

ZMLUVA O PRENÁJME BYTU č. 1452/4

uzatvorená podľa § 663 a § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“)

I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Obec Moravské Lieskové
sídlo: Moravské Lieskové 657, 916 42 Moravské Lieskové
zastúpená : Róbertom Palkom, starostom obce
IČO: 00311791
DIČ: 2021079775
bank. spoj.: PRIMA banka, a.s., č. účtu 0659611002/5600
IBAN: SK085600000000659611002
(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Roman Baláž

rodné č.:

č. OP:

bytom: 916 42 Moravské Lieskové

(ďalej len „Nájomca“) a spolu s Prenajímateľom ďalej len „Zmluvné strany“

II.

Predmet zmluvy

Predmetom zmluvy je nájom bytu č. 4 v bytovom dome súp. č. 1452 (ďalej len „Bytový dom“), postaveného na pozemku reg. C-KN parc. č. 3476/10 - zastavané plochy a nádvoria s výmerou 316 m² (ďalej len „Pozemok“). Nehnutelnosť je zapísaná v katastri nehnuteľností pre k. ú. Moravské Lieskové na LV č. 1, vedenom Správou katastra Nové Mesto nad Váhom. S nájomom bytu je spojené aj užívanie spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu a Pozemku (ďalej len „Predmet nájmu“).

III.

Popis bytu a spoločných častí a zariadení Bytového domu

1. Prenajímateľ prenecháva v bytovom dome súp. č. 1452 v Moravskom Lieskovom Nájomcovi do nájmu trojizbový byt č. 4 pozostávajúci z troch izieb a príslušenstva (ďalej len „Byt“). Celková plocha obytných miestností bytu s príslušenstvom je 64,64 m².
2. Súčasťou Bytu sú rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru, rozvody ústredného kúrenia od domových stúpačiek, rozvody vody /SV a TUV/, rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zariadenie predmety.
3. Vlastníctvo Bytu vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené jeho vstupnými dverami do Bytu vrátane zárubní a hlavnými uzavieracími ventilmi vody a elektrickými poistkami pre Byt.
4. Spoločnými časťami Bytového domu sú: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, vodorovné nosné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, izolačné

- konštrukcie a iné časti Bytového domu, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť.
5. Spoločnými zariadeniami Bytového domu sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a to bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické prípojky, iné spoločné priestory.

IV. Technický stav bytu

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že mu nie sú známe vady a poškodenia Bytu a jeho vybavenia, spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu, na ktoré by mal Nájomcu osobitne upozorniť.
2. Nájomca vyhlasuje, že pred uzavretím Zmluvy sa oboznámil so stavom Predmetu nájmu z ohliadky na mieste samom. Stav Predmetu nájmu mu je dobre známy a Predmet nájmu preberá do užívania v jemu známom stave.
3. Byt s príslušenstvom je spôsobilý na riadne užívanie a Nájomca ho podpisom tejto zmluvy preberá do nájmu.
4. Rozsah vybavenia a zariadenia bytu ako aj jeho podpis je uvedený v Protokole o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý je prílohou č. 1 tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

V. Doba trvania nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú na 6 mesiacov s účinnosťou od 01.12.2022 do 31.05.2023.
2. Prenajímateľ môže opakovane uzavrieť zmluvu o nájme nájomného bytu s nájomcom pri dodržaní podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve a ak nájomca dodržiava ustanovenia Občianskeho zákonníka vzťahujúce sa na nájom bytu.
3. O možnosti opakovaného uzavretia zmluvy o nájme nájomného bytu bude prenajímateľ informovať nájomcu tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
4. Zmluva sa predlžuje na základe písomnej žiadosti nájomcu.

