

Zmluva o nájme bytu č. 959-9/2

Prenajímateľ: **OBEC Horné Srnie** zastúpená Mgr. Jurajom Húserkom,
starostom obce
IČO: 311 588
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s., pobočka
Trenčín
IBAN: SK16 5600 0000 0006 8171 9001

a

Nájomca: **Zuzana PETREKOVÁ**, rod, nar., trvale bytom:
Súhradská 350/35, 91442 Horné Srnie

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu:

Článok I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v obci Horné Srnie, ul. Školská č. 1A – nájomný bytový dom č. 959, parcela č. 1120/15 a 1120/16.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania 2-izbový byt č. 9 na II. poschodí, ktorý pozostáva z 2 obytných miestností a príslušenstva (kuchyňa, chodba, špajza, kúpeľňa a WC). Podlahová plocha bytu je 53,7 m² a pivnice 2,3 m². Podrobný popis bytu a jeho vybavenosti je v Protokole o prevzatí bytu č. 959-9/2, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.
3. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu, byt bez závad preberá do svojho užívania spoločne s osobami uvedenými v evidenčnom liste, ktorý tvorí 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.

Článok II. Doba prenájmu

1. Nájomný vzťah vzniká 15.03.2023 a uzatvára sa na dobu určitú do 31.12.2023. Nájomca má prednostné právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu len v prípade, že dodržiava ustanovenia tejto zmluvy, VZN obce Horné Srnie č. 1/2008 o zásadách prideľovania nájomných bytov v obci Horné Srnie – Rekonštrukcia pavilónu MŠ na nájomné byty – Horné Srnie (ďalej len VZN) a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca minimálne 60 dní pred skončením nájmu musí písomne požiadať prenajímateľa o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy. Podmienky v novej nájomnej zmluve môže byť dohodnuté inak, ako sú ustanovené v tejto zmluve.
2. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady a tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
3. Nájomca prehlasuje, že po skončení nájmu nemá nárok na pridelenie bytu alebo inej bytovej náhrady a tohto sa výslovne vzdáva.

Článok III.

Nájomné a ostatné úhrady za plnenie spojené s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu mesačne nájomné a poplatky spojené s užívaním bytu, ktoré sú vyčíslené v Evidenčnom liste, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy, skladá sa: z nájomného za bytové priestory, príspevku do fondu opráv, príspevku na správu bytového domu, zálohy na vodné a stočné a zálohy na spotrebu elektrickej energie v spoločných priestoroch.
2. Prenajímateľ má právo výšky príspevkov každoročne upraviť o mieru inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
2. Nájomné za práve plynúci mesiac, resp. jeho alikvotná časť je splatné vždy do 25. dňa tohto mesiaca.
3. Nájomné je možné uhrádzať bezhotovostným bankovým prevodom na číslo účtu IBAN: SK16 5600 0000 0006 8171 9001.
4. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky za služby spojené s užívaním bytu do piatich dní po lehote splatnosti, je povinný prenajímateľovi zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 0,5 ‰ z dlžnej sumy za každý deň omeškania, minimálne vo výške 0,83 €.
5. Prenajímateľ je povinný do 25. mája nasledujúceho roka urobiť vyúčtovanie skutočných nákladov za predchádzajúci rok a doručiť ho nájomcovi (nájomné, vodné - stočné a elektrická energia v spoločných priestoroch). Splatnosť vyúčtovaného nedoplatku resp. preplatku je 10 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.
6. Prenajímateľ má právo zvýšiť výšku nájomného a záloh na služby, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny predpisov alebo z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nájomného a záloh na služby. Zmenu výšky nájomného a preddavkov môže prenajímateľ realizovať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Nájomca bude na túto zmenu upozornený.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca najneskôr pri podpise tejto zmluvy uhradí prenajímateľovi finančnú záruku na splácanie nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu vo výške 3 mesačných splátok nájomného vo výške **600,00€** a zálohu na elektrickú energiu vo výške **160,00€**. V prípade úhrady finančných čiastok bankovým prevodom nájomca preukáže výpisom z banky pri podpise tejto zmluvy, že finančné čiastky previedol na účet prenajímateľa.
8. Nájomca je povinný uzatvoriť zmluvu o odbere elektrickej energie so spoločnosťou distribuujúcou energiu osobitne, na svoje meno.

Článok IV.

Povinnosti nájomcu

Nájomca je povinný:

1. udržiavať byt v stave, v akom ho prevzal,
2. riadne a včas informovať prenajímateľa o závažných skutočnostiach nájomného bytu a spoločných priestorov, najmä uvádzať riadne a včas skutočnosti a o počte osôb v byte do evidenčného listu,
3. vykonávať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a znášať náklady na ich odstránenie do výšky 50 €,

4. väčšie opravy v byte je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
5. nerušiť ostatných nájomcov pri výkone ich užívacích práv,
6. nevykonávať v byte stavebné a inštalačné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu. Ich realizácia je hrubým porušením povinností vyplývajúcich z nájmu bytu,
7. nie je oprávnený prenechať, resp. inak disponovať s predmetom nájmu a nesmie ho zaťažiť žiadnou právnou skutočnosťou. Pre tento prípad sú tieto zmluvy od počiatku neplatné, v prípade skončenia nájmu sa zaväzuje odovzdať byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi i náklady za opravy a práce súvisiace s uvedením bytu do pôvodného stavu s prihliadnutím na bežné opotrebovanie. Nedostatky bytu a poškodenie v byte a spoločných priestoroch a zariadeniach bytu, ktoré spôsobil sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, bezodkladne odstráni a uhradí v plnej výške. Ak by sa tak nestalo, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozorení nájomcu poškodenia odstrániť na vlastné náklady a tieto následne požadovať od nájomcu,
8. prenajímateľovi bezodkladne oznámiť príslušníkov domácnosti, ktorí s ním budú bývať v predmetnom byte,
9. umožniť prístup prenajímateľovi do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok,
10. ohlasovať prípadný požiar v súlade s platnými predpismi ochrany pred požiarom na ohlasovňu požiarov prenajímateľa a na príslušnú ohlasovňu požiarov,
11. spaľovanie horľavých odpadov, plošné vypaľovanie suchej trávy, krovín a rôznych chemických odpadov vo voľnom priestranstve je zakázané,
12. nezakladať únikové cesty, požiarne technické zariadenia – prenosné hasiace prístroje, hydranty – hadicové zariadenia a zabezpečiť, aby tieto boli vždy prístupné,
13. dohliadať, aby prenosné hasiace prístroje, hydranty – hadicové zariadenia neboli použité na iné účely ako sú určené,
14. dodržiavať pri manipulácii s horľavými kvapalinami a technickými plynmi požiadavky protipožiarnej bezpečnosti.

Článok V. Povinnosti prenajímateľa

Prenajímateľ je povinný:

1. 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,
2. všetky opravy realizovať po predchádzajúcom upovedomení nájomcom a dohode s ním bezodkladne.

Článok VI. Zánik nájmu bytu

Nájom bytu môže zaniknúť:

1. písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
2. uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle článku V. odst. 1 písm. a) a VZN predĺžená,

3. písomnou výpoveďou nájomcu, pričom sa nájom bytu končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi,
4. po prerokovaní v obecnom zastupiteľstve a so súhlasom starostu obce písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomca:
 - a) nespĺňa podmienky uvedené vo VZN,
 - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhšie ako jeden mesiac,
 - c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výhrade hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - d) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - e) neužíva byt bez vážnych dôvodov viac ako jeden mesiac,
 - f) bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú na evidenčnom liste k tomuto bytu (do toho sa nepočítajú návštevy kratšie ako 15 dní),
5. Nájom bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi,
6. Okamžitým skončením nájomného vzťahu v zmysle VZN,
7. Výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku § 711 odst. 1 písm. a) – g) a ods. 2 – 6.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Pre prípad zmeny výšky nájomného, resp. poplatkov spojených s bytom v súlade s VZN sa nájomca zaväzuje uzavrieť takýto dodatok v lehote touto zmluvou stanovenej,
2. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami ako aj platným VZN.
3. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, pričom jednu zmluvu dostane nájomca a jednu prenajímateľ.
4. Zmluvné strany prehlasujú že zmluva bola uzatvorená podľa ich slobodnej vôle, zmluve porozumeli a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojim podpisom.

V Hornom Srní dňa 15.03.2023

Prenajímateľ:

OBEC HORNÉ SRNIE

Mgr. Juraj H ú s e r k a
starosta obce

Nájomca:

Zuzana PETREKOVÁ