

Nájomná zmluva o krátkodobom nájme bytu

uzatvorená podľa zákona 98/2014 Z.z. o krátkodobom nájme bytu v znení zákona č. 125/2016 Z.z.

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: Obec Vydrník

v zastúpení: Maroš Kroščen, starosta obce

Adresa: Obecný úrad 55, 059 14 Vydrník

IČO: 00326747

DIČ: 2020675041

IBAN: SK95 5600 0000 0034 4648 2001

Banka: Prima banka Slovensko, a.s., pobočka Poprad

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Dana Žigová

Dátum narodenia:

Rodné číslo:

Trvalé bydlisko: 059 14 Vydrník 24

(ďalej len ako „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca sa pre účely tejto zmluvy označujú spoločne aj ako „zmluvné strany“).

Zmluvné strany sa dohodli na uzatvorení tejto nájomnej zmluvy o krátkodobom nájme bytu (ďalej len „zmluva“).

Článok 1

Predmet nájmu a účel nájmu

1. Prenajímateľ je v zmysle zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov výlučným vlastníkom prenajímanej nehnuteľnosti zapísanej na LV č. 1 v k.ú. Vydrník a je oprávnený uzavrieť túto nájomnú zmluvu za podmienok uvedených ďalej v tejto zmluve.
2. Predmetom krátkodobého nájmu je služobný **byt č. 1**, nachádzajúci sa v budove súp. č. 121 na prízemí, ktorý pozostáva z dvoch izieb, predsieň, kúpeľne, sociálneho zariadenia a špajze. Celková plocha obytných miestností (dvoch izieb) je 31,5 m² a plocha vedľajších miestností je 5,75 m².
3. Prenajímateľ Obec Vydrník je právnickou osobou a je vlastníkom budovy súp.č. 121 nachádzajúcej sa na pozemku parc.č. 2/6, vedenej na LV č. 1 v k.ú. Vydrník.
4. Predmetný byt je v zchovalom stave a nie sú na ňom žiadne vady. Na všetkých oknách predmetného bytu nie sú poškodené sklenené výplne a kľučky. V izbách bytu je PVC podlaha a plechové radiátory. Na chodbe je kuchynská linka s drezom a odsávačom pár. V kúpeľni je umiestnená vaňa, umývadlo, dve vodovodné batérie

a elektrický bojler. Podlaha je PVC. Vchodové dvere sú drevené. Elektrické vedenie v predmetnom byte je vedené pod omietkou.

5. Nájomca sa so stavom prenájímameho bytu oboznámil a dňom 19.12.2022 ho bez závad prebral do svojho užívania po požiari, ktorý zničil jeho obydlie.
6. Prenajímateľ prenájíma nájomcovi predmet nájmu za účelom dočasného bývania v predmete nájmu po dobu nájmu a nájomca predmet nájmu preberá do nájmu za účelom dočasného bývania, a to za podmienok dohodnutých v zmluve.
7. Prenajímateľ prenecháva byt do užívania nájomcovi spolu s vybavením a príslušenstvom bytu, čo sú spoločné priestory chodby, schodišťa a dvora ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
8. Prenajímateľ odovzdáva predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie. Prenajímateľ nemá vedomosť o žiadnych vadách bytu, ktoré by znemožňovali jeho užívanie.
9. Nájomca je povinný predmet nájmu odovzdať prenájímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebovanie spôsobené riadnym užívaním, prípadne na zmeny dohodnuté v písomnej dohode s prenájímateľom a to najneskôr v posledný deň doby nájmu, pokiaľ sa s prenájímateľom nedohodne inak. O odovzdaní predmetu nájmu prenájímateľovi sa spíše odovzdávací protokol, obsahom ktorého je okrem iného i stav odovzdávaného bytu v čase jeho odovzdávania.
10. Nájomca berie na vedomie, že nie je možné zasahovať akýmkoľvek spôsobom do obvodových ako aj vnútorných priečok bytu (zatĺkaním klincov, lepením tapiet, vŕtaním, atď.)
11. Nájomca vyhlasuje, že si je vedomý skutočnosti, že zmluva sa uzaviera podľa zákona č. 98/2014 Z.z. o krátkodobom nájme bytu v znení zákona č. 125/2016 Z.z. (ďalej len zákon).

Článok 2

Doba nájmu a rozsah užívania bytu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, 6 mesiacov od nast'ahovania (schválené uzavretie nájomnej zmluvy uznesením č.47/2023 Obecného zastupiteľstva Obce Vydrník zo 07.03.2023) teda do 30.06.2023.
2. Nájomca má prednostné právo na predĺženie doby nájmu , avšak najviac na obdobie, ktoré nepresiahne maximálnu dobu trvania krátkodobého nájmu podľa § 2 zákona. V prípade záujmu nájomcu o predĺženie zmluvy, oznámi nájomca túto skutočnosť prenájímateľovi písomne najmenej mesiac pred uplynutím doby nájmu. Pri uzavretí novej nájomnej zmluvy , resp. dodatku o predĺžení zmluvy, nie je prenájímateľ viazaný sumou nájomného podľa článku 3.1 a sumou úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa článku 3.2.
3. Nájomca je oprávnený užívať celý byt aj s príslušenstvom a vybavením bytu. Predmetom nájmu nie je pivnica.
4. Nájomca je oprávnený užívať byt výlučne na účely bývania pre potreby svojej rodiny, ktorá prišla o bývanie pri požiari dňa 19.12.2022 v osade vo Vydrníku.

Počas doby trvania nájmu nájomcom sú oprávnení užívať byt aj títo rodinní príslušníci: Žiga Roman 1987 a deti Žiga Roman 2007, Žiga Dávid 2010, Žiga Lukáš 2011, Žiga Dalibor 2012, Žiga Martin 2014, Žigová Gabriela 2015, Žiga Milan 1963, Žigová Mária 1967.

Nájomca môže zvýšiť počet osôb užívajúcich byt iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Nedodržanie tejto povinnosti môže mať za následok výpoveď nájmu.

Článok 3

Nájomné, náklady za plnenia poskytované s užívaním bytu a platobné podmienky

1. Výšku nájomného za predmet nájmu schválilo Obecné zastupiteľstvo Obce Vydrník na svojom zasadnutí dňa 07.03.2023 uznesením číslo 47/2023 vo výške **nula EUR** až do stanovenej doby nájmu a to do 30.06.2023. Ak nájomca požiada o predĺženie doby nájmu, výšku nájomného schváli Obecné zastupiteľstvo na svojom zasadnutí a zmluva bude upravená dodatkom.
2. V cene nájmu podľa bodu 3.1 nie sú zahrnuté poplatky za služby a energie spojené s nájmom :

Predpokladaný náklad za mesiac/rok

-zálohová platba za el. energiu	97,00 / 1 164,00 eur
-zálohová platba za plyn	50,00 / 600,00 eur
-platba za odber vody z obecného vodovodu	/ 144,00 eur
-platba za odvádzanie odpadových vôd	/ 40,00 eur
-platba za odvoz TKO	/ 160,00 eur

Spolu:

147,00 / 2 108,00 eur

Prenajímateľ vystaví faktúru za odber pitnej vody z obecného vodovodu v stanovenom fakturačnom období, stočné a poplatok za vývoz TKO prenajímateľ stanoví výmerom úhrad za zdaňovacie obdobie, výška paušálnej zálohy za dodávku a spotrebu el. energie je určená podľa predpokladaných nákladov. Zmluvné strany sa dohodli, že úhradu prípadných nedoplatkov úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa skutočnej spotreby vykonajú zmluvné strany na základe vyúčtovaní a zúčtovacích faktúr od dodávateľov jednotlivých služieb.

3. Paušálne zálohové platby sa platia za daný mesiac vždy **do 25. dňa** kalendárneho mesiaca a to bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa, ktorý je uvedený v záhlaví zmluvy alebo hotovostne do pokladne Obce Vydrník na Obecnom úrade.
4. V prípade omeškania s platbou paušálnej zálohy podľa bodu 3.2 sa nájomca zaväzuje zaplatiť poplatok z omeškania určený vo výške 0,01% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
5. Preddavky za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31.01. za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania

- a) preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania,
 - b) nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania.
6. Drobné opravy do 50,00 EUR je povinný nájomca uhrádzať a realizovať vo svojej osobnej réžii a na vlastný účet.

Článok 4

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie.
2. Prenajímateľ, resp. osoby ním poverené, majú právo vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly užívania bytu. Vstup je možný iba v prítomnosti nájomcu, príp. osôb užívajúcich byt.
3. Prenajímateľ je povinný odstrániť v primeranej dobe riadne nahlásené závady alebo nedostatky vzniknuté v byte alebo na jeho vybavení, ktoré vznikli bez zavinenia nájomcu alebo ktorými je výkon nájomného práva ohrozený.
4. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu a osôb užívajúcich byt ani za škody spôsobené na tomto majetku bez zavinenia prenajímateľa.
5. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu dávať do zálohu alebo iným spôsobom nakladať s právami súvisiacimi s ním.
6. Nájomca je povinný platiť nájomné a úhrady podľa čl. 3 v lehote ich splatnosti podľa zmluvy.
7. Nájomca sa zaväzuje uhradiť náklady vzniknuté v dôsledku neprimeraného opotrebovania bytu, jeho príslušenstva a vybavenia.
8. Nájomca je zodpovedný za všetky škody na nehnuteľnosti, zariadeniach, príslušenstve, ako i majetku prenajímateľa spôsobené jeho činnosťou, a je povinný ich na vlastné náklady odstrániť. Nájomca je zároveň povinný bezodkladne písomne oznámiť prenajímateľovi všetky takéto škody.
9. Nájomca prevezme kľúče od bytu. Stratu kľúčov od bytu nájomca bezodkladne písomne oznámi prenajímateľovi. V prípade výmeny kľúčov od bytu, je nájomca povinný bezodkladne odovzdať jeden kľúč prenajímateľovi, ktorý ho uloží na úrade v zapečatenej obálke. Uložené kľúče môžu byť použité iba v prípade mimoriadnej udalosti, ku ktorej dôjde v byte počas neprítomnosti osoby užívajúcej byt. Nájomca je povinný byt zamykať.
10. Nájomca je povinný najneskôr ku dňu skončenia nájmu vypratať a odovzdať byt v stave, v akom ho prevzal (vrátane zariadenia a vybavenia) a zaväzuje sa uhradiť náklady spôsobené neprimeraným opotrebovaním bytu, jeho príslušenstva a vybavenia.
11. Nájomca nie je oprávnený v byte držať alebo chovať akékoľvek domáce zvieratá.
12. Nájomca sa zaväzuje užívať byt len na účely určené v tejto zmluve, t.j. výlučne na bytové účely - za účelom bývania a byt primerane udržiavať v súlade so zmluvou a všeobecne záväznými právnymi predpismi, ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarňými predpismi.

Článok 5

Zánik zmluvy

1. Nájom bytu vzniknutý na základe zmluvy zanikne:
 - a) uplynutím času, na ktorý bol nájom bytu dohodnutý (ak nedošlo k dohode zmluvných strán o predĺžení doby nájmu),
 - b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
 - c) písomnou výpoveďou jednou zo zmluvných strán, pričom skončí krátkodobý nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je dva mesiace a začína plynúť dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená výpoveď.
2. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
3. V prípade ukončenia zmluvy výpoveďou je nájomca povinný sa najneskôr v posledný deň výpovednej lehoty z bytu vysťahovať a protokolárne ho odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu.
4. Nájomca je povinný tiež odovzdať prenajímateľovi všetky vyhotovenia kľúčov od bytu, ako aj spoločných priestorov. O odovzdaní bytu sa spíše protokol.
5. Ak nájomca riadne a včas nevypracie byt a protokolárne ho neodovzdá prenajímateľovi podľa predchádzajúceho bodu zmluvy, je prenajímateľ v byte umiestnené hnutelné veci vypratať a uskladniť ich na náklady a nebezpečenstvo nájomcu na inom mieste, s čím nájomca svojim podpisom na zmluve vopred súhlasí.

Článok 6

Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne a na znak toho ju vlastnoručne podpisujú.
2. Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať výlučne písomnými, postupne očíslovanými dodatkami, podpísanými obidvoma zmluvnými stranami.
3. Obecné zastupiteľstvo schválilo uzavretie tejto zmluvy uznesením č. 47/2023 dňa 07.03.2023.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
5. Zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach z ktorých dva obdrží prenajímateľ a jeden nájomca.

Vo Vydrníku dňa

.....
Maroš Kroščen, starosta obce
prenajímateľ

.....
Dana Žigová
nájomca