# ZMLUVA O NÁJME BYTU

*Z2022/31*

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

**Zmluvné strany**
Prenajímateľ
Obec Rajecká Lesná
Rajecká Lesná 82
013 15 Rajecká Lesná
IČO 00321583
v mene obce koná Miloš Mikula, starosta obce, zvolený za starostu Obce Rajecká Lesná dňa 10.11.2018, podľa Osvedčenia o zvolení za starostu obce zo dňa 12.11.2018
(ďalej len Prenajímateľ)

a nájomca
***Anna Töröková***
trvale bytom: Rajecká Lesná
***a manžel Ladislav Török***
trvale bytom: Košice, prechodný pobyt: Rajec
(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. Predmetom tejto zmluvy je úprava užívacích práv Nájomcov k bytom, ktoré sa nachádzajú v Nájomnom bytovom dome súpisné číslo 419, ktorý je postavený na pozemku KNC parcele 122/2 v katastrálnom území obce Rajecká Lesná, zapísaný na LV č.1. Predmetný bytový dom je zapísaný v katastri nehnuteľností, na Katastrálnom úrade v Žiline, na liste vlastníctva č. 3898.
1.1.1. Bytový dom súpisné číslo 419 má charakter nájomného 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.
1.1.2. „Bytový dom 8 b. j.“ bol postavený na základe stavebného povolenia č.j.04/1720/2011/ST/01– Ja zo dňa 9. 1. 2012, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 31.01.2012 v znení opravy zrejmej chyby v písaní zo dňa 28. 9. 2012 pod č. 04/1567/2012. Platnosť tohto stavebného povolenia bola predĺžená dňa 12. 2. 2014 pod č. j. 04/80/2014/ST/06-Ja. Kolaudačné rozhodnutie, ktorým sa povoľuje užívanie stavby bolo vydané dňa 8.3. 2018 pod č. 04/58/2018/KR/09-Ja a nadobudlo právoplatnosť dňa 9. 3. 2018.

Stavba s názvom „Predĺženie verejného vodovodu“ bola postavená v súlade so stavebným povolením č. A/2012/00148-005/Jan, ktorý vydal Obvodný úrad životného prostredia v Žiline dňa 23. 3. 2012 a ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 12. 4. 2012 (ďalej len „stavebné povolenie“). Platnosť tohto stavebného povolenia bola predĺžená rozhodnutím Okresného úradu Žilina, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných

zložiek životného prostredia na úseku štátnej vodnej správy zo dňa 10. 4. 2014 pod č. spisu: OU-ZA-OSZP3/Z/2014/01664-2/Jan, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 10. 4. 2014. Kolaudačné rozhodnutie, ktorým sa povoľuje užívanie stavby bolo vydané dňa 4. 1. 2018 pod č.OU-ZA-OSZP3-2018/003654-003/Ros a nadobudlo právoplatnosť dňa 11. 1. 2018.

1.1. Predmetom tejto zmluvy je nájom bytu č. 6, ktorý sa nachádza vo vchode č. 1, na 3. podlaží bytového domu súp. č. 419, v katastrálnom území Rajecká Lesná.
1.2. Podiel priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu súpisné číslo 419 prislúchajúci k bytu je vyjadrený : 5679 /40605.

**Byt č. 6, 3.NP - o výmere 58,84 m$^2$ pozostáva z:**

| Miestnosť č. | Názov miestnosti | Vybavenie miestnosti |
|---|---|---|
| 3.01 | Zádverie | keramická dlažba, keramický sokel, vápenná omietka, maliarska farba biela, svietidlo, skrinka na ističe, zvonček, elektrické zásuvky, vstupné protipožiarne dvere vrátane zárubne |
| 3.02 | Obytná kuchyňa | laminátová podlaha, laminátový sokel, vápenná omietka, maliarska farba biela, keramický obklad, radiátor, svetlo 2x, kuchynská linka vrátane dresu a vodovodnej batérie, kombinovaný sporák (elektrická rúra/plynový horák) zn. AMICA, vývod na digestor, elektrické zásuvky, dvere na balkón, termostat teploty, domáci telefón, prívod na TV a internet |
| 3.03 | Spálňa | laminátová podlaha, laminátový sokel, vápenná omietka, maliarska farba biela, radiátor, svetlo, elektrické zásuvky |
| 3.04 | Detská izba | laminátová podlaha, laminátový sokel, vápenná omietka, maliarska farba biela, radiátor, svetlo, elektrické zásuvky |
| 3.05 | Kúpeľňa | keramická dlažba, keramický obklad, vápenná omietka, maliarska farba biela, vaňa, vaňová batéria so sprchou, svietidlo stropné, svietidlo nástenné, umývadlo, umývadlová batéria, rebríkový radiátor, vývod na práčku, elektrické zásuvky |
| 3.06 | WC | keramická dlažba, keramický obklad, vápenná omietka, maliarska farba biela, ventilátor, svietidlo, keramický záchod, plynový kotol s prípravou TUV zn. BAXI |

