Nájomná zmluva 2/2024/B240/1

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a VZN č.1/2021 Obce Fačkov

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obec Fačkov, 013 15 Fačkov 69, IČO 00321265
v mene mesta koná Miroslav Čerňanec, starosta
(ďalej len Prenajímateľ)
a
Nájomca:
Ivana Bartek
trvale bytom Fačkov, 013 15
(ďalej len Nájomca),

súhlasne vyhlásili, že sú k uzatváraniu právnych úkonov oprávnení a k právnym úkonom spôsobilí, uzatvárajú Zmluvu o nájme bytu za nasledovného obsahu a podmienok

Článok I. Úvodné ustanovenia

1.1. Prenajímateľ je v celosti výlučným vlastníkom stavby súpisné číslo 240, popis stavby:
Nájomný bytový dom, ktorý je postavená na pozemku C KN parcelné číslo 939/1, v katastrálnom území Fačkov, obec Fačkov, okres Žilina.
Stavba bytového domu je evidovaná v katastri nehnuteľností, na Okresnom úrade v Žiline, katastrálnom odbore, na liste vlastníctva číslo 3066, vedenom pre okres Žilina, obec Fačkov, katastrálne územie Fačkov.
Pozemok, parcela registra „C" evidovaná na katastrálnej mape, parcelné číslo 939/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 190 m2, v katastrálnom území Fačkov, na ktorom leží stavba Nájomného bytového domu súpisné číslo 240, je evidovaný v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade v Žiline, katastrálnom odbore, na liste vlastníctva číslo 1 a je v celosti vo vlastníctve Obce Fačkov.
Nájomný bytový dom súp. č. 240, v ktorom sa nachádza 6 nájomných bytov, prenajímateľ nadobudol do vlastníctva kúpou, na základe Kúpnej zmluvy č. 1/2020 zo dňa 02. 10. 2020, vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti povolený rozhodnutím Okresného úradu Žilina, katastrálneho odboru zo dňa 03.03.2021.
Kolaudačné rozhodnutie, súčasťou ktorého je užívacie povolenie na stavbu „ Nájomný bytový dom (6 bytových jednotiek), postavený na pozemku 939/1, vo Fačkove, vydané Obcou Fačkov dňa 17.08.2020, č. j. 03/1035/2020/KR/34-LÖ, nadobudlo právoplatnosť dňa 18. augusta 2020.

Nájomný bytový dom súpisné číslo 240 má charakter bytového domu, v ktorom sa nachádzajú nájomné byty určené na účel sociálneho bývania podľa zákona č. 443/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov. Pre účel tejto zmluvy sa za sociálne bývanie považuje bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstarať bývanie vlastným pričinením a spĺňajú podmienky podľa tohto zákona. Sociálne bývanie je aj bývanie alebo ubytovanie financované s použitím verejných prostriedkov a poskytované v rámci starostlivosti podľa osobitných predpisov.
1.2. Prenajímateľ je vlastníkom bytu číslo 1, číslo vchodu 1, prízemie nájomného bytového

domu súp. č. 240, opísaného v ods. 1.1. tohto článku zmluvy (ďalej len „byt").
Byt č. 1 pozostáva z kuchyne, obývacej izby, jednej izby, jednej kúpeľne s WC a jednej chodby. Celková plocha obytných miestností je 68,13 m2. Celková plocha jednoizbového bytu s balkónom je 69,93 m2.
Súčasťou bytu je jeho vybavenie:

