

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzatvorená v zmysle § 685 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej ako „Občiansky zákonník“)

Článok I. Zmluvné strany

Prenajíateľ: **Obec Hronské Kľačany**
Štatutárny orgán : Ing. Jozef Chudý, starosta obce
Sídlo: Hronské Kľačany č. 572
IČO: 00307050
DIČ: 2020403253
(ďalej ako „prenajíateľ“)

a

Nájomca : **Ľuboš Drapčat'**
Dátum narodenia:
Trvale bytom: Hronské Kľačany 27
Telefonický kontakt:
(ďalej len ako „nájomca“)

Článok II. Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ týmto za podmienok uvedených v tejto zmluve prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie bytovú jednotku: 3izbový byt, nachádzajúci sa na prízemí pri budove MŠ , súp. číslo 320 v Hronských Kľačanoch, ktorý je vo vlastníctve obce. Nájomca toto užívanie prijíma a zaväzuje sa platiť prenájiateľovi dohodnuté nájomné a platby za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomca má právo využívať predmet nájmu len **za účelom bývania**.
3. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu (ďalej ako „osoby tvoriace domácnosť nájomcu“):
 - Irena Drapčat'ová
 - Michal Drapčat'
4. Nájomca je povinný bezodkladne najneskôr do 3 (troch) pracovných dní oznámiť prenájiateľovi zmenu osôb tvoriacich jeho domácnosť. Porušenie tejto povinnosti sa bude považovať za hrubé porušovanie povinností nájomcu, ktoré zakladá výpovedný dôvod podľa §711 odsek 1 písm. d) Občianskeho zákonníka.

Článok III. Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcom byt uvedený v čl. II tejto zmluvy do užívania s účinnosťou od 01.10.2023
2. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 30.09.2024.

Článok IV. Vybavenie a zariadenie bytu

Rozsah vybavenia a zariadenia bytu, ako i jeho stav odsúhlasujú zmluvné strany nasledovne:

- a) vybavenie bytu – v súlade so zápisnicou o prevzatí bytu
 - b) zariadenie bytu – v súlade so zápisnicou o prevzatí bytu
 - c) technický stav bytu – v súlade so zápisnicou o prevzatí bytu
- Zápisnica o prevzatí bytu je súčasťou tejto zmluvy.

Článok V. Výška nájomného

1. Mesačná úhrada základného nájomného za byt činí **70 eur**.
V rámci nájomného pomeru v obytnom dome sa poskytujú nasledovné služby na ktoré určujeme nasledovné zálohové platby:

- dodávka studenej vody a odvoz splaškov (paušálne 3m³/1 osoba/1 mesiac) *
9m³/ 1 mesiac
9*1,44 = 12,96€
9*1,44 = 15,93€
Spolu : 28,89 €

Mesačná úhrada celkom za mesiac (nájomné + zálohy): 98,89 eur.

2. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné spolu so zálohovými platbami mesačne do 15-teho dňa kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné spolu so zálohovými platbami hradí, a to na bankový účet prenajímateľa, vedený v Prima banke Slovensko, a.s., **číslo účtu: IBAN SK56 5600 0000 0071 0251 3001, variabilný symbol: číslo mesiaca a roka za ktorý sa nájom platí (príklad: 01/2022)**
3. V prípade, že nájomcovia nezaplatia nájomné a mesačnú zálohu na úhradu za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu po ich splatnosti, sú povinní zaplatiť prenajímateľovi **poplatok z omeškania 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania** až do úplného zaplatenia. Zároveň sa nájomcovia vystavujú nebezpečenstvu výpovede nájmu podľa § 711 ods. 1 písm. d/ Obč. zák., ak nezaplatia nájomné, alebo úhradu za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu, za čas dlhší ako 3 mesiace.
4. Zálohové platby sú predmetom polročného vyúčtovania podľa skutočných nákladov. Prenajímateľ je povinný vyúčtovať ich do 30 dní po skončení polroka , za ktorý sa vyúčtovanie vykonáva.
5. Nedoplatok z vyúčtovania zálohových platieb je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi v lehote 15 (pätnásť) dní od doručenia vyúčtovania. V rovnakej lehote je povinný prenajímateľ vrátiť vyúčtovaný preplatok nájomcovi.
6. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného alebo zálohových platieb v prípade, ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného alebo zálohových platieb (napr., zmena cenových predpisov týkajúcich sa plnení

poskytovaných s užívaním bytu, zmena v počte bývajúcich osôb v byte, zmena rozsahu plnení poskytovaných s užívaním bytu a pod.) a to od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

Článok VI.

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na dojednané užívanie.
2. Nájomca prehlasuje, že prenajímateľ mu pred uzatvorením tejto zmluvy umožnil prehliadku bytu, pričom nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom bytu z obhliadky na mieste samom a vyhlasuje, že byt je v stave spôsobilom na dohovorené užívanie.
3. Nájomca je povinný:
 - vykonávať na vlastné náklady všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a všetky obvyklé udržiavacie práce v zmysle nariadenia č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka; pri porušení tejto povinnosti môže prenajímateľ vykonať opravy a údržbu bytu na náklady nájomcu,
 - odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú; ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu,
 - bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto opráv a iných nevyhnutných opráv. Ak nájomca nesplní tieto povinnosti, zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré nesplnením týchto povinností vznikli,
 - počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade, ak hrozí na predmete nájmu škoda alebo ak už škoda bola na predmete nájmu spôsobená, nájomca je povinný bez zbytočného odkladu vykonať vhodné opatrenia na odvrátenie nebezpečenstva vzniku škody alebo zmiernenie jeho následkov,
 - bez zbytočného odkladu informovať prenajímateľa o vzniku škody alebo o hrozbe vzniku škody na predmete nájmu,
 - bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi pobyt osoby prechodne sa zdržujúcej v byte vtedy, ak tento pobyt presiahne 30 za sebou idúcich kalendárnych dní,
4. Nájomcovia sa zaväzujú, že nebudú v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad.
5. Nájomcovia nie sú oprávnení uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
6. Nájomcovia alebo osoby zdržiavajúce sa v byte sú povinní umožniť prístup prenajímateľovi do bytu za účelom kontroly technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
12. Po uplynutí nájomnej doby nájomcovia sú povinní sa z bytu vysťahovať bez nároku na bytovú náhradu.
13. Nájomcovia sú povinní ku dňu zániku nájmu bytu, tento byt odovzdať prenajímateľovi vypratáný a v riadnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok VII. Zánik nájmu

1. Túto zmluvu môže prenajímateľ vypovedať formou písomnej výpovede nájmu bytu z dôvodov taxatívne vymenovaných v § 711 Obč. zák.
2. Nájom bytu môže zaniknúť písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou uplynutím výpovednej lehoty.
3. Nájom zaniká uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda právnu účinnosť podpísaním oboma zmluvnými stranami.
2. Zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.
3. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia Obč. zákonníkom a ďalšími všeobecne právnymi predpismi.
4. Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých prenajímateľ a nájomcovia obdržia po jednom exemplári.
5. Zmluvné strany sa oboznámili s obsahom zmluvy. Vyhlasujú, že jej obsahu porozumeli, že sa zhoduje s ich slobodnou a vážnou vôľou, že sú spôsobilí na právne úkony. Vyhlasujú, že zmluvu neuzatvárajú v tiesni alebo za nápadne nevhodných podmienok čo na znak súhlasu vlastnoručne podpisujú.

V Hronských Kľáčanoch, dňa 27.09.2023

Nájomca:

Prenajímateľ:

.....
Luboš Drapčat'

.....
Ing. Jozef Chudý
starosta obce Hronské Kľáčany

*suma vodného je vo výške 1,44€ /m³
suma stočného je vo výške 1,77€ /m³