VI. Zánik nájmu bytu

1. Nájom v zmysle tejto zmluvy zaniká:
 - písomnou dohodou medzi Prenajímateľom a Nájomcom,
 - uplynutím doby nájmu,
 - písomnou výpoveďou Prenajímateľa v zmysle § 711 Občianskeho zákonníka,
 - odstúpením od zmluvy v zmysle § 679 Občianskeho zákonníka,
 - zánikom Predmetu nájmu.
2. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola Nájomcovi výpoveď doručená.
3. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný vrátiť predmet nájmu Prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to v posledný deň trvania nájmu v súlade so zmluvou.
4. Nájomca súhlasí s tým, že ak po zániku nájmu v zmysle tohto článku neodovzdá predmet nájmu najneskôr do 5 dní Prenajímateľovi, ten je oprávnený v súlade s § 6 Občianskeho zákonníka mu predmet nájmu primeraným spôsobom odňať. Náklady na toto odňatie znáša v celom rozsahu Nájomca a pripočítavajú sa k prípadnému dlhu voči Prenajímateľovi.

5. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade omeškania s odovzdaním bytu Prenajímateľovi po skončení nájmu podľa tejto zmluvy, zaplatí Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 33 € za deň, ak omeškanie trvá dlhšie ako päť dní.

VII.

Práva a povinnosti Zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje, že bude Byt, spoločné priestory a spoločné zariadenia v Bytovom dome užívať riadnym a obvyklým spôsobom a bude riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Bytu. Pri výkone svojich práva bude dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomníkom výkon ich práv.
2. Nájomca je povinný v deň vzniku nájmu oznámiť Prenajímateľovi mená a počet osôb, ktoré s ním budú bývať v Byte, tieto budú uvedené v Evidenčnom liste (ďalej len „EL“), ktorý je prílohou č. 2 tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v Byte je Nájomca povinný túto skutočnosť oznámiť Prenajímateľovi do 8 dní od jej vzniku.
3. Nájomca sa zaväzuje vykonávať a hradiť v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a hradiť náklady spojené s bežnou údržbou bytu (Občiansky zákonník príloha č.1 k §687 ods. 2).
4. Prenajímateľ je povinný Nájomcovi zabezpečiť plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu.
5. Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia bytového domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu (§ 687 ods.2 a § 688 Občianskeho zákonníka).
6. Nájomca nie je oprávnený s Bytom disponovať a nie je oprávnený dať Byt do podnájmu inej osobe.
7. Nájomca nie je oprávnený vykonávať v Byte stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Prenajímateľ neuhradí po skončení nájmu Nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré Nájomca v byte vykonal bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa prípadne kvalita a vybavenie Bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak od Nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.
8. Prenajímateľ je povinný udržiavať Byt a jeho príslušenstvo v takom stave, aby bol spôsobilý na riadne užívanie.
9. Nájomca je povinný upozorniť Prenajímateľa na závady brániace riadnemu užívaniu Bytu alebo toto právo ohrozujúce. Ak Prenajímateľ uvedené závady neodstráni, má Nájomca právo závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od Prenajímateľa náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu nákladov musí Nájomca uplatniť bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak nebolo uplatnené v lehote do šiestich mesiacov od odstránenia závad.
10. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu takých opráv v Byte, ktoré má odstrániť Prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Ak sa nepostará Nájomca o včasné vykonanie drobných opráv a údržbu Bytu, má Prenajímateľ právo urobiť tak po predchádzajúcom upozornení Nájomcu na svoje náklady sám a je oprávnený požadovať od Nájomcu náhradu takto vynaložených nákladov.
11. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v Byte sám, alebo ich spôsobili osoby, ktoré s ním bývajú. Ak tak neurobí, Prenajímateľ má právo, po predchádzajúcom upozornení Nájomcu, závady a poškodenia odstrániť na svoje náklady a požadovať od Nájomcu ich náhradu.
12. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný Byt odovzdať Prenajímateľovi v takom stave v akom ho prevzal s prihliadnutím k primeranému opotrebeniu.

VIII.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním Bytu

1. Dňom vzniku nájmu podľa tejto zmluvy vzniká Nájomcovi povinnosť platiť Prenajímateľovi nájomné za Byt a za plnenia poskytované s užívaním Bytu - vodné-stočné, spotreba elektrickej energie v spoločných priestoroch (ďalej len „služby“). Výška nájomného a úhrad za služby je stanovená v zmysle platných cenových predpisov upravujúcich oblasť nájomného a úhrad za predmetné služby.
2. Nájomca zloží Prenajímateľovi na základe Uznesenia obecného zastupiteľstva v Moravskom Lieskovom č. 30/2022 zo dňa 13.07.2022 kauciu vo výške štyroch mesačných nájomov. Nájomca sa zaväzuje vyplatiť kauciu bezhotovostne bankovým prevodom na číslo účtu Prenajímateľa uvedeného na 1. strane tejto zmluvy a to do 10 kalendárnych dní od podpisu tejto zmluvy. Nájomca pri platbe uvedie číslo zmluvy ako variabilný symbol. Zmluvné strany sa dohodli, že kaucia bude vedená na účte Prenajímateľa až do doby skončenia nájmu Bytu podľa tejto zmluvy. Nájomca výslovne súhlasí, aby Prenajímateľ z kaucie odpočítal prípadné nedoplatky nájomného, nedoplatky za služby a náhradu škody spôsobenú na Byte a spoločných priestoroch Bytového domu Nájomcom alebo osobami žijúcimi s ním v Byte podľa tejto zmluvy. V prípade, ak výška kaucie klesne pod dohodnutú čiastku, Nájomca sa zaväzuje doplniť kauciu do tejto výšky v lehote do 14 dní od písomnej výzvy Prenajímateľa. Prenajímateľ nie je oprávnený kauciu použiť na iné účely, než je dohodnuté touto zmluvou.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi nájomné uvedené v Evidenčnom liste (EL) spolu s platbami za služby podľa EL mesačne, vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca a to bezhotovostne bankovým prevodom na číslo účtu Prenajímateľa uvedeného na 1. strane tejto zmluvy. Platby za služby sú splatné spolu s nájomným. Ak bude uhradená iba časť splátky nájmu, splátka sa považuje za neuhradenú.
4. Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi mesačne zálohu za spotrebu energií v zmysle prílohy č. 3 – Zálohové platby za energie, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
5. Ak Nájomca nezaplatí nájomné a úhradu za služby do 5 dní po uplynutí splatnosti, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania (nariadenia vlády č. 97/1995 Z.z. v platnom znení).
6. V nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za nasledovné plnenia spojené s užívaním Bytu: poplatok za odvoz komunálneho odpadu a internetové služby.

IX.

Záverečné ustanovenia

1. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha č. 1 – Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, príloha č. 2 - Evidenčný list pre výpočet nájmu a úhrady za služby a príloha č. 3 - Zálohové platby za energie.
2. Vo veciach neupravených zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov, najmä však Občianskym zákonníkom.
3. Zmeny a doplnenia zmluvy je možné vykonávať len písomnou dohodou medzi zmluvnými stranami.
4. Ak niektoré ustanovenia zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení Zmluvy. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení Zmluvy a na vyplnenie medzier sa použije právna úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu Zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní Zmluvy zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.
5. Nájomca berie na vedomie, že po skončení nájmu v zmysle zmluvy nemá nárok na akýkoľvek

druh bytovej náhrady.

6. Táto zmluva je platná dňom jej podpísania Zmluvnými stranami a nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v súlade s § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka. Vyhотовuje sa v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden si ponechá Nájomca a jeden Prenajímateľ.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu si riadne prečítali a potvrdzujú, že zmluva je zrozumiteľná a určitá a vyjadruje ich skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, nie je uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Moravskom Lieskovom dňa 30.11.2022

Prenajímateľ :

Nájomca :

.....
Róbert Palko starosta obce

.....
Roman Baláž