Názov miestnosti	Vybavenie miestnosti
chodba	Keramická dlažba, bytová rozvodnica, domáci vrátnik, jemnozrnná omietka (biela), keramický sokel, vstupné protipožiarne dvere plné vrátane oceľovej zárubne, dreveného prahu, kovania a FAB vložky, stropné svietidlo, prepínač 3x, vykurovacie teleso RADIK s PRVN 1ks
kúpeľňa + WC	keramická dlažba, maliarska stierka (biela), drevené dvere v oceľovej zárubni, oceľová vaňa, keramické umývadlo, nerezová vodovodná páková batéria 2x, rebríkové vykurovacie teleso s PRVN 1 ks , elektrická zásuvka 4 ks, prívod vody pre práčku a odpad, kombi WC so sedátkom, podružný vodomer na studenú a teplú vodu, stropné svietidlo, prepínač 2x
kuchyňa	laminátová plávajúca podlaha, maliarska stierka (biela), kuchynská linka s dýhovanými dvierkami, zástena z drevotriesky, nerezová vodovodná páková batéria, nerezový drez, kombinovaný elektrický sporák zn. MORA, odsávač pár MORA, elektrická zásuvka 5 ks, vykurovacie teleso RADIK s PRVN 1 ks, drevené dvere v oceľovej zárubni s dreveným prahom a kovaním, stropné svietidlo, vypínač sporákový trojpolový, prepínač 1x
Obývacia izba	laminátová plávajúca podlaha, maliarska stierka (biela), vykurovacie oceľové teleso zn. RADIK s PRVN 2 ks, stropné svietidlo, prepínač 2x, elektrická zásuvka 4x
Izba	laminátová plávajúca podlaha, maliarska stierka (biela), vykurovacie oceľové teleso zn. RADIK s PRVN 2 ks, stropné svietidlo, prepínač 1x, elektrická zásuvka 4 ks
balkón	nerezový rošt, vonkajšia omietka, zábradlie, svietidlo

1.3. Príslušenstvom bytu sú vedľajšie miestnosti a priestory určené na to, aby sa s bytom spoločne užívali. Príslušenstvo prenajatého bytu tvorí balkón o výmere 1,8 m2 a pivnica č. 1 o výmere 4,99 m2, ktorá sa nachádza v suteréne bytového domu.

1.4. Predmetom tejto zmluvy je záväzok Prenajímateľa prenechať Nájomcovi do užívania byt opísaný v bode 1.2. tohto článku zmluvy a záväzok Nájomcu prenajatý byt riadne užívať za podmienok stanovených v tejto zmluve a platiť nájomné a platby za služby spojené s užívaním bytu podľa podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

Článok II. Predmet zmluvy

2.1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania za odplatu byt s príslušenstvom a vybavením v rozsahu tak, ako je uvedené v článku I. ods. 1.2. tejto zmluvy. Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia bytového domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je s užívaním bytu spojené. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu (Evidenčný list) je súčasťou tejto zmluvy ako príloha 1/.

Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, sú oprávnené užívať byt, spoločné priestory, zariadenia domu a požívať plnenia, ktorých poskytovanie je s užívaním bytu spojené, výlučne na účel bývania.
Prenajímateľ je povinný odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie.
Nájomca podpísaním tejto zmluvy potvrdzuje, že bol riadne oboznámený s technickým stavom a vybavením bytu a že tento od prenajímateľa preberá do užívania v stave spôsobilom na riadne užívanie. Nájomca potvrdzuje, že pred uzavretím nájomnej zmluvy osobne vykonal prehliadku nájomného bytu, ktorý je predmetom tejto zmluvy.
Nájomcovia sú povinní pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom nerušený výkon ich práv a plnenie povinností.

Článok III.
Doba nájmu a podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy

3.1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, na obdobie troch rokov, a to **od 01. mája 2024 do 30. apríla 2027**.
Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme nájomného bytu nájmu (bude uzavretá nová nájomná zmluva alebo dodatok k zmluve) v prípade, ak počas trvania nájmu bude riadne a včas plniť povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy a súčasne bude spĺňať podmienky stanovené osobitnými právnymi predpismi, najmä zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a VZN Obce Fačkov, ktoré upravuje nájom bytov v nájomných bytových domoch postavených s podporou štátu.

