

Prenajíateľ:

Obec Moravské Lieskové

sídlo: Moravské Lieskové 657, 916 42 Moravské Lieskové

zastúpená : Róbertom Palkom, starostom obce

IČO: 00311 791

DIČ: 2021079775

bankové spojenie: PRIMA banka, a.s., č. účtu 0659611002/5600

IBAN: SK0856000000000659611002

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

nájomca :

ROHÁČEK ĽUBOŠ

r.č. : [REDAKOVANÉ] OP: [REDAKOVANÉ]

bytom Moravské Lieskové č. [REDAKOVANÉ]

bank. spoj. : [REDAKOVANÉ]

(ďalej len nájomca)

uzatvárajú podľa § 663 a nasl. a §685 a nasl. Občianskeho zákonníka

ZMLUVA O PRENÁJME BYTU č. 01-681/2024**I.****Predmet zmluvy**

1. Prenajíateľ je vlastníkom bytového domu súp. č. 681, postaveného na pozemku p.č. 410/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 452 m² v Moravskom Lieskovom. Nehnutelnosti sú zapísané v katastri nehnuteľností pre k.ú. Moravské Lieskové na LV č.1, vedenom Správou katastra Nové Mesto nad Váhom.
2. Prenajíateľ prenecháva v bytovom dome súp. č. 681 v Moravskom Lieskovom nájomcovi do nájmu trojizbový byt č. 1 pozostávajúci z troch izieb a príslušenstva – kuchyne, predsiene, kúpeľne, WC a komory (ďalej len byt). Celková plocha obytných miestností bytu s príslušenstvom je 80 m². Spolu s bytom je nájomca oprávnený užívať aj spoločné priestory a zariadenia domu súp. č. 681 (vchod, schodišťa, chodby a pod.).
3. Byt č. 1 s prísl. je spôsobilý na riadne užívanie a nájomca ho podpisom tejto zmluvy preberá do nájmu.
4. Rozsah vybavenia a zariadenia bytu ako aj jeho podpis je uvedený v Protokole o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý je prílohou č. 1 tejto zmluvy a tvorí jej nedielnú súčasť.

II.**Doba nájmu**

1. Nájom podľa tejto zmluvy sa uzatvára na dobu určitú, a to od 01.01.2024 do 31.12.2026.
2. Nájom podľa tejto zmluvy skončí uplynutím doby, na ktorú je touto zmluvou dojednaný. Nájomca berie na vedomie, že po uplynutí doby nájmu podľa tejto zmluvy nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady.
3. Nájom bytu podľa tejto zmluvy možno opätovne uzatvoriť na dobu určitú, najviac však na dobu troch rokov. Na opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy nie je právny nárok.

III. Práva a povinnosti nájomcu.

1. Nájomca sa zaväzuje, že bude byt, spoločné priestory a spoločné zariadenia v bytovom dome užívať riadnym a obvyklým spôsobom a bude riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Pri výkone svojich práva bude dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomníkom výkon ich práv.
2. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať domový poriadok, vydaný prenajímateľom dňa 28.11.2003. Zároveň podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že s citovaným domovým poriadkom sa oboznámil ešte pred podpisom tejto zmluvy a oboznámil s ním aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti.
3. Nájomca sa zaväzuje vykonávať a hradiť v prenajatom byte drobné opravy, súvisiace s jeho užívaním a hradiť náklady, spojené s bežnou údržbou bytu.
4. Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia bytového domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu (§ 687 ods.2 a § 688 Občianskeho zákonníka).
5. Nájomca nie je oprávnený s bytom disponovať a nie je oprávnený dať byt do podnájmu inej osobe.
6. Nájomca nie je oprávnený vykonávať v byte stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Prenajímateľ neuhradí po skončení nájmu nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca v byte vykonal bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.
7. Nájomca je povinný upozorniť prenajímateľa na závady, brániace riadnemu užívaniu bytu alebo toto právo ohrozujúce. Ak prenajímateľ uvedené závady neodstráni, má nájomca právo závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od prenajímateľa náhradu účelne vynaložených nákladov.
Právo na náhradu nákladov musí nájomca uplatniť bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak nebolo uplatnené v lehote do šiestich mesiacov od odstránenia závad.
8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu takých opráv v byte, ktoré má odstrániť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Ak sa nepostará nájomca o včasné vykonanie drobných opráv a údržbu bytu, má prenajímateľ právo urobiť tak po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a je oprávnený požadovať od nájomcu náhradu takto vynaložených nákladov.
9. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte sám, alebo ich spôsobili osoby, ktoré s nájomcom bývajú. Ak tak neurobí, má prenajímateľ právo, po predchádzajúcom upozornení nájomcu, závady a poškodenia odstrániť na svoje náklady a požadovať od nájomcu ich náhradu.
10. Zmluvné strany berú na vedomie, že oprávnenie prenajímateľa na výkon stavebných prác, resp. iných podstatných zmien v byte je viazané na súhlas nájomcu, ktorý ho môže odmietnuť len z vážnych dôvodov. Ak však prenajímateľ bude vykonávať také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla (§695 Občianskeho zákonníka
11. V prípade skončenia nájmu bytu je nájomca povinný byt odovzdať prenajímateľovi v takom stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím k primeranému opotrebeniu.

