

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzatvorená v súlade s § 685 a násl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb.
v znení neskorších zmien

I.

Zmluvné strany

medzi

prenajímateľom :

názov: **OBEC ĎURČINÁ**
sídlo: **Ďurčiná 77**
zastúpená: **Mgr. Martina Bohušová - starostka obce**
IČO: **00632732**
DIČ: **2020638862**
bankové spojenie: **Slovenská sporiteľňa, a.s.**
číslo účtu/ IBAN: **SK78 0900 0000 0051 5543 6661**

a

nájomcom :

meno, priezvisko: **Michaela Koreňová**
narodení: 
trvale bytom: 

II.

Predmet a rozsah nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom Bytového domu, číslo súpisné 370 postaveného na KN-C
1. parc. č. 7/3 v katastrálnom území Ďurčiná. Predmetný bytový dom je zapísaný v katastri nehnuteľnosti, na Katastrálnom úrade v Žiline, na liste vlastníctva č. 2241.
2. Prenajímateľ je ďalej výlučným vlastníkom **2-izbového bytu číslo 1 (ďalej len „byt“)**, ktorý sa nachádza na 1. poschodí bytového domu č. s. 370, vo vchode č. 1, v katastrálnom území Ďurčiná.
 - 2.1. Predmetný byt pozostáva z kuchyne, dvoch izieb, chodby, jednej kúpeľne a jedného WC.
 - 2.2. Súčasťou bytu je jeho vybavenie:
 - dlažba, plávajúca podlaha
 - zásuvka STA
 - svietidla
 - všetka jeho vnútorná inštalácia (potrubné rozvody, vody, ústredného kúrenia,
 - Elektroinštalácie, odpady a pod.)
 - 2.3 Vybavenie kuchyne pozostáva z kuchynskej linky (spodná časť), plynový sporák s elektrickou rúrou, odsávač pár, kuchynský dres, vodovodná kuchynská páková batéria.
 - 2.4 Vybavenie kúpeľne pozostáva z rohovej vane, umývadla, plynového kotla, pákovej sprchovacej a umývadlovej batérie, prívod vody pre práčku.

2.5. Príslušenstvom bytu sú priestory určené na to, aby sa s bytom spoločne užívali (kočíkareň).

3. Prenajímateľ týmto prenecháva nájomcovi do užívania 2-izbový byt opísaný v bode II. ods 2 tejto zmluvy s príslušenstvom a vybavením tak, ako je vyššie uvedené. Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia bytového domu (vchod č. 1) ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

3.1. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

III.

Nájomné a spôsob platenia za služby spojené s užívaním bytu

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného v čiastke 146,75 € mesačne.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné tak, aby bolo zaplatené vždy do 15. dňa kalendárneho mesiaca.
3. Nájomca sa ďalej zaväzuje platiť zálohové poplatky za služby poskytované v súvislosti s užívaním bytu (vodné), v dohodnutej lehote splatnosti, a to vo výške 10 € mesačne. Zálohové platby sú splatné vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca (napr. za mesiac apríl - splatné do 15. apríla)
4. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi za služby s nájomom spojené čiastku vyplývajúcu z vyúčtovania zálohových platieb, na základe písomného vyúčtovania, ktoré nájomca dostane vždy jeden krát ročne od prenajímateľa, pričom vyúčtovanie je splatné najneskôr do 14 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi.
5. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi nájomné na účet prenajímateľa vedený v Slovenskej sporiteľni, a.s . **číslo účtu/IBAN: SK78 0900 0000 0051 5543 6661, do poznámky uviesť meno nájomcu a príslušný mesiac, KS: 0558**, prevodným príkazom, poštovou poukážkou; prípadne do pokladne na Obecnom úrade v Ďurčinej.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s platením nájomného a poplatkov za služby s nájomom spojené, sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnutú zmluvnú pokutu vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania s platením. Ak nájomca nezaplatí nájomné za čas dlhší ako dva mesiace prenajímateľ mu vypovedá nájom z bytu.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný okrem nájomného uhrádzať aj platby za plnenia poskytované s užívaním bytu (elektrickú energiu, plyn), a to priamo poskytovateľom týchto služieb na základe jednotlivých faktúr vystavených týmito poskytovateľmi.

IV. Práva a povinnosti zmluvných strán

Práva a povinnosti nájomníkov:

1. Nájomca sa zaväzuje:

a) Vykonávať drobné opravy v byte súvisiace s jej užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou, v súlade s platnými právnymi predpismi, na vlastné náklady (maľovanie, oprava omietok, odhmyzovanie, oprava a údržba spoločných priestorov vrátane výmeny osvetľovacích zariadení a pod.). 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 neho náhradu.

b) Bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu takých opráv v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ, pričom je povinný umožniť ich riadne vykonanie a na požiadanie prenajímateľa poskytnúť potrebnú súčinnosť spočívajúcu aj vo vykonávaní prác. V prípade nesplnenia tejto povinnosti nájomcovia zodpovedajú za škodu, ktorá v súvislosti s tým 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 nájomcov, alebo tých, ktorí s nájomcom bývajú. V prípade, že sa tak nestane, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomníkov závady a inú vzniknutú škodu odstrániť a požadovať od nájomníkov ich úhradu v plnej výške.

d) Užívať byt výlučne na bývanie.

e) Po ukončení nájmu vypratať byt a priestory s bytom súvisiace v termíne určenom prenajímateľom a tieto priestory odovzdať prenajímateľovi so všetkým príslušenstvom a technickým zariadením v stave, v akom ich prevzali, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, a to 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.

f) Platiť okrem nájmu aj všetky ostatné poplatky a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu (elektrická energia v spoločných priestoroch), podľa vyúčtovania za jednotlivé mesiace trvania nájmu, vyhotoveného správcom bytového domu, a to v lehote splatnosti tak, ako je uvedené v tejto zmluve.

g) Zaplatiť **finančnú zábezpeku** vo výške trojmesačného nájomného, t. j. 440,25 € do troch dní od účinnosti nájomnej zmluvy na č. účtu **SK05 0900 0000 0051 7163 6102**; prípadne do pokladne na Obecnom úrade v Ďurčinej.

2. Nájomcovia zodpovedajú za škodu spôsobenú v dome nimi a osobami, ktoré s nimi bývajú.

3. Nájomcovia nemôže prenechať priestory, ktoré sú predmetom nájmu do užívania osobám z titulu podnájmu.

4. Nájomca nesmie vykonávať akékoľvek stavebné úpravy a podstatné zmeny v byte vrátane zásahov do elektroinštalácie a vodoinštalácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, v opačnom prípade zodpovedá za vzniknutú škodu. V prípade súhlasu náklady na realizáciu navrhnutých zmien znáša v plnom rozsahu nájomca, bez nároku na ich náhradu po ukončení nájmu.
5. Nájomcovia podpisom tejto zmluvy potvrdzujú, že boli oboznámení s povinnosťami vzťahujúcimi sa na nájomcu bytu, v súvislosti so správou a prevádzkou bytového domu, v ktorom sa predmetný byt nachádza. Správu bytového domu vykonáva Obec Ďurčiná, Ďurčiná 77, 015 01 Ďurčiná. Zároveň vyhlasujú, že tieto povinnosti sa zaväzuje plniť a dodržiavať.
6. Nájomcovia sú povinní pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomníkom bytov výkon ich práv.

Práva a povinnosti prenajímateľa:

1. Prenajímateľ sa zaväzuje stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte počas trvania nájmu vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Nájomca môže tento súhlas odoprieť iba z vážnych dôvodov. Pokiaľ prenajímateľ takéto opravy bude vykonávať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomcovia sa zaväzujú ich vykonanie bez obmedzenia umožniť.
2. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu užívania bytu a dodržiavania povinností nájomcov vyplývajúcich z tejto zmluvy a nájomcovia sú povinní prenajímateľovi túto kontrolu umožniť vykonávať.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť finančnú zábezpeku nájomcovi pri ukončení doby nájmu, po odrátaní dlžnej čiastky nájomné a po odrátaní vzniknutých škôd a nadmerného opotrebovania bytu a jeho vybavenia.

V.

Doba nájmu a zánik nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na obdobie 3 rokov, počítajúc túto lehotu odo dňa podpísania tejto zmluvy obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť tejto zmluvy nasledujúci deň po jej zverejnení.
2. Nájom končí uplynutím dohodnutej doby nájmu, alebo pred uplynutím tejto doby dohodou zmluvných strán, alebo výpoveďou v zákonom stanovených prípadoch.
3. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu v prípade, že si bude riadne a včas plniť svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy o nájme, najmä riadne a včas platiť nájomné a poplatky za služby s nájmom spojené a bude zároveň splňať podmienky na pridelenie tohto bytu stanovené osobitným predpisom.

3.1 Nájomca sa zaväzuje požiadať prenajímateľa o **opakované uzatvorenie nájmu**, doručením písomnej žiadosti prenajímateľovi. Žiadosť je nájomca povinný doručiť prenajímateľovi minimálne **30 dní pred dňom ukončenia nájmu**, inak jeho právo na opakované uzatvorenie nájmu zaniká a nájom končí dňom uplynutia dohodnutej doby nájmu.

3.2 Opakovaný nájom bude uzatvorený tým, že bude obidvoma zmluvnými stranami podpísaná nová Zmluva o nájme bytu.

4. Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu.

VI. Ostatné dojednania

1. V prípade, že nájomca nebude platiť nájomné a poplatky za služby s nájmom bytu spojené riadne a včas v dohodnutej lehote splatnosti, je prenajímateľ oprávnený nájom bytu vypovedať aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
2. Nájomca sa zaväzuje vypratať predmet nájmu najneskôr do 3 dní po ukončení nájmu. V prípade nesplnenia tejto povinnosti sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnutú zmluvnú pokutu vo výške 166,- € za každý deň omeškania.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, spravujú sa právne vzťahy jej účastníkov Ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacimi predpismi.

2. Zmluva je vypracovaná v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.

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.

4. 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 Ďurčinej, dňa 08.06.2023

.....
Prenajímateľ:

.....
Nájomníci:

