

Z m l u v a **o nájme bytu č. 316/40/2023/4**

Prenajímateľ : Obec Čachtice
zastúpená Ing. Erikou Ondrejkovou, starostkou obce
Čachtice, Malinovského 769
IČO: 00 311 464
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s.
IBAN: SK47 5600 0000 0058 0639 1015

| | | |
|----------|------------------------------|---------------------|
| Nájomca: | Surman Marcel | Surmanová Zuzana |
| | Čachtice, Miloša Uhra 611/27 | Považany, Mošovce 9 |
| | Rodné číslo: | Rodné číslo: |

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu:

Čl. I

Predmet prenájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v obci Čachtice, ul. Osloboditeľov 1250/39 - bytový dom Klzisko, parcela č. 1399/6.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. B 316 - na treťom poschodí, ktorý pozostáva z dvoch obytných miestností a príslušenstva (kuchyňa, predsieň, chodba, komora, kúpeľňa a WC, 2 loggie a pivnica). Podlahová plocha bytu je 55,82m² a pivnice 1,67m². Podrobný popis bytu a jeho vybavenosti je v Protokole o prevzatí bytu č. B 316, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.
3. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu v 10/2023, 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.

Čl. II

Doba prenájmu

1. Nájomný pomer vzniká dňom 1.12.2023 a uzatvára sa na dobu určitú do 31.12.2024.
2. Nájomca má prednostné právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu len v prípade, že dodržiava ustanovenia tejto zmluvy, Všeobecne záväzné nariadenia obce Čachtice č. 6/2017 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov (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 môžu byť dohodnuté inak, ako sú ustanovené v tejto zmluve.
3. 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.
4. Nájomca prehlasuje, že po ukončení nájmu nemá nárok na pridelenie bytu alebo inej bytovej náhrady a tohto sa výslovne vzdáva.

Čl. III

Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu mesačne nájomné vo výške 155,72 Eur, ktoré

sa skladá: z nájomného 99,55 Eur, príspevku do fondu údržby a opráv 27,91 Eur, príspevku na úhradu režijných nákladov 4,32 Eur /zálohovo/, príspevku na poistné bytového domu 2,19 Eur /zálohovo/, vodné a stočné 19,92 Eur /zálohovo/, el. energia spoločné priestory 1,83 Eur /zálohovo/.

Prenajímateľ má právo výšky príspevkov každoročne upraviť o mieru inflácie vyhlásenej štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.

2. Nájomné za mesiac december v sume 155,72 Eur je splatné do 10.12.2023 a za mesiac január do 25.12.2023. Nájomné je splatné 1 mesiac vopred vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca.
3. Nájomné je nutné uhrádzať bezhotovostným bankovým prevodom na IBAN: SK47 5600 0000 0058 0639 1015 variabilný symbol 1250316.
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 2,5% z dlžnej sumy za každý deň omeškania, minimálne vo výške 0,82 Eur.
5. Prenajímateľ je povinný do 25. mája nasledujúceho roka urobiť vyúčtovanie skutočných nákladov za predchádzajúci kalendárny rok a doručiť ho nájomcovi. Splatnosť vyúčtovaného nedoplatku, resp. preplatku je 14 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.
6. Prenajímateľ má právo zvýšiť výšku nájomného, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny predpisov, alebo z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nájomného. Zmenu výšky nájomného a preddavkov môže prenajímateľ realizovať od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Nájomca bude na túto zmenu písomne upozornený.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca najneskôr pri podpise tejto zmluvy uhradí prenajímateľovi finančnú čiastku 934,32 Eur, ktorá bude slúžiť ako finančná zábezpeka na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzenia užívaného nájomného bytu.

Čl. IV

Povinnosti nájomcu a prenajímateľa

1. Nájomca sa zaväzuje používať prenajaté priestory iba na účel uvedený v čl. 1 tejto zmluvy. Nie je oprávnený prenechať, resp. inak disponovať s predmetom nájmu a nesmie ho zaťažovať žiadnou právnou skutočnosťou. Pre tento prípad sú tieto zmluvy od počiatku neplatné.
2. Odvoz a likvidáciu odpadu si zabezpečuje prenajímateľ na základe zmluvy.
3. Akékoľvek stavebné úpravy, zásahy do rozvodov elektrickej siete a kúrenia môže nájomca robiť len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Tento súhlas je potrebný i na zásah do rozvodov vody a odpadu.
4. Riadne a včas informovať prenajímateľa o závažných skutočnostiach prenajatého bytu a spoločných priestoroch najmä riadne a včas o počte osôb v byte do evidenčného listu, prenajímateľovi bezodkladne oznámiť príslušníkov domácností, ktorí s ním budú bývať v predmetnom byte.
5. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním hradiť na vlastné náklady (napr. oprava vodovodných batérií, výmena žiaroviek v byte a spoločných priestoroch, čistenie kotla, maľovanie bytu, oprava sporáka, oprava kuchynskej linky, rozbitie skla na oknách, dverách i spoločných priestorov), väčšie opravy v byte je nájomca povinný bez zbytočného odkladu ohlásiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má urobiť a umožniť mu vykonanie týchto opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Nájomca nahlási povinne do 24 hodín každú škodu nad 6,64 Eur, ktorá vznikla v byte a spoločných priestoroch a ich zariadeniach, inak zodpovedá za túto škodu. Nedostatky a poškodenia 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 upozornení nájomcu poškodenia odstrániť na vlastné náklady a tieto následne požadovať od nájomcu.
6. Nerušiť ostatných nájomcov pri výkone ich užívacích práv.
 7. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch dodržiavať všetky bezpečnostné predpisy. V prípade ich porušenia zodpovedá priamo kontrolným orgánom a v prípade vzniku škody za jej vznik zodpovedá v celom rozsahu.
 8. Povinnosti nájomcu vo vzťahu k ochrane pred požiarmi:
 - a/ zabezpečiť dodržiavanie ust. Zák. NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov,
 - b/ zabezpečiť dodržiavanie ust. Vyhl. MV SR č. 121/2002 o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov,
 - c/ zriadiť ohlasovňu požiarov,
 - d/ opatrenia pri činnostiach so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru je potrebné vykonávať v súlade s platnými práv. normami. Ak činnosti so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru nie sú z hľadiska ochrany pred požiarmi upravené osobitnými predpismi, nájomca pri výkone týchto činností postupuje tak, aby bola zabezpečená ochrana pred požiarmi. Vid' Vyhl. MV SR 121/202 o požiarnej prevencii § 3. S uvedenou činnosťou musí byť oboznámený technik požiarnej ochrany Obce Čachtice min. 24 hod. pred plánovaným začatím činnosti,
 - e/ činnosti so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru vykonávať len na základe písomného povolenia a zabezpečenia opatrení, ktoré z neho vyplývajú. K uvedenému povoleniu sa musí vyjadriť technik požiarnej ochrany Obce Čachtice,
 - f/ kontrolu prenosných a pojazdných hasiacich prístrojov zabezpečuje prenajímateľ osobou s požadovanou odbornou spôsobilosťou,
 - g/ nájomca zabezpečuje výkon prehliadok a skúšok el. zariadení, ktoré nie sú vo vlastníctve prenajímateľa v súlade s platnými právnymi normami SR,
 - h/ umožniť voľný vstup do prenajatého objektu technikovi PO prenajímateľa – Obce Čachtice, aby overil plnenie povinností nájomcov priestorov spoločnosti,
 - ch/ spaľovanie horľavých odpadov, plošné vypaľovanie suchej trávy, krovín a rôznych chem. odpadov na voľnom priestranstve je zakázané,
 - i/ prípadný požiar ohlasovať v súlade s platnými predpismi ochrany pred požiarmi tak, ako je uvedené v § 27 vyhl. MV SR 121/2002 Z. z. a prenajímateľovi priestorov.
 9. Všetky vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy, a ktoré v nej nie sú osobitne upravené, riadia sa zák. č. 116/90 Zb., Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne platnými predpismi.
 10. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy sa môžu robiť len na základe dohody oboch zmluvných strán, pričom dohoda musí mať písomnú formu.
 11. Nájomca môže uzavrieť poisťnú zmluvu na zodpovednosť z prevádzky a na vlastné veci. Stavby a základné prostriedky poisťuje prenajímateľ.
 12. Prenajímateľ je povinný na svoje náklady udržiavať podstatu nebytových priestorov v stave spôsobilom k zmluvnému užívaniu a zabezpečovať riadne plnenie služieb, s ktorými je užívanie bytových priestorov spojené. Nájomca je povinný hradiť náklady spojené s obvyklým udržiavaním, vrátane maľovania a náterov.
 13. Nájomca sa zaväzuje, že umožní prenajímateľovi kontrolu vonkajšieho i vnútorného stavu prenajatých priestorov - nehnuteľnosti a vecí najmenej raz za rok a že prenajímateľovi bude oboznamovať všetky závady na nehnuteľnosti, ktoré by mu mohli spôsobiť škodu na majetku. Nájomca vykoná všetky dostupné opatrenia na zamedzenie vzniku škôd a spolu s prenajímateľom odstráni ich možné príčiny, ak sa tieto týkajú aj zodpovednosti prenajímateľa.
 14. Ak prenajímateľ alebo nájomca zanedbajú povinnosť podľa tejto zmluvy čo do vzniku škôd, sú si tieto povinní škody na ich majetku vzniknuté navzájom uhradiť, a to podľa miery zavinenia. Škody sa vysporiadajú vzájomnou dohodou, ak k dohode nedôjde, môžu sa obrátiť so

- svojimi nárokmi na súd.
15. Súčasne je povinný dodržiavať v prenajatých priestoroch prísl. opatrenia na ochranu mu zvereneného majetku prenajímateľa.

Čl. V

Povinnosti prenajímateľa

Prenajímateľ je povinný:

- 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,
- väčšie opravy realizovať po predchádzajúcom upovedomení nájomcom a dohode s ním bezodkladne.

Čl. VI

Zánik nájmu bytu

Nájom bytu môže zaniknúť :

1. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
2. Uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba 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 1 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 1 mesiac
 - f) bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú na evidenčnom liste k tomuto bytu (do toho sa nezaratávajú 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 čl. 8 ods.3 VZN
7. Výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v občianskom zákonníku § 711 ods.1 písm. a - g a ods. 2 - 6.

Čl. 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 čl. III ods. 6. 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 2 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 Čachticiach dňa 27.11.2023

.....
Ing. Erika Ondrejková
starostka obce

.....
Marcel Surman, Zuzana Surmanová
nájomcovia