámiť a tieto dodržiavať.

2. Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Umožní nájomcovi užívať spoločné priestory a zariadenia domu.

3. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho využívaním a náklady spojené s jeho bežnou údržbou hradí nájomca podľa ustanovenia § 687 Obč. zákonníka a Nariadenia vlády SR č.87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov /príloha Domového poriadku/.
Ak sa nájomník nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby bytu má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomníka na svoj náklad sám a požadovať od neho náhradu.

4. Nájomník je povinný bez zbytočného odkladu prenajímateľovi oznámiť potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

5. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi do jedného mesiaca skutočnosti, rozhodujúce pre stanovenie výšky nájomného a úhrady za služby, najmä zmenu počtu osôb.

6. Nájomca nie je oprávnený vykonávať zmeny stavebného alebo dispozičného charakteru v byte, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

7. Nájomca nie je oprávnený prenajatý byt alebo jeho časť prenechať do podnájmu. Nerešpektovanie tejto povinnosti sa pokladá za porušenie povinnosti podľa par.711 Obč. zákonníka a je dôvodom na výpoveď nájmu bytu.

8. Nájomca je povinný za jeho prítomnosti umožniť vstup do nájomného bytu zamestnancom MDVRR SR, Okresného úradu Žilina a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

9. Nájomca je povinný zabezpečiť bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci a ochranu pred požiarmi v zmysle platných právnych predpisov v plnom rozsahu.

Článok IV.

Zánik nájmu

1.Pre zánik nájmu platia najmä všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka pre nájomcu a prenajímateľa, podmienky stanovené vo Všeobecne záväznom nariadení obce o podmienkach prideľovania nájomných bytov, Zásady postupu proti neplatičom nájmu v obci Važec a podmienka uvedená v článku II. bod 4 tejto nájomnej zmluvy pri neplatení nájomného a preddavkov na služby spojené s užívaním bytu .

2. Ak nájomca alebo ten kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome, obec môže vypovedať nájom bytu, bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady / § 711 odst.1 písm. c/ Občianskeho zákonníka/.

3.Nájom bytu a užívanie bytu nájomcom skončí uplynutím doby dohodnutej doby na čas určitý uvedenej v článku I. tejto nájomnej zmluvy a to bez nároku nájomcu na zabezpečenie bytovej náhrady.

4. Uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa účastníci tejto zmluvy nedohodnú inak, nájomný vzťah skončí a nájomca je povinný byt vypratať a odovzdať obcou určenej komisii písomne, v posledný deň trvania nájmu

5. Nájomca môže vypovedať nájom bez uvedenia dôvodov. Po vzájomnej dohode je výpovedná lehota zo strany nájomcu 3 mesačná s platnosťou od prvého dňa nasledujúceho mesiaca.

6. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt a jeho vybavenie v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a s platnými zmluvami pôvodných dodávateľov energií (elektrická energia, plyn) aké boli pri odovzdaní bytu do užívania. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.

7. 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.

Článok V.

Osobitné dojednania.

1. Zmluvné strany prehlasujú, že obsahu tejto zmluvy porozumeli a nájomnú zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, bez tiesne a nevýhodnosti podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.
2. Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, pričom jeden obdrží nájomca a jeden prenajímateľ.
Nájomnú zmluvu je možné meniť len písomne číslovanými dodatkami, ktoré musia byť vyhlásené za nedeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy a podpísané zmluvnými stranami.

3. V ďalších zmluvne neupravených vzťahoch sa zmluvné strany budú riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, platným Všeobecne záväzným nariadením o podmienkach prideľovania nájomných bytov v obci Važec a ostatnými všeobecne platnými právnymi predpismi.

4. Nájomca berie na vedomie a svojim podpisom nájomnej zmluvy potvrdzuje, že bol oboznámený s postupom voči neplatičom nájmu v obci Važec.

5. Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že v zmysle zákona č.428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov, dáva prenajímateľovi súhlas na spracovanie jeho osobných údajov po dobu trvania zmluvy o nájme bytu a zároveň súhlasí so spracovaním osobných údajov formou oznamu v miestnych Važeckých novinách len v prípade vzniku dlžnej čiastky po dobu trvania nájomnej zmluvy, prípadne po dobu vypratania bytu.

6. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia.

Vo Važci dňa:

Nájomca: **Prenajímateľ :**

Obec Važec
Jaroslav Čipka **Ing. Milan Lištiak**
OP : **starosta obce Važec**