

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 1/2023

uzatvorená v zmysle 663 a nasl. a § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka)

Prenajíateľ: **Obec Licince**
Licince č. 39
049 14 Licince
IČO: 00328456
DIČ: 2020961437
zastúpená starostom obce Ing. Ladislavom Miklóšom

Nájomca: **Jana Duždová**
nar.
trvale bytom:

č.OP:

Úvodné ustanovenia

I.

Účel nájmu

1. Účelom tejto zmluvy je úprava zmluvných podmienok a práv a povinností zmluvných strán pri poskytovaní nájomného-obecného bytu nižšieho štandardu zo strany prenajímateľa nájomcovi.
2. Účelom tejto Zmluvy je zabezpečiť primerané bytové podmienky pre nájomcu, ochranu jeho práv a ochranu majetku obce.

II.

Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ prenecháva opätovne nájomcovi do užívania dvojizbový byt č. 1 s podlahovou plochou 39,85 m² nachádzajúcim sa v nájomnom bytovom dome nižšieho štandardu, súp.č. 199 na parcele registra "C", parc. č. 292/8, zastavané plochy a nádvoria o výmere 10 m², ku ktorej nie je list vlastníctva založený a na parcele registra "C", parc. č. 302/9, zastavané plochy a nádvoria o výmere 609 m² zapísanej na liste vlastníctva č. 1 vedeným Správou katastra Revúca, v katastrálnom území Licince, obec Licince, okres Revúca.
2. Predmetom nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy je dvojizbový byt č. 1 s podlahovou plochou 39,85 m² nachádzajúcim sa v nájomnom bytovom dome nižšieho štandardu, súp.č. 199 na parcele registra "C", parc. č. 292/8, zastavané plochy a nádvoria o výmere 10 m², ku ktorej nie je list vlastníctva založený a na parcele registra "C", parc. č. 302/9, zastavané plochy a nádvoria o výmere 609 m² zapísanej na liste vlastníctva č. 246 vedeným Správou katastra Revúca, v katastrálnom území Licince, obec Licince, okres Revúca, ktorý pozostáva zo zádveria, kúpeľne, kuchyne a dvoch izieb.
3. V byte, ktorý tvorí predmet nájmu v zmysle tejto nájomnej zmluvy sa nachádza vybavenie bytu pozostávajúce z :
 - 1 x nerezový drez
 - 1 x umývadlo
 - 1 x sprchová vanička

- 1 x WC
 - 1 x elektrický ohrievač vody
 - 2 x drezová batéria
 - 1 x sprchová batéria
 - 4 x vnútorné dvere z bukasu
 - 1 x vchodové plastové dvere
 - 3 x veľké plastové okná
 - 1 x malé plastové okno
 - 3 x stropové svietidlá
4. Byt je ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy spôsobilý k riadnemu užívaniu, čo nájomcovia potvrdzujú svojimi podpismi na tejto zmluve.

III.

Doba nájmu

1. Nájom medzi prenajímateľom a nájomcom sa uzatvára na dobu určitú **od 01.03.2023 do 31.12.2025** s dvojmesačnou výpovednou lehotou. Výpoveď môže podať ktorákoľvek zo zmluvných strán aj bez udania dôvodu.
2. **V prípade ukončenia nájmu, nenáleží nájomcovi žiadna bytová náhrada.**

IV.

Opakované uzavretie nájomnej zmluvy

1. Nájomca má právo uzavrieť opakovane zmluvu o nájme nájomného bytu ak spĺňa podmienky stanovené v **§12 ods. 3 a 4 Zákona č. 443/2010 Z.z.**
2. Prenajímateľ je povinný informovať nájomcu o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy najmenej dva mesiace pred termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

V.

Ďalšie dojednania

Prenajímateľ odovzdá nájomcovi byt uvedený v čl. I. tejto zmluvy spolu s príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie (čo vyplýva aj z opisu stavu bytu) a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon správ spojených s užívaním bytu (§ 687 ods. 1 OZ).

VI.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomcovi vzniká dňom uzatvorenia tejto zmluvy nárok na riadne užívanie bytu a jeho interného a externého príslušenstva v súlade s článkom 2 ods. 4 tejto zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje predmetný byt užívať riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Pri výkone svojich práv bude dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv (§ 690 OZ).
3. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou (§ 687 ods. 2 OZ). Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ je povinný mu oznámiť bez zbytočného

odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie, v opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti (692 ods. 1 OZ).

4. Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa na odstúpenie od nájomnej zmluvy, ak napriek jeho písomnej výstrahe bude prenajatý byt užívať, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda.
5. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady (§ 694 OZ).
6. Nájomca je povinný, v súlade s § 665 Občianskeho zákonníka, umožniť prenajímateľovi alebo osobe ním poverenej prístup do celého bytu a nebytových priestorov prináležiacich k bytu za účelom kontroly, či nájomca užíva prenajatý byt a jeho náležitosti riadnym spôsobom.
7. Nájomca nie je oprávnený, bez súhlasu prenajímateľa, prihlásiť na pobyt ďalšiu osobu, okrem tých osôb, ktoré patrili do spoločnej domácnosti v čase uzatvárania tejto zmluvy a ktorí sú uvedení na evidenčnom liste pre výpočet nájomného a poplatkov za plnenie spojené s užívaním bytu. To sa nevzťahuje na novonarodené dieťa nájomcu po vzniku nájmu.
8. Nájomca je povinný prenajímateľovi vopred nahlásiť pobyt iných osôb v byte, ktoré sa budú v byte zdržiavať po dobu dlhšiu ako 14 dní s uvedením menného zoznamu, počtu osôb, veku osôb, trvalého bydliska a termínu príchodu a odchodu z bytu.
9. Nájomca je povinný podieľať sa na udržiavaní čistoty a poriadku v byte a prilahlých vonkajších priestoroch.
10. Nájomca je povinný uhradiť škody spôsobené iným než riadnym užívaním bytového zariadenia, pri ktorom došlo k jeho poškodeniu, strate alebo krádeži a to v sume, ktorú vypočíta prenajímateľ podľa osobitných predpisov zohľadňujúcich cenu nového zariadenia a doby amortizácie.

