

Nájomná zmluva č. 5

uzavretá v súlade so zákonom č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov v spojení s § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a VZN č. 04/2022 obce Bzince pod Javorinou o prideľovaní obecných nájomných bytov uzavretá medzi:

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:

Obec Bzince pod Javorinou

IČO: 00311456

Sídlom Dr. Rudolfa Macúcha 348/1, 916 11 Bzince pod Javorinou, SR

Zast. Ing. Dušan Málik, starosta obce

Bankové spojenie: Prima banka a.s.

Číslo účtu: IBAN SK27 5600 0000 0058 0746 4001

(ďalej len ako „Prenajímateľ“)

Nájomca:

Mgr. Karol Hlávka

Nar.č. 1975

r.č. 7640000000

adresa trvalého pobytu : 916 11 Bzince pod Javorinou, SR

E-mail: karol.hlavka@bzince.sk

Mobil: 0905 123 456

(ďalej len ako „Nájomca“)

sa dohodli na uzavretí tejto nájomnej zmluvy (ďalej len ako „Zmluva“) v nasledovnom znení:

Článok I.

Predmet zmluvy a predmet nájmu

1. Predmetom tejto Zmluvy je záväzok Prenajímateľa prenechať Nájomcovi Predmet nájmu špecifikovaný v bode 2. tohto článku Zmluvy do odplatného užívania, a to spôsobom a za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve.
2. Prenajímateľ vlastníkom nižšie uvedených nehnuteľností nachádzajúcich sa **v katastrálnom území Horné Bzince**, obec Bzince pod Javorinou, okres Nové Mesto nad Váhom, ktoré sú v katastri nehnuteľností zapísané ako:

Byt č.5 na poschodí: 1 , vo vchode č. 2, vo výške spoluvlastníckeho podielu

1/1 k celku, zapísaný na LV č.4988 vedenom Okresným úradom Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odbor, **nachádzajúci sa v bytovom dome (druh stavby - 22 Polyfunkčná budova) so súpisným číslom 347**, ktorá je postavená na pozemku parcely registra „C“, parc. č. 64/1, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 536 m², pričom je zapísaná na LV č. 1925 vedenom Okresným úradom Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odbor (ďalej len ako „Byt“); **a k nemu prislúchajúci:**

- a. **Podiel priestoru vo veľkosti 3738/105107 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu** súpisné číslo 347, vchod č. 2, ležiaceho na pozemku parcely registra „C“, parc. č. 64/1, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 536 m², **a na príslušenstve** (ďalej len ako „Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve“);

3. Byt pozostáva - **kuchynský kút, obývacia izba a príslušenstvá, ktoré tvorí predsieň, kúpeľňa, WC. Jeho stav je nový.** Byt má 1 balkón o výmere 2,1 m². Podlahová plocha bytu je **35,77 m²** a spolu s balkónom **37,87 m²**. K bytu prislúcha pivnica o výmere 1,61m². Podrobný popis Bytu, stav Bytu a vybavenosť Bytu sú uvedené v Protokole o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu č. 2 tejto Zmluvy.
4. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený Predmet nájmu Nájomcovi prenechať do nájmu.
5. Nájomca sa oboznámil so stavom Bytu dňa **17.4.2024**. Nájomca prehlasuje, že Predmet nájmu preberá do svojho užívania podľa tejto Zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takom stave ho do nájmu Nájomca preberá. Byt preberá do svojho užívania spoločne s osobami uvedenými v Evidenčnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu Zmluvy. Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať Byt aj právo užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Bytu.
6. Predmet nájmu bude užívať Nájomca a osoby, ktoré budú spolu s ním žiť v byte. Zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom je bližšie uvedený v Evidenčnom liste.
7. **Správcom domu so súpisným číslom 347**, ktorý je postavený na pozemku parcely registra „C“, parc. č. 64/1, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 536 m², pričom je zapísaný na LV. č. 1925 vedenom Okresným úradom Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odbor je spoločnosť **Mestský bytový podnik Nové Mesto nad Váhom s.r.o.**, so sídlom Vajanského 2116/16, 915 01 Nové Mesto nad Váhom, IČO: 36 310 743 (ďalej len ako „správca“), a to na základe mandátnej zmluvy č. 02/2023 zo dňa 05.10.2023.

