

ZMLUVA O NÁJME BYTU

**uzavretá podľa §663 a nasl. a §685 a nasl. Občianskeho zákonníka,
podľa § 12 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní
a podľa VZN obce Strečno č. 2/2022 a v doplnení Dodatkom č. 1 zo dňa 30.11.2023 o
pridelovaní nájomných bytov vo vlastníctve obce Strečno pre sociálne účely medzi :**

Prenajímateľ : **Obec Strečno**
Sokolská 487, 013 24 Strečno
IČO : 00321648
zastúpená : Bc. Dušan Štadáni, starosta obce

Nájomca : **Mgr. Roman Franek**

Mgr. Miroslava Franeková

I.

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – BYTOVÝ DOM s.č. 749, orientačné číslo 135 na ulici Sokolskej v Strečne, ktorý je postavený na parc. CKN č. 494/3 a je zapísaný v LV č. 1 vedenom Okresným úradom Žilina, katastrálnym odborom, pre kat. územie Strečno (ďalej len „Dom“).

2. Dom vo vlastníctve prenajímateľa bol financovaný z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky), z úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov obce. V Dome sa nachádzajú byty s osobitným režimom podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, ktoré sú určené na zabezpečenie sociálneho bývania obyvateľov obce Strečno.

II.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva do dočasného užívania nájomcu byt č. **12. v podkroví** Domu a nájomca sa mu za to zaväzuje platiť dohodnuté nájomné.

2. Nájomca bytu a osoby, ktoré budú s ním žiť v byte, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia spojené s užívaním bytu.

III.

Opis stavu a príslušenstva bytu

1. Predmetný byt pozostáva z **3 obytných miestností** a príslušenstva: **kuchyňa, komora, predsieň, šatník, kúpeľňa, WC, balkón, loggia, pivnica**. Celková výmera podlahovej plochy bytu

vrátane pivnice je **89,92 m²**.

2. Súčasťou bytu je jeho vnútorná inštalácia (vodovodné, teplotné, kanalizačné, telefónne a bytové prípojky, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie).

3. **Vybavenie (zariadenie) bytu** : v obytných miestnostiach a v príslušenstve sú podlahy z PVC, s výnimkou kúpeľne a WC, kde je položená keramická dlažba. V byte sú štyri oceľové panelové radiátory. V kúpeľni je vaňa, umývadlo s nohou, dve miešacie batérie (vaňová a umývadlová), plynový kotol Panter PROTHERM výr.č. 02101508624 24 KTV 15 pre vykurovanie bytu a ohrev vody, panelový radiátor. Vo WC je WC kombi a malé umývadlo s batériou. V kuchyni je kuchynská linka s umývacím drezom a zabudovanou miešacou batériou, kombinovaný sporák Flammen mann 202, výr. č. 0309 B10 2038, digestor K702 – 50cm. V predsieni je umiestnený zvonček a domáci telefón. Okná sú plastové, dvere drevené – 4 ks presklené v dvoch tretinách, 2 ks plné, 1 ks protipožiarne (vchod). Byt má samostatné merače spotreby plynu, vody a elektrickej energie.

IV.

Nájomné, úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a ich splatnosť

1. Nájomné bolo dohodnuté v súlade s Opatrením MF SR z 1. decembra 2011 č. 01/R/2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov, vo výške **175,15 € mesačne**.

2. V prípade zmeny právneho predpisu, v súlade s ktorým bola dohodnutá výška nájomného (ods.1 tohto článku), je prenajímateľ oprávnený jednostranne upraviť nájomné v súlade s ustanovením § 696 ods.1 Občianskeho zákonníka.

3. Nájomné je splatné mesačne pozadu vždy do **5. dňa** nasledujúceho mesiaca.

4. Nájomca je povinný platiť úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu takto :

a/ elektrická energia, plyn a voda - priamo dodávateľom týchto služieb na základe samostatných zmlúv uzatvorených s dodávateľmi,

b/ stočné a zrážková voda - prenajímateľovi po predložení vyúčtovania zo strany dodávateľa služby a to podľa pomeru skutočne spotrebovanej vody v byte k celkom spotrebovanej vode v Dome za dané obdobie,

c/ elektrická energia v spoločných priestoroch Domu – prenajímateľovi po predložení vyúčtovania zo strany dodávateľa služby a to vo výške 1/12 skutočne fakturovanej spotreby za dané obdobie.

5. V prípade omeškania s úhradou nájomného, ako aj platieb za plnenia spojené s užívaním bytu, je prenajímateľ oprávnený vyúčtovať nájomcovi poplatok z omeškania 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania.

V.

Finančná zábezpeka

1. Nájomca na základe Zmluvy o nájme bytu uzavretej dňa 31.08.2010 zložil na účet prenajímateľa **finančnú zábezpeku** v sume **717,19 €**.

2. Finančnú zábezpeku Nájomca zložil pri podpísaní nájomnej zmluvy na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu a náhrady škody vzniknutej na byte.

3. Pri oprávnenom použití finančnej zábezpeky alebo jej časti prenajímateľom, je nájomca povinný doplniť finančnú zábezpeku do jej dohodnutej výšky a to do **8 dní** od doručenia písomnej výzvy prenajímateľa na jej doplnenie.

4. Finančnú zábezpeku za užívanie bytu vedie prenajímateľ osobitne na alternatívnom účte obce. Nespotrebovanú časť finančnej zábezpeky je prenajímateľ povinný nájomcovi vrátiť najneskôr do 10 dní po vypratání bytu.

VI. Doba nájmu

1. Nájom vzniká dňom **01.07.2025**
2. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu **určitú 3 roky**, t.j. do **30.06.2028**

VII. Skončenie nájmu

1. Pred uplynutím dohodnutej doby možno nájom skončiť písomnou dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou prenajímateľa len z výpovedných dôvodov uvedených v ods. 2. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená nájomcovi.

2. Výpovednými dôvodmi sú :

- a/ ak Nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu Prenajímateľa,
- b/ ak Nájomca užíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
- c/ ak Nájomca v byte poskytne bývanie inej osobe ako tej, ktorá je uvedená v čl. IX. tejto zmluvy,
- d/ ak Nájomca, alebo ten, kto s ním býva v byte, opakovane porušuje dobré mravy v bytovom dome.

3. Nájomca je povinný sa z bytu vysťahovať, byt vypratať a protokolárne odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebovaniu, najneskôr v deň skončenia nájmu; inak udeľuje prenajímateľovi výslovný súhlas na vypratanie bytu na náklady nájomcu.

4. Nájomca nemá právo na bytovú náhradu pri zániku nájmu.

VIII. Opakované uzavretie nájomnej zmluvy

1. Nájomcu má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy, ak riadne a včas plnil povinnosti nájomcu podľa tejto nájomnej zmluvy.

2. O možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy pri dodržaní podmienok podľa ods. 1 prenajímateľ informuje nájomcu prostredníctvom písomnej výzvy najneskôr 3 mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.

3. O opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy je nájomca povinný požiadať písomne prenajímateľa najneskôr 2 mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu a predložiť doklady o tom,

že spĺňa podmienky určené vo VZN Obce Strečno č. 2/2022 o pridelovaní nájomných bytov vo vlastníctve obce Strečno pre sociálne účely.

IX.

Zoznam osôb, ktoré budú žiť s nájomcom v byte

1. Osobami, ktoré budú žiť s nájomcom v byte sú :

Meno a priezvisko	Dátum narodenia	Rodné číslo
Michal Franek		
Nina Franeková		

2. Akúkoľvek zmenu v počte osôb žijúcich s nájomcom v byte, je nájomca počas trvania nájmu povinný ohlásiť bezodkladne prenajímateľovi.

X.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, zaväzuje sa ho v takomto stave udržiavať počas celej doby nájmu a umožniť nájomcovi jeho nerušené užívanie. V deň podpisu zmluvy odovzdá nájomcovi kľúče od domu a 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 nesmie vykonávať žiadne stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Pri porušení tejto povinnosti nájomca nemá nárok na náhradu nákladov vynaložených na stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny v byte.

4. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním, zabezpečuje nájomca na vlastné náklady.

5. Nájomca vyhlasuje, že nesmie byť alebo jeho časť prenechať do podnájmu inej osobe, ani inak disponovať s bytom.

6. Nájomca nesmie poskytnúť bývanie inej osobe resp. osobám ako tým, ktoré sú uvedené v čl. IX. tejto zmluvy.

7. Nájomca nesmie byť užívať na iné účely ako na bývanie, nesmie v byte vykonávať podnikateľskú činnosť, ani udeliť súhlas na zriadenie miesta podnikania fyzickej osoby, alebo sídla právnickej osoby v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

8. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu zamestnancom prenajímateľa a Obecného podniku služieb Strečno, s.r.o., prípadne aj iným kontrolným orgánom určených prenajímateľom, za účelu výkonu kontroly technického stavu bytu.

9. Nájomca zodpovedá za zachovanie pôvodného stavu a vybavenia (zariadenia) bytu, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovania. Nájomca zodpovedá za všetky škody spôsobené na byte a jeho vybavení (zariadení), ktoré je povinný na vlastné náklady odstrániť.

XI.
Všeobecné a záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a VZN obce Strečno č. 2/2022 o prideľovaní nájomných bytov vo vlastníctve obce Strečno pre sociálne účely.

2. Nájomca berie na vedomie, že jeho osobné údaje v rozsahu akademický titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo a adresa trvalého pobytu, budú spracované na základe ust. článku 6 ods.1 písm. b) Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) a zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov na účel vyhotovenia tejto zmluvy.

3. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali a jej obsahu porozumeli. K jej podpísaniu pristúpili na základe vlastnej, slobodne a vážne prejavenej vôle, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok.

4. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží po jednom.

V Strečne, dňa 19.06.2025

OBEC STREČNO

7

.....
prenajímateľ

/ nájomca //