

ZMLUVA o opakovanom nájme bytu

Obec ŠIROKÉ zastúpená starostom obce Ing. Stanislavom Bartošom
082 37 Široké 118
IČO: 00327832
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Meno a priezvisko
Ľudovít Andraščík
nar.: [REDAKOVANÉ]
082 37 Široké [REDAKOVANÉ]
(ďalej len „nájomca“)

uzavierajú podľa ust. § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka , túto zmluvu o nájme bytu:

Článok 1 PREDMET NÁJMU

- 1.) Prenajímateľ prenecháva opakovane nájomcovi do odplatného užívania na dobu určitú byt č. 2, 1. kategórie na 1 podlaží bytového domu súpisné číslo 690, postavený na pozemku KN C parcela č. 277/3 v k.ú. Široké, vedený na LV 1016.
- 2.) Predmetný byt pozostáva z 2 obytných miestnosti, kuchyne a sociálneho zariadenia, vstupnej chodby o celkovej podlahovej ploche 54,70 m², včítane balkóna.
- 3.) Nájomca užíva uvedený byt od 31.8.2006, kedy ho od prenajímateľa prevzal v stave spôsobilom na riadne užívanie – novostavba bytového domu.
- 4.) Správu bytu a bytového domu vykonáva Obecný úrad Široké (ďalej len „správca domu“).

Článok 2 DOBA NÁJMU

- 1.) Nájomná zmluva k bytu uvedenému v Čl. 1 tejto zmluvy je uzatvorená na dobu určitú **od 1.1.2023 do 31.12.2025**. Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné tento nájom bytu predčasne ukončiť.
- 2.) V posledný deň doby nájmu má nájomca právo/nie nárok/ na ďalšie opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy k predmetnému bytu na ďalšie tri roky za predpokladu splnenia všetkých podmienok pre pridelenie obecného bytu a zároveň za predpokladu, že počas celej doby doterajšieho nájmu nájomca a ostatní užívatelia tohto bytu dodržiavali podmienky tohto nájmu a povinnosti nájomcu vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zákona.
- 3.) Nájomca si je vedomý, že po ukončení nájomného vzťahu mu prenajímateľ neposkytne žiadny náhradný byt, ani náhradné ubytovanie, resp. prístrešie, nakoľko sa jedná o nájom na dobu určitú.

Článok 3 STAV BYTU

- 1.) Byt, ktorý je predmetom nájmu, je v stavbe bytového domu a nie sú v ňom žiadne zrejme vady.
- 2.) Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
- 3.) Opis stavu bytu a jeho príslušenstva je podrobnejšie uvedený v protokole o odovzdaní a prevzatí bytu, zo dňa 31.8.2006.

Článok 4 PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU BYTU

- 1.) Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu a požívať plnenia poskytované s užívaním bytu (dodávka vody z verejného vodovodu, odovzdávanie odpadových vôd, a pod.).
- 2.) Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu (nariadenie vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka) uhrádza nájomca.
- 3.) Nájomca **je povinný**
 - a) riadne užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu a plnenia poskytované s užívaním bytu,
 - b) uhrádzať v dohodnutej lehote nájomné a preddavky na plnenia poskytované s užívaním bytu,
 - c) udržiavať v dome a jeho bezprostrednom okolí poriadok a prístupnosť k domu, nepoškodzovať byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory a zariadenie domu,
 - d) včas zabezpečovať drobné opravy a bežnú údržbu bytu,
 - e) oznámiť bez zbytočného odkladu správcovi domu potrebu opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ,
 - f) odstrániť na vlastné náklady závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti,
 - g) umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a nevyhnutnej miere vstup do nájomného bytu zamestnancom obce, ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.
 - h) umožniť poverenému zamestnancovi obce alebo inej ním poverenej osobe prístup do bytu za účelom vykonania opráv, ktoré znáša prenajímateľ, a drobných opráv, ktoré si objednal u prenajímateľa.
 - i) užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu tak, aby nenarušoval sám alebo osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, pokojné bývanie a bezpečnosť ostatných nájomcov dobrej mravy v dome,
 - j) oznamovať prenajímateľovi bez zbytočného odkladu, najneskôr však do jedného mesiaca, skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu, najmä zmenu počtu osôb, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti.