3.2. Vzhľadom k tomu, že sociálne bývanie je určené na zabezpečenie primeraného a ľudsky dôstojného bývania fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstarať bývanie vlastným pričinením, sa prenajímateľ a nájomca dohodli, že jednou z podmienok práva na opakované bývanie je, že nájomca si do 10 pracovných dní odo dňa uzavretia tejto zmluvy zaeviduje trvalý pobyt na adrese v obci Fačkov a tento stav bude trvať nepretržite počas platnosti a účinnosti tejto zmluvy. Rovnako si zaevidujú trvalý pobyt na adrese v obci Fačkov i všetky osoby, ktoré budú oprávnené s nájomcom predmetný byt užívať a rovnako u týchto osôb uvedený stav bude trvať počas celej doby po ktorú budú oprávnené predmetný byt užívať spolu s nájomcom. Prenajímateľ podľa ust. § 12 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. bude nájomcu o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy informovať minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu bytu.

3.3. Prenajímateľ je povinný informovať nájomcu o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. O opakované uzavretie nájmu je nájomca povinný požiadať písomne prenajímateľa minimálne 2 mesiace pred uplynutím doby nájmu s tým, že k žiadosti je povinný predložiť doklady o tom, že spĺňa podmienky na užívanie bytu stanovené zákonom č. 443/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov a platným Všeobecne záväzným nariadením Obce Fačkov, ktoré upravuje nájom bytov v nájomných bytových domoch postavených s podporou štátu a osobitným predpisom upravujúcim sociálne bývanie

Článok IV. Skončenie nájmu bytu

4.1. Nájom bytu zanikne :
- ak bol dohodnutý na určitú dobu, uplynutím doby, na ktorú je nájom bytu uzatvorený,
- dohodou zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu, dňom, ktorý bude v dohode uvedený ako deň skončenia nájmu

- písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1/ Občianskeho zákonníka,
- písomnou výpoveďou nájomcu (aj bez uvedenia dôvodu),
- zánikom predmetu nájmu (§ 680 ods. 1 OZ).

V prípade skončenia nájmu výpoveďou sa nájom bytu skončí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
V ďalšom sa na skončenie nájmu primerane použijú ustanovenia platných právnych predpisov, najmä § 710 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka o zániku nájmu bytu.
Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani bytovej náhrady pri skončení nájmu uplynutím doby nájmu, ani pri skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
Ten kto neoprávnene užíva byt, dopúšťa sa trestného činu neoprávneného zásahu do práva k bytu a prenajímateľ bude voči nemu postupovať v súlade s príslušnými ustanoveniami Trestného zákona a Trestného poriadku.

Článok V.
Nájomné a poplatky za služby s nájmom spojené

5.1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné vo výške **191,61 €** mesačne.
5.1.1.Výška nájomného je uvedená v Evidenčnom liste.
Výška nájomného bola schválená Uznesením Obecného zastupiteľstva vo Fačkove č. 53/2020 zo dňa 09. septembra 2020.
Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ je oprávnený podľa ust. § 696 ods. 1 Občianskeho zákonníka jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy tak, ako ustanovuje osobitný predpis. Zmenu výšky ročného nájomného je možné upraviť uznesením OZ.

Nájomca podpisom tejto zmluvy vyslovuje súhlas s tým, že bude platiť nájomné vo výške stanovenej platným uznesením obecného zastupiteľstva vo Fačkove **mesačne dopredu, a to vždy najneskôr k 15. dňu príslušného kalendárneho mesiaca.**

Zmena výšky nájomného nie je dôvodom na zmenu tejto nájomnej zmluvy formou Dodatku.
Nájomné je splatné vopred vždy 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Nájomca sa zaväzuje nájomné platiť Prenajímateľovi v dohodnutej lehote splatnosti, v peňažnej hotovosti do pokladne Prenajímateľa, alebo prevodným príkazom na účet prenajímateľa vedený vo Všeobecnej úverovej banke, a.s., číslo účtu : IBAN: SK48 0200 0000 0000 2542 4432.

5.2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi zálohové platby za služby s užívaním bytu spojené vo výške, ktorá bude uvedená v Evidenčnom liste.
Jedná sa o zálohové platby za prevádzku a správu domu a poplatky za dodávané služby s užívaním bytu spojené.
Zmluvné strany sa dohodli, že zmena výšky zálohových platieb za služby s užívaním bytu spojené, nie je dôvodom na zmenu tejto zmluvy formou dodatku.