Článok II. Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje, že bude Predmet nájmu užívať iba za účelom bývania.
2. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý účel. Účel nájmu nesmie byť zmenený.

Článok III. Doba nájmu, opakované uzavretie nájomnej zmluvy

1. Nájomca má právo požiadať o opakované uzavretie nájomnej zmluvy v tomto bode Zmluvy uvedeným spôsobom len v prípade, že dodržiava ustanovenia tejto Zmluvy, spĺňa podmienky podľa Všeobecne záväzného nariadenia obce Bzince pod Javorinou č. 4/2022 o prideľovaní obecných nájomných bytov (ďalej len ako „VZN“) a podľa zákona č. 443/2010 Z. z. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude Prenajímateľ informovať Nájomcu minimálne tri mesiace pred termínom skončenia doby nájmu uvedenej v bode 1. tohto článku Zmluvy. Nájomca je na výzvu Prenajímateľa povinný predložiť potvrdenie príjme spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikne nájom bytu. Opakované uzavretie nájomnej zmluvy schvaľuje obecné zastupiteľstvo v Bzinciach pod Javorinou. Ak Nájomca bude mať záujem o opakované uzavretie nájomnej zmluvy, je povinný najneskôr 2 mesiace pred ukončením doby nájmu uvedenej v bode 1. tohto článku Zmluvy doručiť na Obecný úrad v Bzinciach pod Javorinou žiadosť o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy. V prípade schválenia opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude vypracovaná nová nájomná zmluva, ktorú Nájomca je

povinný podpísať v primeranej písomne stanovenej lehote, v opačnom prípade po uplynutí lehoty Nájomcovi zaniká nárok na opakované uzavretie nájomnej zmluvy.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom Predmetu nájmu vzniká dňom **20.5.2025** a uzatvára sa na dobu určitú, a to na **1 rok t.j. do 30.4.2026**.
3. K termínu ukončenia nájmu Predmetu nájmu je nájomca povinný byť uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi v stave a s vybavením uvedeným v Protokole o odovzdaní a prevzatí Bytu s prihliadnutím na bežné opotrebenie, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady a tie opravy a práce, ktorými sa byť uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
4. Nájomca prehlasuje, že po ukončení nájmu nemá nárok na pridelenie bytu alebo inej bytovej náhrady a tohto sa výslovne vzdáva.
5. Vzájomná výmena Bytu v bytovom dome s iným nájomcom bytu v bytovom dome je vylúčená.
6. Podnájom Bytu je vylúčený.
7. Prevod vlastníckych práv k Bytu na nájomcu alebo na tretiu osobu je vylúčený.
8. Prechod nájmu k Bytu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka je vylúčený.

Článok IV.

Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, splatnosť, finančná zábezpeka

1. Výška mesačného nájomného je stanovená podľa Vyhlášky Ministerstva dopravy SR č.281/2024 o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore a výška úhrad za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu je stanovená podľa počtu osôb žijúcich v byte. Výška úhrad je uvedená v predpise mesačnej úhrady za užívanie bytu, ktorý tvorí prílohu č.1 k tejto Zmluve.
2. Nájomné vrátane úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu sú splatné mesačne a to do 25.-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Nájomca uhrádza nájomné vrátane úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu prostredníctvom sústredeného inkasa platieb obyvateľstva (ďalej len „SIPO“) vykonávaného Slovenskou poštou, a.s. na účet správcu. Suma predpísanej mesačnej platby je uvádzaná na platobnom doklade SIPO v inkasnej položke „NAJ“. Inkaso mesačných úhrad sa realizuje prostredníctvom poštového doručovateľa (platobný doklad SIPO – farba fialová), platbou pri priehradke pošty (platobný doklad SIPO – farba zelená), resp. bezhotovostným prevodom formou inkasa z účtu nájomcu (informatívny doklad SIPO – farba modrá). Ak platba nebola vykonaná v mesiaci uvedenom na platobnom doklade, v nasledujúcom mesiaci sa Nájomcovi doručuje platobný doklad SIPO – upomienka – farba červená. Vo výnimočných prípadoch správca prijíma hotovostné platby v pokladni správcu v mieste jeho sídla.
3. Ak Nájomca nezaplatí nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu do 5-tich dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi poplatok z omeškania. Výška poplatku z omeškania je určená podľa § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
4. Prenajímateľ resp. na pokyn Prenajímateľa správca je oprávnený jednostranne zmeniť Predpis mesačnej úhrady za užívanie bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, zo zmeny rozsahu poskytovaných plnení, ak stanovené zálohy nestačia pokryť skutočné náklady v dome, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré súvisia s výpočtom mesačného nájomného, ako aj úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu. Správca nový Predpis mesačnej úhrady za užívanie bytu zašle Nájomcovi na adresu nájomného Bytu.
5. Vyúčtovanie za plnenia spojené s užívaním bytu podľa skutočných nákladov vykoná a doručí správca Nájomcovi za zúčtovacie obdobie, ktorým je jeden kalendárny rok, najneskôr do 31.

mája nasledujúceho kalendárneho roka. Splatnosť vyúčtovania je 30. júna nasledujúceho kalendárneho za rok predchádzajúci.

6. Nájomca pri podpise tejto Zmluvy zložil na účet obce č. **IBAN SK93 5600 0000 0058 0746 9021** vedený ako samostatný účet zriadený na tento účel v banke finančnú zábezpeku vo výške **trojnásobku mesačného nájomného, t. j. vo výške 501 EUR**. V prípade, ak je táto Zmluva uzavretá na opakovaný nájom bytu, finančná zábezpeka zostáva naďalej vedená na tomto účte až do ukončenia doby nájmu.
7. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenia platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a prípadných poškodení nájomného bytu, ako aj jeho vybavenia.
8. Po ukončení nájmu bude finančná zábezpeka, resp. jej časť, ktorá bude zostatkom po odpočítaní nákladov podľa predchádzajúceho bodu 7. vrátená Nájomcovi v lehote do 30 dní po odovzdaní Bytu. Spôsob vrátenia finančnej zábezpeky, resp. jej časti bude vzájomne dohodnutý pri ukončení doby nájmu.

Článok V.

Technický stav Predmetu nájmu a podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia Bytu

1. Prenajímateľ odovzdáva Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. V deň odovzdania Predmetu nájmu bude spísaný Protokole o odovzdaní a prevzatí Bytu. Protokol o prevzatí Bytu bude obsahovať najmä stav Bytu a vybavenie Bytu a bude podpísaný Prenajímateľom aj Nájomcom.
2. Nájomca je povinný zachovať pôvodný stav a vybavenie Bytu. Nájomca nemôže vykonávať bez súhlasu Prenajímateľa (nemal by ani so súhlasom, najmä meniť podlahovú plochu napr. vybúraním priečok, ani umiestňovať satelity a klímy na fasádu a vŕtať okolo rámov okien) žiadne vnútorné a vonkajšie stavebné úpravy, ako i úpravy na spoločných priestoroch a zariadeniach domu ako aj na príslušenstve a na pozemku, meniť dispozičné riešenie Bytu ani zasahovať do rozvodov vody, plynu, kúrenia a elektrickej energie. Porušenie týchto povinností sa považuje za závažné porušenia Zmluvy, ktoré zakladá právo Prenajímateľa vypovedať Zmluvu a rovnako tak právo Prenajímateľa odstúpiť od tejto Zmluvy.