VII.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je oprávnená do nájomcu na prístup do bytu a priestorov prináležiacich k bytu za účelom kontroly, či nájomca užíva prenajatý byt a jeho zariadenia riadnym spôsobom. Toto oprávnenie môže uplatniť raz za dva mesiace, častejšie len v prípade podozrenia, že dochádza k poškodzovaniu majetku prenajímateľa.
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu na jeho náklady odstránenie nežiadúcich zásahov do zariadenia bytu alebo nebytového priestoru, ktoré nájomca uskutočnil bez súhlasu prenajímateľa a to do troch kalendárnych dní od požiadania.
3. Prenajímateľ je oprávnený požadovať náhradu spôsobenej škody na internom a externom zariadení bytov a bytového domu podľa článku 6 ods. 10 tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu finančné prostriedky do fondu opráv.
5. Prenajímateľ je povinný vykonávať prehliadku funkčnosti domových zariadení slúžiacich k riadnemu užívaniu bytu, vykonávať revíziu technických zariadení a vykonávať opravy a úpravy zásadného charakteru. Medzi opravy a úpravy zásadného charakteru patria najmä:
 - a) opravy strešných krytín
 - b) stavebné úpravy, ktoré by mohli zmeniť statiku bytu alebo domu,
 - c) zásady do elektrického alebo plynového vedenia,

- d) zásahy do vodovodných rozvodov,
- e) zmena účelu užívania bytového alebo nebytového priestoru.

VIII. Spôsob užívania bytu

1. Nájomca nie je oprávnený dať byt spolu s príslušenstvom uvedeným v čl. I tejto zmluvy do podnájmu.
2. Prenajímateľ súhlasí, aby v byte uvedenom v čl. I tejto zmluvy spolu s nájomcom bývali v spoločnej domácnosti nasledovné osoby :
 - Jana Duždová, r.č.
 - Sabrina Duždová, r.č.
 - Dávid Dužda, r.č.
 - Elina Duždová, r.č.
3. Ak nájomca umožní bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa užívanie bytu iným osobám ako osobám uvedeným v čl. V. bod 2. tejto zmluvy, môže prenajímateľ vypovedať nájom bytu. Výpovedná lehota v takomto prípade je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom nasledujúcim po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená nájomcovi.

IX. Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Prenajímateľ dáva byt uvedený v čl. I. tejto zmluvy nájomcovi do nájmu **odplatne**. **Výška nájmu** je dohodnutá medzi zmluvnými stranami vo výške **50 EUR mesačne** na dobu nájmu, ktorú sa zaväzuje nájomca vyplatiť prenajímateľovi do 20. dňa toho ktorého mesiaca za ten ktorý mesiac užívania bytu počnúc prvou splátkou nájomného v mesiaci marec 2023 za mesiac marec 2023.
2. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi poskytnúť **elektrickú energiu s predplatným systémom** a to vo výške **40 EUR** za 100 kWh podľa spotreby.
3. Nájomca súhlasí, aby sa prenajímateľ stal osobitným príjemcom podľa príslušných zákonov o sociálnom zabezpečení, čo sa týka platieb uvedených v čl. VI. bod 1, bod 2 tejto zmluvy.
4. Vývoz smetí si zabezpečuje nájomca na svoje náklady v zmysle všeobecného záväzného nariadenia obce.
5. Zmluvné strany berú na vedomie, že úhrady za plnenia poskytované za užívanie bytu je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť, v prípade ak dôjde k ich zvýšeniu zo strany poskytovateľa tejto služby.

X. Osobitné ustanovenia

1. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
2. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za všetky škody spôsobené na predmete nájmu nad rámec obvyklého opotrebenia bytu.

XI.
Skončenie nájmu

1. Nájomca a prenajímateľ sa dohodli, že v prípade, ak nájomca, alebo ten kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo alebo zariadenie bytu alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy ako aj v prípade, ak najneskôr do 10 dní po uplynutí lehoty uvedenej v čl. IX. bod 1 tejto zmluvy nezaplatí mesačné nájomné, môže prenajímateľ písomne vypovedať nájomcovi nájom bytu.
2. Výpovedná lehota je dva mesiace a začína plynúť prvým dňom nasledujúcim po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená nájomcovi.

XII.
Záverečné ustanovenia

1. Účastníci prehlasujú, že si túto zmluvu prečítali a jej obsahu porozumeli. Prehlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne vážne nie v tiesni a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
2. Práva a povinnosti výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka upravujúcimi nájomné vzťahy, predovšetkým nájom bytu.

V Licinciach dňa 1.3.2023

V Licinciach dňa 1.3.2023

.....
Prenajímateľ:
Obec Licince
zastúpená starostom
Ing. Ladislavom Miklášom

.....
Nájomca:
Jana Duždová