5.2.3. Zálohové platby sú splatné spolu s nájomným vopred vždy 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
Nájomca sa zaväzuje zálohové platby platiť Prenajímateľovi v dohodnutej lehote splatnosti, v peňažnej hotovosti do pokladne Prenajímateľa, alebo prevodným príkazom na účet prenajímateľa vedený vo Všeobecnej úverovej banke, a.s.,
číslo účtu : IBAN: SK48 0200 0000 0000 2542 4432.

5.3. Prenajímateľ je povinný predložiť Nájomcovi ročné vyúčtovanie nájomcom zaplatených zálohových platieb (preddavkov) na služby s nájmom spojené, vždy v zákonom stanovenej lehote, za obdobie predchádzajúceho kalendárneho roka. Vyúčtovanie vykoná Prenajímateľ, ktorý vykonáva aj správu bytového domu.
V prípade, ak pri vyúčtovaní Nájomcom zaplatených zálohových platieb na služby s nájmom spojené vznikne Nájomcovi nedoplatok, peňažné plnenie vo výške nedoplatku je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi v lehote do 10 dní odo dňa doručenia ročného vyúčtovania Nájomcovi.
V prípade, ak pri vyúčtovaní nájomcom zaplatených zálohových platieb na služby s nájmom spojené vznikne Nájomcovi preplatok, peňažné plnenie vo výške preplatku je Prenajímateľ oprávnený vrátiť Nájomcovi v lehote do 10 dní odo dňa doručenia ročného vyúčtovania Nájomcovi, alebo započítať na úhradu Nájomcom nezaplatených splatných záväzkov voči Prenajímateľovi súvisiacich s právnym vzťahom, ktorý vznikol na základe tejto zmluvy (napr. na zaplatenie nezaplateného splateného nájomného a pod.).

Nájomca sa zaväzuje platiť riadne a včas v určených lehotách splatnosti poplatky za odvoz komunálneho odpadu vo výške, ktorá bude uvedená v Platobnom výmere vystavenom správcom poplatkov.
Nájomca sa zaväzuje platiť riadne a včas v určených lehotách splatnosti všetky platby, ktoré s užívaním bytu súvisia a ktoré si Nájomca objedná vo vlastnom mene a na vlastný účet s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa (napr. poplatok za pripojenie na internet, televízneho signálu, telefónnej linky), pričom tieto poplatky sa zaväzuje platiť priamo dodávateľom týchto služieb.
Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade porušenia povinnosti Nájomcu platiť riadne a včas splatné peňažné plnenia, ktoré je povinný platiť na základe tejto zmluvy (nájomné, mesačné preddavky za služby s nájmom spojené, nedoplatky z ročného vyúčtovania zálohových platieb), sa Nájomca zaväzuje platiť Prenajímateľovi dohodnutú zmluvnú pokutu vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania s platením a poplatok z omeškania (§ 697 Občianskeho zákonníka).

Článok VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

6.1. Práva a povinnosti nájomcu

6.1.1. Nájomca sa zaväzuje :
a/ Riadne a včas vykonávať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a bežnou údržbou, v súlade s platnými právnymi predpismi, na vlastné náklady. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní bytu nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a užívacích práv.
Zmluvné strany berú na vedomie, že za drobné opravy, ktoré je povinný vykonať nájomca sa považujú tie opravy bytu, príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré sú uvedené v prílohe č. 1/ NARIADENIA VLÁDY č. 87/1995 v znení neskorších predpisov, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka a tiež opravy, ktoré nie sú uvedené v prílohe nariadenia, ak náklad na jednu opravu neprevýši sumu 6,64 eura. Ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv, ktoré spolu súvisia, je rozhodujúci súčet nákladov na všetky tieto opravy.
Pre účel tejto zmluvy sa za náklady spojené s bežnou údržbou bytu považujú náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní (ďalej len "obvyklé udržiavacie náklady"), ako napríklad maľovanie, opravy vstavaného nábytku (opravy a výmeny zámok a nátery).

Ak sa Nájomca nepostará o riadne a včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má Prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení Nájomcu na svoje náklady a požadovať od Nájomcu náhradu vynaložených nákladov.

b/ Bez zbytočného odkladu telefonicky, osobne a následne aj písomne oznámiť Prenajímateľovi nevyhnutnosť vykonania takých opráv v byte, ktoré je povinný zabezpečiť Prenajímateľ, a v súvislosti s tým je povinný umožniť Prenajímateľovi ich riadne vykonanie, na požiadanie Prenajímateľa poskytnúť potrebnú súčinnosť spočívajúcu aj vo vykonávaní prác. V prípade nesplnenia tejto povinnosti Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá v súvislosti s tým Prenajímateľovi vznikne.

c/ Na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť odstrániť v byte a v užívaných spoločných priestoroch závady, ktoré vznikli v dôsledku konania alebo nečinnosti zo strany Nájomcu, alebo tých, ktorí sú oprávnení byt užívať spolu s nájomcom. V prípade, ak svoju povinnosť Nájomca nesplní, Prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení Nájomcu závady a inú vzniknutú škodu odstrániť a požadovať od Nájomcu náhradu nákladov s tým spojených v plnej výške. Nájomca sa týmto zaväzuje vzniknutú škodu a Prenajímateľom vyúčtované náklady v plnom rozsahu zaplatiť.

d/ V každom byte sú na všetkých radiátoroch namontované merače - pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov (PRVN). Všetky škody spôsobené neodborným zásahom do meračov (napr. neoprávnená manipulácia, úmyselné poškodenie, odtrhnutie merača a iné), sa zaväzuje zaplatiť nájomca. Náklady na opravu merača/ov je Prenajímateľ oprávnený vyúčtovať Nájomcovi v ročnom vyúčtovaní.

e/ Užívať byt výlučne na účel bývania.

f/ Platiť riadne a včas (v lehote splatnosti) nájomné a ostatné peňažné plnenia súvisiace s užívaním bytu a jeho príslušenstva podľa podmienok uvedených v tejto zmluve.

g/ Po ukončení nájmu vypratať byt a priestory s bytom súvisiace v lehote najneskôr do dvoch pracovných dní po ukončení nájmu a tieto odovzdať Prenajímateľovi so všetkým príslušenstvom a technickým vybavením v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé užívanie a opotrebovanie pri riadnom užívaní a vykonávaní údržby, bez nároku na náhradu nákladov súvisiacich so zhodnotením bytu a užívaných spoločných priestorov domu. O odovzdaní bytu sa vyhotoví písomný záznam s uvedením popisu technického stavu bytu, prípadne zistených závad.
V prípade omeškania Nájomcu s odovzdaním predmetu nájmu Prenajímateľovi, je povinný tento zaplatiť Prenajímateľovi dohodnutú zmluvnú pokutu vo výške 50 Eur za každý aj začatý deň omeškania s odovzdaním predmetu nájmu Prenajímateľovi.

h/ Nájomca je povinný dodržiavať domový poriadok a vykonávať upratovanie spoločných priestorov v dome (schody, suterén) v súlade s pravidlami zaužívanými užívateľmi bytov v danom vchode.

ch/ Nájomca berie na vedomie, že v nájomnom byte, ktorý je predmetom nájmu, je zakázané bez písomného súhlasu prenajímateľa chovať a držať spoločenské zvieratá, s výnimkou akváriových rybičiek. Pre účel tejto zmluvy sa za spoločenské zviera považuje každé zviera chované človekom v jeho domácnosti, najmä, nie však výlučne: psy, mačky, vtáky. Nájomca sa zaväzuje tento zákaz dodržiavať. V prípade porušenia povinnosti zákazu chovania a držania

spoločenských zvierat v byte a nájomnom bytovom dome má Prenajímateľ právo žiadať od Nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 500,- €.

i/ Nájomca berie na vedomie, že v nájomnom byte, ktorý je predmetom nájmu a v spoločných priestoroch Nájomného bytového domu, v ktorom sa byt nachádza, je zakázané fajčiť. Nájomca sa zaväzuje tento zákaz dodržiavať. V prípade porušenia povinnosti zákazu má Prenajímateľ právo žiadať od Nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 500,- € za každé jedno zistenie porušenia zákazu fajčiť.
Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú v dome ním a osobami, ktoré s ním bývajú.
Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do užívania iným osobám právnym titulom podnájmu, výpožičky, ani do akéhokoľvek iného užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. V prípade porušenia tejto povinnosti je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 500 €, a to pri každom zistení takéhoto porušenia povinnosti zo strany Nájomcu.
Nájomca nesmie vykonávať akékoľvek stavebné úpravy a podstatné zmeny v nájomnom byte, vrátane zásahov do elektroinštalácie a vodoinštalácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, v opačnom prípade zodpovedá Nájomca za vzniknutú škodu.
Ak prenajímateľ udelí nájomcovi písomný súhlas na vykonanie stavebných úprav, náklady na ich realizáciu znáša v plnom rozsahu Nájomca, bez nároku na ich náhradu po ukončení nájmu.
Nájomca je povinný a týmto sa zaväzuje umožniť na požiadanie Prenajímateľa, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu za účelom vykonania obhliadky a kontroly plnenia povinností Nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy a počas doby, po ktorú bude zachovaný nájomný charakter bytu, za účelom vykonania kontroly technického stavu bytu.
Nájomca je povinný nahlásiť Prenajímateľovi bezodkladne akúkoľvek zmenu týkajúcu sa osôb tvoriacich domácnosť nájomcu v nájomnom byte, ktoré mali pri posudzovaní žiadosti a kritérií pre hodnotenie bytovej naliehavosti vplyv na pridelenie bytu (boli uvedení v žiadosti, alebo ostatných dokladoch ako manžel, manželka, druh, družka a pod.).
Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že bol oboznámený s povinnosťami vzťahujúcimi sa k nájmu predmetného bytu, so správou a prevádzkou obytného domu, v ktorom sa predmetný byt nachádza, čo potvrdzuje vlastnoručným podpisom na tejto zmluve. Správu bytového domu vykonáva Obec Fačkov.
Nájomca, ktorý je prihlásený na trvalý pobyt v nájomnom byte je povinný sa do 10 dní po skončení z trvalého pobytu odhlásiť.

6.2. Práva a povinnosti prenajímateľa

6.2.1. Prenajímateľ sa zaväzuje počas trvania nájmu vstupovať do bytu a vykonávať úpravy a opravy v byte za prítomnosti Nájomcu, alebo ním poverených osôb, okrem prípadu, ak by nevyhnutnosť vykonania opravy alebo iného zásahu do bytu, jeho príslušenstva, zariadení alebo súčastí bola nevyhnutná pre hrozbu vzniku škody a súhlas Nájomcu nebolo možné zabezpečiť, kedy je oprávnený vstúpiť do bytu aj bez súhlasu Nájomcu.
Nájomca sa zaväzuje vykonanie potrebných opráv a údržby bez obmedzenia umožniť.

6.2.2. Počas doby, po ktorú bude zachovaný nájomný charakter bytu (najmenej 40 rokov) majú právo vstupu do bytu zamestnanci ministerstva, Okresného úradu, Obce Fačkov a iných kontrolných úradov s cieľom vykonania kontroly technického stavu bytu.

Článok VII. Dohoda o finančnej zábezpeke

7.1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi pred podpísaním tejto zmluvy finančnú zábezpeku vo výške trojmesačného základného nájomného, ktorá slúži na zabezpečenie splnenia pohľadávok Prenajímateľa, ktoré mu vzniknú, alebo môžu vzniknúť voči Nájomcovi v súvislosti s touto zmluvou, najmä, nie však výlučne, pohľadávky z titulu platenia nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a náhrady škody a pod.
7.1.1. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie Prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel, vo VÚB, a.s., číslo účtu: **IBAN: SK61 0200 0000 0034 3600 7151.**
Na základe písomnej výzvy Prenajímateľa je Nájomca povinný v lehote jedného mesiaca odo dňa jej doručenia doplniť finančnú zábezpeku do pôvodne dohodnutej výšky, ak Prenajímateľ preukázateľne použije finančnú zábezpeku alebo jej časť na úhradu tých splatných pohľadávok voči Nájomcovi, na zabezpečenie ktorých je určená podľa tejto zmluvy.
Po skončení nájomného vzťahu je Prenajímateľ povinný vrátiť Nájomcovi nevyčerpanú časť finančnej zábezpeky najneskôr v lehote jedného mesiaca odo dňa, keď Nájomca vypratal byt.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

8.1. Záväzkový vzťah založený touto zmluvou sa spravuje právnym poriadkom Slovenskej republiky, najmä ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacimi predpismi.
8.1.1. Práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe tejto nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom č. 443/2010 Z.z. sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ustanoveniami aktuálne platného všeobecne záväzného nariadenia Obce Fačkov, ktoré upravuje nájom bytov v nájomných bytových domoch postavených s podporou štátu. V čase uzavretia tejto zmluvy uvedený právny vzťah upravuje VZN Obce Fačkov č. 1/2021 o spôsobe prideľovania nájomných bytov pre sociálne účely vo vlastníctve obce Fačkov schválené Uznesením Obecného zastupiteľstva Obce Fačkov č. 9/2021zo dňa 08.04.2021.

8.2. Zmluva je spísaná v dvoch rovnopisoch, z ktorých Prenajímateľ obdrží jeden rovnopis a Nájomca jeden rovnopis.

8.3. Meniť a dopĺňať ustanovenia tejto zmluvy je možné len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán, formou písomného dodatku k tejto zmluve, pre platnosť ktorého sa vyžaduje jeho podpísanie obidvoma zmluvnými stranami, s výnimkou prípadov zvýšenia nájomného a zmeny výšky zálohových platieb na služby s nájmom spojené, kedy nie je potrebné zmeniť obsah zmluvy formou dodatku.
Ak je, alebo sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy o nájme bytu (alebo jej časť) je neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné, takáto neplatnosť, neúčinnosť alebo nevykonateľnosť nemá za následok neplatnosť, neúčinnosť a nevykonateľnosť ďalších ustanovení tejto zmluvy.
Doručovanie pre účely tejto zmluvy sa vykonáva a považuje sa za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu trvalého pobytu nájomcu alebo sídla prenajímateľa, ktorá bola ako posledná známa adresa oznámená.

8.5.1. Obe zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy sídla a trvalého bydliska bez zbytočného odkladu. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak Nájomca odmietne doručovanú zásielku prevziať alebo doručovanú zásielku neprevezme pri prvom pokuse o doručenie, za deň doručenia sa považuje prvý deň nasledujúci po dni odoslania doručovanej zásielky. Doručenie nájomcovi je riadne (platne a účinne) vykonané aj vtedy, ak

Prenajímateľ doručuje na adresu Nájomcu uvedenú v tejto zmluve.
Zmluvné strany berú na vedomie, že táto zmluva upravuje právne pomery súvisiace s nájmom bytu opísaného v článku I. tejto zmluvy.
Zmluvné strany berú na vedomie, že zmluva nadobúda platnosť dňom, kedy bude podpísaná zmluvnými stranami a s poukazom na ustanovenie § 47a ods. 1/ Občianskeho zákonníka, v spojení s ustanovením § 5a ods. 1/ zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov, nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia Prenajímateľom.
Účastníci zmluvy vyhlasujú, že zmluva bola spísaná podľa ich pravej a slobodnej vôle, nebola uzatvorená v tiesni ani za iných nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom túto listinu vlastnoručne podpisujú.

PRENAJÍMATEĽ :	NÁJOMCA :
Vo Fačkove dňa	Vo Fačkove dňa
.....	.....
Miroslav Čerňanec starosta obce	Ivana Bartek