Článok VI.

Povinnosti nájomcu

1. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu do podnájmu tretej osobe, resp. inak disponovať s Predmetom nájmu a nesmie ho zaťažovať žiadnou právnou skutočnosťou. Ak zo strany Nájomcu dôjde k porušeniu uvedeného zákazu, tak Prenajímateľ je oprávnený od tejto Zmluvy okamžite odstúpiť a Nájomca je povinný Predmet nájmu vypratať a odovzdať Prenajímateľovi najneskôr v lehote 15 dní.
2. Nájomca je povinný riadne a včas informovať Prenajímateľa o závažných skutočnostiach týkajúcich sa Predmetu nájmu, najmä riadne a včas informovať o zmene počtu osôb v Byte, ktorí s ním budú bývať v Byte, resp. tvoriť jednu domácnosť.
3. Nájomca bude drobné opravy v Byte jednotlivo nepresahujúce 200 EUR a súvisiace s jeho užívaním hradíť na vlastné náklady (napr. oprava vodovodných batérií, výmena žiaroviek v byte a spoločných priestoroch, maľovanie bytu, oprava sporáka, oprava kuchynskej linky, rozbitie skla na oknách, dverách i spoločných priestoroch), väčšie opravy v Byte je nájomca povinný bez zbytočného odkladu ohlásiť Prenajímateľovi a umožniť mu vykonanie týchto opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Nedostatky a poškodenia v Byte a spoločných priestoroch a

- zariadeniach bytového domu, ktoré spôsobil sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú, bezodkladne Nájomca odstráni a uhradí v plnej výške. Ak by sa tak nestalo, má Prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení Nájomcu poškodenia odstrániť na vlastné náklady a tieto následne požadovať od Nájomcu.
4. Nájomca sa zaväzuje nerušiť ostatných nájomcov pri výkone ich užívateľských práv. Nájomca je povinný dodržiavať domový poriadok, ktorý platí pre príslušný bytový dom.
 5. Nájomca je povinný v Predmete nájmu dodržiavať všetky bezpečnostné predpisy. V prípade ich porušenia zodpovedá priamo kontrolným orgánom a v prípade vzniku škody za jej vznik zodpovedá v celom rozsahu.
 6. Povinnosti nájomcu vo vzťahu k ochrane pred požiarmi:
 - a/ zabezpečiť dodržiavanie ust. Zák. NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov,
 - b/ zabezpečiť dodržiavanie ust. Vyhl. MV SR č. 121/2002 o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov,
 - c/ zriadiť ohlasovňu požiarov,
 - d/ opatrenia pri činnostiach so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru je potrebné vykonávať v súlade s platnými práv. normami. Ak činnosti so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru nie sú z hľadiska ochrany pred požiarmi upravené osobitnými predpismi, nájomca pri výkone týchto činností postupuje tak, aby bola zabezpečená ochrana pred požiarmi. Viď Vyhl. MV SR 121/2002 o požiarnej prevencii § 3. S uvedenou činnosťou musí byť oboznámený technik požiarnej ochrany Obce Bzince pod Javorinou min. 24 hod. pred plánovaným začatím činnosti,