- byt má samostatné vykurovanie - plynový kotol zn. BAXI
- byt má samostatné meranie vody, plynu a elektriny

K bytu prislúcha na I.NP pivničná kobka o výmere 0,86 m$^2$.

## Článok II.
## Predmet nájmu

2.1. Prenajímateľ týmto prenecháva nájomcovi do užívania byt s príslušenstvom a vybavením v rozsahu tak, ako je uvedené v tejto zmluve. Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory

a zariadenia bytového domu , ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu (Evidenčný list) je súčasťou tejto zmluvy ako príloha 1/.
2.2. Nájomca je oprávnený riadne užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
2.3. Prenajímateľ odovzdáva Nájomcovi a Nájomca preberá do užívania byt v stave spôsobilom na riadne užívanie, ktorú skutočnosť potvrdzuje svojim vlastnoručným podpisom na tejto zmluve. Nájomca potvrdzuje, že pred uzavretím nájomnej zmluvy mal možnosť vykonať a vykonal osobne prehliadku nájomného bytu, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto zmluvy.
2.4. Nájomcovia sú povinní pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

## 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. septembra 2022 do 31. augusta 2025**.
3.2. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu (nová nájomná zmluva) v prípade, ak si bude riadne a včas plniť všetky svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy o nájme, najmä riadne a včas platiť nájomné a poplatky za služby s nájmom spojené a zároveň bude spĺňať podmienky na užívanie tohto bytu stanovené osobitnými predpismi (zákonom č. 443/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov, najmä § 22 a podmienky stanovené Všeobecne záväzným nariadením Obce Rajecká Lesná, ktoré upravuje nájom bytov v nájomných bytových domoch postavených s podporou štátu ).
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 určené platným Všeobecne záväzným nariadením Obce Rajecká Lesná, ktoré upravuje nájom bytov v nájomných bytových domoch postavených s podporou štátu a osobitným predpisom upravujúcim sociálne bývanie.
3.4. Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu.

## Článok IV.
## Skončenie nájmu bytu

4.1. Nájom bytu zanikne :
a) ak bol dohodnutý na určitý čas, zanikne uplynutím tohto času
b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom
c) písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1/ Občianskeho zákonníka
d) písomnou výpoveďou nájomcu (aj bez uvedenia dôvodu)
e) zánikom predmetu nájmu (§ 680 ods. 1 OZ)
4.2. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
4.3. 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.

## Článok V.
## Nájomné a poplatky za služby s nájmom spojené

**5.1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné vo výške 154,70 € mesačne.**
5.1.1.Výška nájomného je uvedená v aktuálne **platnom Predpise nájomného a mesačných zálohových platieb za poskytované služby s nájmom spojené**, ktorý bude Prenajímateľ vyhotovovať s platnosťou vždy na obdobie príslušného kalendárneho roka.
5.1.2. Výška nájomného bola schválená Uznesením Obecného zastupiteľstva v Rajeckej Lesnej č. 260/2018 zo dňa 14. 8. 2018, ktorým bolo schválené **VZN Obce Rajecká Lesná č. 2/2015** upravujúce nájom bytov v nájomných bytových domoch postavených s podporou štátu.
5.1.3. Zmenu výšky ročného nájomného je možné upraviť uznesením OZ obce.
5.1.4. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyslovuje súhlas s tým, že bude platiť nájomné vo výške, ktorá bola schválená Uznesením Obecného zastupiteľstva.
5.1.5. Nájomné je splatné vždy 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Nájomca sa zaväzuje nájomné platiť Prenajímateľovi v dohodnutej lehote splatnosti, prevodným príkazom na účet prenajímateľa vedený vo VÚB. a. s., číslo účtu : SK29 0200 0000 0000 2512 5432.
**5.2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi zálohové platby za služby s užívaním bytu spojené vo výške, ktorá bude uvedená v aktuálne platnom Predpise nájomného a mesačných zálohových platieb za poskytované služby s nájmom spojené, ktorý je platný vždy na obdobie jedného kalendárneho roka a vyhotovuje ho prenajímateľ.** Predpis obsahuje spôsob výpočtu platieb.
5.2.1. Jedná sa o zálohové platby za prevádzku a správu domu a poplatky za dodávané služby s užívaním bytu spojené, ktorých špecifikácia je v Predpise nájomného a mesačných zálohových platieb za služby s nájmom spojené vyhotovenom Prenajímateľom.
5.2.2. Zmluvné strany sa dohodli, že zmena výšky zálohových platieb za služby s užívaním bytu spojené nie je dôvodom na zmenu tejto zmluvy formou dodatku. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi mesačné zálohové platby za služby s užívaním bytu spojené vo výške určenej Prenajímateľom na obdobie jedného kalendárneho roka, ktorá bude uvedená v Predpise nájomného a mesačných zálohových platieb za poskytované služby s nájmom spojené vystavenom Prenajímateľom, vždy od 01. januára nového (nasledujúceho) kalendárneho roka.
5.3. Prenajímateľ je povinný predložiť Nájomcovi ročné vyúčtovanie za služby s nájmom spojené (vodné), vždy v zákonom stanovenej lehote, za obdobie predchádzajúceho kalendárneho roka. Vyúčtovanie vykoná Prenajímateľ, ktorý vykonáva aj správu bytového domu.
5.3.1. 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.
5.3.2. 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.).
5 5.4. 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).

## 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. 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 nájomcu náhradu vynaložených nákladov. 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 cit. 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, napúšťanie xylolitovej podlahy, udržiavanie dreveného obloženia stien, 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 a 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/ Užívať byt výlučne na účel bývania.

e/ 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.

f/ 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 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.
g/ 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.
h/ Nájomca berie na vedomie, že v nájomnom byte, ktorý je predmetom nájmu, je zakázané 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, napríklad psy, mačky, vtáky.
6.1.2. Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú v dome ním a osobami, ktoré s ním bývajú.
6.1.3. 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.
6.1.4. 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.
6.1.5. 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.
6.1.6. 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.).
6.1.7. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvu na odber elektrickej energie, plynu a vody v byte si uzatvorí Nájomca so Stredoslovenskou energetikou a. s. Žilina, SPP distribúcia Žilina, SEVAK a. s. Žilina, vo vlastnom mene a na vlastný účet. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky náklady spojené s pripojením sa, vyplývajúce so zmluvy a platiť dohodnuté preddavky a vyúčtovanie v lehote splatnosti určenej dodávateľom.
6.1.8. 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 Rajecká Lesná.

**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 30 rokov) majú právo vstupu do bytu zamestnanci ministerstva, okresného úradu, Obce Rajecká Lesná a iných kontrolných úradov s cieľom vykonania kontroly technického stavu bytu.

## Článok VII.
## Dohoda o finančnej zábezpeke

7.1. Finančnú zábezpeku vo výške 3. mesačného nájmu, vo výške 464,10 €, ktorá slúži na zabezpečenie platenia nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívania nájomného bytu Nájomca zaplatil Prenajímateľovi dňa 27.8.2018.
7.1.1. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel:
SK54 0200 0000 0039 9926 4258
VS: 06
KS: 0308.
7.2. 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.
7.3. 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 Rajecká Lesná, ktoré upravuje nájom bytov v nájomných bytových domoch postavených s podporou štátu. V čase uzavretia tejto zmluvy uvedené právne vzťahu upravuje VZN Obce Rajecká Lesná č. 2/2015 schválené Uznesením Obecného zastupiteľstva Obce Rajecká Lesná č. 34/2015 zo dňa 23. 2. 2015 v znení neskorších Dodatkov.
8.2. Zmluva je spísaná v troch rovnopisoch, z ktorých Prenajímateľ obdrží dva rovnopisy 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.
8.4. 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.
8.5. 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.
8.6. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto zmluva upravuje právne pomery súvisiace s nájmom bytu opísaného v článku I. tejto zmluvy.
8.7. Zmluvné strany berú na vedomie, že 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, je zmluva účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
8.8. 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.

V Rajeckej Lesnej, dňa 30. 08. 2022
**PRENAJÍMATEĽ :**
Obec Rajecká Lesná

_____
Miloš Mikula
starosta obce

V Rajeckej Lesnej dňa 30. 08. 2022
**NÁJOMCA :**

_____