- k) uhradiť na účet alebo do pokladne prenajímateľa čiastku rovnajúcu sa 6 násobku nájomného t.j. **922,50 EUR** ako zábezpeku platenia nájomného a nákladov za prípadné poškodenie bytu a to do 10 dní od podpisu tejto nájomnej zmluvy.(VZN o prid. Bytov č. 1/2022, čl. 3, ods. 6)

4.) Nájomca **nesmie**

- a) vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte, a to ani na vlastné náklady,
 - b) užívať byt na iný účel ako na bývanie,
 - c) prenechať byt do podnájmu inej osobe,
 - d) vziať do podnájmu inú osobu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
- 5.) Ak nájomca neodstráni závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo osoby, ktoré sním žijú v spoločnej domácnosti, je správca domu oprávnený po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov.

Článok 5

PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA Z NÁJMU

- 1.) Prenajímateľ je oprávnený vykonať kontrolu, či nájomca užíva byt v súlade s nájomnou zmluvou (§ 665 ods. 1 Občianskeho zákonníka).
- 2.) Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnému upozorneniu užíva byt alebo trpí užívanie bytu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda.
- 3.) Prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájom v prípade nezaplatenia nájomného za 2 mesiace v termíne splatnosti nájomného. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Článok 6

NÁJOMNÉ A ÚHRADA ZA PLNENIA POSKYTOVANÉ S UŽÍVANÍM BYTU

- 1.) Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné vo výške **153,75 € mesačne** v zmysle Internej smernice č. 3/2022 Vnútorný predpis – „sadzobník poplatkov za odplatné služby“ poskytované obcou Široké zo dňa 7.10.2022, ktoré schválilo obecné zastupiteľstvo uznesením č. 224/2022.
- 2.) Nájomca je povinný spolu s nájomným platiť správcovi domu preddavky na plnenia poskytované s užívaním bytu:

v celkovej sume:	10,00 EUR
a) za osvetlenie spoločných priestorov a ČOV	10,00 EUR
- 3.) Nájomca bude raz ročne platiť Poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady podľa počtu osôb žijúcich v byte a spotrebovanú vodu zistenú odpočtom vodomeru.
- 4.) Nájomné a preddavky na plnenia poskytované s užívaním bytu sú splatné mesačne do 15. dňa príslušného mesiaca na účet Obce Široké:
IBAN: SK 10 0900 0000 0000 96295797, variabilný symbol 6902, konštantný symbol 0558, alebo v hotovosti do pokladne obce.
- 5.) Ak nájomca neuhradí nájomné a preddavky na plnenia poskytované s užívaním bytu v dohodnutej lehote, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo

výške 30 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania.

- 6.) Výšku nájomného možno zmeniť len uznesením obecného zastupiteľstva na základe inflácie v návaznosti na predpisy v ktorých sa určuje nájomné v obecných nájomných bytoch.
- 7.) Správca domu je oprávnený zmeniť výšku preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu, ak dôjde ku zmene osobitných predpisov na určenie ich výšky alebo ku zmene rozsahu poskytovaných plnení.
- 8.) Zmena výšky nájomného podľa odseku 7 alebo preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu podľa odseku 8 sa vykoná od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktoré zakladá právo prenajímateľa na zmenu, ak osobitný predpis neustanoví inak.

Článok 7

ZÁNİK NÁJMU BYTU

- 1.) Nájom bytu zaniká
 - a) Dohodou zmluvných strán,
 - b) uplynutím doby nájmu,
 - c) písomnou výpoveďou,
 - d) smrťou nájomcu, ak jeho práva neprešli na iné osoby.
- 2.) Výpoveď nájomnej zmluvy môže dať prenajímateľ aj nájomca. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 3.) Prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájom bytu len z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka.
- 4.) V prípade výpovede nájmu je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať najneskôr v deň , ktorým uplynie výpovedná lehota.
- 5.) Ak dôjde k zániku nájmu bytu, je nájomca povinný odovzdať byt správcovi domu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V prípade nedodržania tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu úhradu nákladov vynaložených na uvedenie bytu do pôvodného stavu.

Článok 8

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 1.) Vo veciach, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve, osobitné ustanovenia o nájme bytu a príslušné nariadenia obce.
- 2.) Zmluva sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, ktoré dostanú prenajímateľ, nájomca.
- 3.) Všetky prílohy k tejto zmluve tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

V Širokom: 7.11.2022

Prenajímateľ:

Nájomca:

Prílohy: 1. Zoznam osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti

2. Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu