

ZMLUVA O NÁJME BYTU č.j.: 4064/2023

uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Názov: Obec Pruské
Sídlo: Obecný úrad, Pod kostolom 1, 018 52 Pruské
IČO: 00 317 721
Zastúpená: MUDr. Viliam Cívik, PhD., starosta obce
Bankové spojenie: IBAN:SK67 5600 0000 0044 8166 3013, Prima banka Slovensko, a.s.

a

Nájomca:

Meno a priezvisko: Štefan Hlísta
rodné meno:
bytom:
rodné č.:

II.

Predmet a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania 2-izbový byt s príslušenstvom v obci Pruské, na ul. Družstevná, číslo domu 158, na 1. NP, číslo bytu 2, ktorého vlastníkom je Obec Pruské.
2. Opis stavu bytu: 2-izbový byt I. kategórie o výmere: 44,30 m².
Byt pozostáva z 1 izby, 1 izby s kuchynským kútom, predsieni, kúpeľne, WC.
3. Vybavenosť bytu: kúpeľňa a WC má podlahu z keramických dlaždíc s obložením stien keramickým obkladom, predsieň, kuchyňa a jednotlivé obytné miestnosti majú laminátovú parketovú podlahu. Kuchyňa má kuchynskú linku s nadstavcami, kuchynský drez s pákovou batériou, kombinovaný sporák, digestor a potravinovú skriňu, WC je vybavené WC kombi, kúpeľňa je vybavená vaňou s pákovou sprchovacou batériou, umývadlom s pákovou batériou, prípojkou k automatickej práčke a ohrievač - infražiarič. Byt je vymaľovaný s bežným opotrebením, ale čistý a všetky zariadenia v byte sú funkčné. K bytu prináleží aj pivnica v suteréne.
4. Nájomca je oprávnený s bytom užívať i spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu. Príslušenstvo bytu uvedeného v ods. 1 tohto ustanovenia tvoria: vchod cez rampu a vonkajšie schodisko, chodby, schodište, pivnica, kočíkareň, sklad bicyklov, upratovacia miestnosť, kotolňa, plynomerňa a jedno parkovacie miesto na parkovisku.
5. Nájomca vyhlasuje, že sa osobne oboznámil so stavom bytu a jeho príslušenstva v prítomnosti prenajímateľa, ktorý mu byt odovzdal do užívania v stave spôsobilom na riadne užívanie, o čom bol vyhotovený a podpísaný „Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu do užívania.“ Protokol je neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy (príloha č. 1). Toto ustanovenie platí, ak ide o nový nájom bytu bez predchádzajúceho užívania predmetu nájmu zo strany nájomcu.
6. Nájomca na základe dohody s prenajímateľom byt dňom **01.10.2023** preberá do užívania.

III.

Doba platnosti a skončenie nájmu bytu

1. Byt uvedený v čl. II. ods. 1 tejto zmluvy sa prenajíma v zmysle VZN č. 01/2005 Obce Pruské na **dobu určitú od 01.10.2023 do 30.09.2026**.
2. Po uplynutí doby nájmu podľa odseku 1 nájomca má právo na opätovné uzavretie nájomnej zmluvy za predpokladu, že nájomca a osoby s ním bývajúce v byte po dobu nájmu dodržali všetky povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy a všeobecne záväzných právnych predpisov, predovšetkým, že nájomca má uhradené nájomné a úhrady do fondu opráv a údržby za predchádzajúcu dobu trvania nájmu a tiež všetky úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu a tiež, že zo strany nájomcu a/alebo osôb s ním bývajúcich v byte nedošlo k niektorému z nasledovne uvedených konaní ustanovených v § 711 ods. 1 písm. c), d), g) Občianskeho zákonníka :
 - nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
3. Nájom bytu sa skončí dohodou zmluvných strán, výpoveďou, alebo uplynutím doby.
4. Nájomca môže dať výpoveď aj bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je 1 mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení.
5. Prenajímateľ môže dať výpoveď z dôvodov uvedených v § 711 ods.1 Občianskeho zákonníka.
6. V prípade, že nájomca neuhradí nájomné a zálohové platby za tri mesiace, zaniká nájom bytu bez práva bytovej náhrady.
7. Nájomcovi vzniká povinnosť po skončení nájmu odovzdať byt prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé upotrebenie podľa dĺžky času nájmu a riadne plnenie údržby a opráv, na ktoré musel vykonať na svoje náklady. O odovzdaní bytu prenajímateľovi sa spíše zápisnica, v ktorej sa uvedie stav bytu v čase jeho odovzdania s uvedením závad, ktoré vznikli v dôsledku nadmerného opotrebenia bytu a nedodržovania povinnosti riadnej údržby a opravy bytu. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.

IV.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi odo dňa podpísania zmluvy nájomné a zálohové platby spojené s užívaním bytu.
2. Súčasťou tejto nájomnej zmluvy je „Predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu“ (príloha č. 2), v ktorom sú špecifikované jednotlivé mesačné úhrady.
3. „Predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu“ sa vyhotovuje trojmo, po jednom vyhotovení pre vlastníka bytu, nájomcu a správcu domu.
4. Správcom domu je Obec Pruské, Obecný úrad, 018 52 Pruské alebo ňou poverená organizácia.

5. Nájomca je povinný platiť nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca.
6. Mesačné úhrady je nájomca povinný platiť prevodným príkazom na účet uvedený v predpise mesačnej zálohovej úhrady.
7. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet mesačných úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu (zmena počtu osôb, zmena právnych alebo cenových predpisov a pod.) je prenajímateľ oprávnený upraviť zálohové platby a povinný oznámiť nájomcom zmenenú výšku záloh.
8. Prenajímateľ sa zaväzuje oznámiť zmenu výšky záloh a výšky nájomného písomne bez zbytočného odkladu po vzniku nových podmienok.
9. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý začatý deň omeškania.
10. Nájomca zaplatí finančnú zábezpeku vo výške 6-mesačných splátok nájomného vopred ku dňu uzavretia nájomnej zmluvy. Finančná zábezpeka bude uložená v depozite a bude slúžiť ako zabezpečenie voči neplateniu nájomného a poškodeniu bytu.
11. Pri ukončení nájmu vykoná obec Pruské najneskôr do 60 dní odo dňa ukončenia nájmu a fyzického odovzdania bytu zo strany nájomcu zúčtovanie depozitnej platby s prihladením na prípadné nedoplatky na nájomnom a prípadné poškodenie nájomného bytu zo strany nájomcu a takto zúčtovanú (zníženú o prípadné nedoplatky na nájomnom, úhradách na plneniach poskytovaných s užívaním bytu a výšku spôsobenej škody na byte) depozitnú platbu vráti nájomcovi.

V.

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v užívaniaskopnom stave a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s jeho užívaním.
2. Nájomca je povinný riadne užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj prijímať poskytovanie plnenia služieb súvisiacich s užívaním bytu. Nájomca sa zaväzuje, že bude dodržiavať domový poriadok, s ktorým bol riadne oboznámený pri podpise zmluvy. Zaväzuje sa vykonávať svoje práva tak, aby nerušil ostatných nájomcov bytov.
3. Nájomca sa zaväzuje vykonávať drobné opravy a údržbu bytu podľa Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka na svoje náklady, inak zodpovedá za škody zo zanedbania povinností a bude uhrádzať vzniknuté náklady.
4. Pri porušení povinnosti nájomcu vykonávať drobné opravy a údržbu bytu môže prenajímateľ vykonať opravy u nájomcu na jeho náklady. Podmienkou je predchádzajúca písomná výzva s určením lehoty na odstránenie nedostatkov.
5. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi potrebu väčších opráv, ktoré je povinný odstrániť prenajímateľ bez zbytočného odkladu po ich zistení.
6. Nájomca nesmie vykonávať v byte stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
7. Nájomca je povinný umožniť prístup do bytu alebo nebytového priestoru vlastníkovi bytu, správcovi domu alebo osobám na to oprávneným v prípade opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, montáže – opravy meracej a regulačnej techniky, zisťovania spotreby vody, tepla a pod.
8. Nájomca nesmie prenajať predmet zmluvy podľa čl. II. tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nesmie byt užívať na iný účel ako je dohodnutý v nájomnej zmluve.

9. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámi prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať, nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu, najneskôr do 30 dní odo dňa ich vzniku všetky zmeny v počte osôb alebo iné skutočnosti ovplyvňujúce výšku mesačných záloh za služby a plnenia súvisiace s užívaním bytu počas platnosti zmluvy.
10. Ostatné práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu, okrem tých, ktoré sú uvedené v tejto zmluve sú upravené v príslušných ustanoveniach Občianskeho zákonníka.
11. Nájomca sa zaväzuje, že uzatvorí poistenie bytu a domácnosti v nájomnom byte 158/2. Doklad o poistení nájomca doručí prenajímateľovi Obci Pruské do 1 mesiaca po uzatvorení tejto nájomnej zmluvy.
12. V nájomnom byte sa môžu chovať iba zvieratá menšieho veku (pes, mačka a pod.) za podmienok, že:
- zvieratá neohrozujú bezpečnosť a nenarušujú a neruší pokojné bývanie nájomcov,
 - neohrozujú bezpečnosť ostatných osôb nachádzajúcich sa v bytovom dome a jeho okolí,
 - nepoškodzujú a neznečisťujú prenajatý byt, príslušenstvo, spoločné priestory a verejné priestory patriace k bytovému domu,
 - ak zvieratá znečistia spoločné priestory, verejné priestranstvo výkalmi je majiteľ, resp. ten, kto zvieratá vedie, povinný výkaly bezprostredne odstrániť a dať priestor do pôvodného stavu,
 - chovateľ je povinný dodržiavať podmienky zákona č. 282/2002 Z.z. a príslušného VZN obce Pruské, ktorými sa upravujú niektoré podmienky držania psov a ostatné predpisy vzťahujúce sa na chov zvierat.

VI.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom jej podpisu a účinnosť deň po jej zverejnení v zmysle zákona .
2. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
3. Pokiaľ táto nájomná zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia, vzťahujú sa na nájomný vzťah príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, zákona č. 443/2010 Z. z. v platnom znení, Všeobecne záväzných nariadení obce Pruské a ostatných príslušných právnych predpisov vzťahujúcich sa k predmetu zmluvy.
4. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v troch exemplároch, z ktorých každá zo zmluvných strán dostane po jednom a jednu správcu domu.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne, dobrovoľne, obsahu zmluvy porozumeli a na znak súhlasu s ňou, ju podpísali.

Pruské, 29.09.2023

V Pruskom, 29.9.2023

.....
prenajímateľ

.....
nájomca