 - e/ činnosti so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru vykonávať len na základe písomného povolenia a zabezpečenia opatrení, ktoré z neho vyplývajú,
 - f/ kontrolu prenosných a pojazdných hasiacich prístrojov zabezpečuje prenajímateľ, osobou s požadovanou odbornou spôsobilosťou,
 - g/ nájomca zabezpečuje výkon prehliadok a skúšok el. zariadení, ktoré nie sú vo vlastníctve prenajímateľa v súlade s platnými právnymi normami SR,
 - h/ umožniť voľný vstup do prenajatého objektu technikovi PO prenajímateľa – Obce Kálnica, aby overil plnenie povinností nájomcov priestorov spoločnosti,
 - ch/ spaľovanie horľavých odpadov, plošné vypaľovanie suchej trávy, krovín a rôznych chem. odpadov na voľnom priestranstve je zakázané,
 - i/ prípadný požiar ohlasovať v súlade s platnými predpismi ochrany pred požiarmi tak, ako je uvedené v § 27 vyhl. MV SR 121/2002 Z. z. a prenajímateľovi priestorov.
 7. Nájomca je povinný uzavrieť poisťnú zmluvu na zodpovednosť za Byt a na vlastné veci.
 8. Nájomca je povinný hradiť náklady spojené s obvyklým udržiavaním, vrátane maľovania a náterov.
 9. Nájomca sa zaväzuje, že umožní Prenajímateľovi kontrolu vonkajšieho i vnútorného stavu Predmetu nájmu a vybavenia Predmetu nájmu a že Prenajímateľovi bude oznamovať všetky závady, ktoré by mu mohli spôsobiť škodu na Predmete nájmu. Nájomca vykoná všetky dostupné opatrenia na zamedzenie vzniku škôd a spolu s Prenajímateľom odstráni ich možné príčiny, ak sa tieto týkajú aj zodpovednosti Prenajímateľa.
 10. Nájomca je súčasne povinný dodržiavať v prenajatých priestoroch prísl. opatrenia na ochranu mu zvereneného majetku Prenajímateľa.
 11. Nájomca je oprávnený užívať byt iba za účelom bývania. Nie je prípustné, aby Nájomca alebo osoba s ním žijúca v domácnosti, prípadne iná osoba mal/mala v mieste Bytu sídlo akejkoľvek formy podnikateľského subjektu, prípadne inej právnickej osoby.
 12. Nájomca nie je oprávnený vymeniť zámok od vstupných dverí do Bytu. Ak Nájomca alebo tretia osoba na požiadanie Nájomcu vymení zámok od vstupných dverí do Bytu, tak Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy.
 13. Nájomca je povinný Prenajímateľovi bezodkladne oznámiť zmenu kontaktných údajov (najmä: číslo mobilu, adresu trvalého pobytu, korešpondenčnú adresu, e-mail.). Ak Nájomca neoznámí Prenajímateľovi zmenu kontaktných údajov je to na ťarchu Nájomcu v prípade doručovania, prípadne iných právnych skutočností. Zmluvné strany sa dohodli,

že právny úkon jednej zmluvnej strany sa považuje za doručený druhej zmluvnej strane aj v prípade uplatnenia fikcie doručenia (v prípade poštového doručovania uplynutím odbernej lehoty na prevzatie zásielky sa považuje zásielka za doručenú). Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti sa budú doručovať predovšetkým poštou, alternatívne prostredníctvom e-mailu, pričom táto forma doručovania je rovnocenná poštovému doručovaniu. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade doručovania formou e-mailu, sa e-mail zaslaný jednou zmluvnou stranou považuje za doručený druhej zmluvnej dňom nasledujúcim po dni odoslania e-mailu.

14. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi prístup do bytu za účelom kontroly stavu a spôsobu používania bytu a prípadné prehliadky bytu s iným záujemcom o bývanie. Ak Nájomca poruší povinnosť uvedenú v predchádzajúcej vete, tak Prenajímateľ je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť.
15. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade nemožnosti kontaktovať Nájomcu, má Prenajímateľ právo skontrolovať byt. Kontrolou sa v rámci tohto ustanovenia myslí odomknutie bytu a zistenie stavu bytu, ako i prípadného zdravotného stavu Nájomcu. Nájomca s týmto zásahom do súkromia súhlasí.
16. Nemožnosťou kontaktovať Nájomcu podľa bodu 15. tohto článku tejto Zmluvy sa rozumie predovšetkým:
 - neplatenie nájomného po dobu aspoň jedného mesiaca,
 - nereagovanie na výzvy a telefonáty Prenajímateľa v dĺžke najmenej 3 dni,
 - nereagovanie na výzvy a telefonáty právneho zástupcu Prenajímateľa v dĺžke najmenej 3 dni.
17. V byte môže Nájomca umiestniť (chovať) zvierá len s písomným súhlasom Prenajímateľa.
18. Nájomca môže v priebehu nájmu prijať spolubývajúcu osobu iba s písomným súhlasom Prenajímateľa. V prípade, že Prenajímateľ bude súhlasiť s prijatím spolubývajúcich osôb je Nájomca povinný poskytnúť Prenajímateľovi osobné a kontaktné údaje týchto osôb v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, trvalý pobyt a telefonický kontakt.
19. Nájomca je povinný zabezpečiť dodržiavanie všetkých povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy i zo strany spolubývajúcich osôb. Porušenie týchto povinností zo strany spolubývajúcich osôb sa považuje za porušenie povinnosti Nájomcu a zakladá Prenajímateľovi voči nájomcovi rovnaké práva, aké by mal v prípade, že by sa porušenia povinností dopustil priamo Nájomca.
20. Nájomca a osoby tvoriace domácnosť nájomcu sú povinní umožniť vstup do Bytu zamestnancom Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, príslušného úradu a povereného zástupcu obce a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu; porušenie tejto povinnosti sa považuje za hrubé porušenie tejto Zmluvy, ktoré zakladá právo Prenajímateľa vypovedať túto Zmluvu a tiež zakladá právo Prenajímateľa odstúpiť od tejto Zmluvy.

Článok VII.

Povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný umožniť Nájomcovi nerušený a neobmedzený výkon práv spojených s užívaním Predmetu nájmu a zabezpečiť pre Nájomcu riadne plnenie služieb, s ktorými je Predmet nájmu spojený.

Článok VIII. Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu,
 - b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom
 - c) písomnou výpoveďou nájomcu, pričom sa nájom bytu skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi
 - d) písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov podľa bodu 2 tohto článku VZN.
2. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájomnú zmluvu v prípade, ak:
 - a) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, resp. z nájomnej zmluvy najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - b) nájomca, alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý príslušný byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - c) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako bývanie,
 - d) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať.
3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od Zmluvy, ak Nájomca prestal spĺňať niektorú z podmienok, ktoré sú uvedené vo VZN č. 04/2022 obce Bzince pod Javorinou o pridelovaní obecných nájomných bytov.
4. Nájom bytu ukončený spôsobom podľa bodu 1. písm. d) tohto článku Zmluvy sa skončí uplynutím výpovednej lehoty, pričom výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená Nájomcovi.
5. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný Byt vypratať a odovzdať ho Prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania no zároveň v stave spôsobilom na ďalšie užívanie (vyčistený s bielym hygienickým náterom, všetky zariadenia predmety musia byť plne funkčné a nepoškodené), pričom zodpovedá za vzniknuté škody. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z Bytu nevyprace, Prenajímateľ je oprávnený byt vypratať a veci uložiť do úschovy, na čo dáva Nájomca výslovný súhlas podpisom tejto Zmluvy; zároveň **Prenajímateľ má voči Nájomcovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške 20 EUR za každý deň, čo Nájomca nevypratá Byt.**

Článok IX. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.
2. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami.
3. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami ako aj platným VZN č. 04/2022 obce Bzince pod Javorinou o pridelovaní obecných nájomných bytov a tiež zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

4. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy sa môžu robiť len na základe dohody oboch zmluvných strán, pričom dohoda musí mať písomnú formu.
5. Táto zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, pričom jednu zmluvu dostane Nájomca, jednu Prenajímateľ.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzatvorená podľa ich slobodnej vôle, zmluve porozumeli a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojim podpisom.

V Bzinciach pod Javorinou, dňa 20.5.2025

Obec Bzince pod Javorinou
Ing. Dušan Málik, MBA., starosta obce
Prenajímateľ



Karol Hlávka
nájomca