IV.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný udržiavať byt a jeho príslušenstvo v takom stave, aby bol spôsobilý na riadne užívanie.
2. Prenajímateľ je povinný nájomcovi zabezpečiť plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu.
3. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu, s výnimkou úprav podľa čl. III. bod 10 tejto zmluvy.

V.

Nájomné a úhrada za plnenia, poskytované s užívaním bytu

1. Dňom vzniku nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu za plnenia – služby poskytované s užívaním bytu. Výška nájomného a úhrad za plnenia, poskytované s užívaním bytu je stanovená v zmysle platných cenových predpisov, upravujúcich oblasť nájomného a úhrad za plnenia, poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomca zaplatil prenajímateľovi na základe Všeobecne záväzného nariadenia obce Moravské Lieskové č. 3/2015 čiastku 697 € (slovom: šesťstodeväťdesiatsedem). Zmluvné strany sa dohodli, že suma vo výške 697 € bude ako kaucia (ďalej len kaucia) vedená na účte prenajímateľa až do doby skončenia nájmu bytu podľa tejto zmluvy. Nájomca výslovne súhlasí, aby prenajímateľ z kaucie započítal platby nájomcu na prípadné nedoplatky nájomného, nedoplatky úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a náhradu škody, spôsobenú na byte a spoločných priestoroch domu č. 681/1 nájomcom alebo osobami, žijúcimi s ním v prenajatom byte podľa tejto zmluvy. V prípade, ak výška kaucie klesne pod dohodnutú čiastku vo výške 697 €, zaväzuje sa nájomca doplniť kauciu až do výšky 697 € v lehote do 14 dní od písomnej výzvy prenajímateľa. Prenajímateľ nie je oprávnený kauciu použiť na iné účely, než je dohodnuté touto zmluvou.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné, uvedené v evidenčnom liste (ďalej len EL) mesačne vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca a mesačné platby za plnenia, spojené s užívaním bytu podľa EL. Platby za plnenia, spojené s užívaním bytu sú splatné spolu s nájomným. Ak bude uhradená iba časť splátky nájmu, splátka sa považuje za neuhradenú.
4. Nájomca uhradí prvé nájomné v hotovosti pri podpísaní Protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu.
5. V prípade, že nájomca svoju povinnosť nesplní /bod 3 čl. V./ do 5 dní po uplynutí splatnosti, je povinný uhradiť prenajímateľovi aj poplatok z omeškania za každý, aj začatý mesiac. Výška poplatku z omeškania je ustanovená v § 4 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších zmien a predstavuje 2,5 % dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.
6. V nájomnom nie je zahrnutá úhrada za služby, spojené s užívaním bytu, t.j. dodávka tepla, plynu , vody, el. energie, odvoz smetí, vývoz žumpy a spoločná anténa.
7. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámil prenajímateľovi mená a počet príslušníkov domácnosti, ktorí s ním budú v predmetnom byte bývať a sú uvedení v EL. Pri zmene počtu osôb, bývajúcich v byte, nájomca túto skutočnosť je povinný oznámiť prenajímateľovi do 8 dní od jej vzniku.

VI. Záverečné ustanovenia

1. Nájom bytu zanikne:

- písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom
- uplynutím doby, na ktorú bol nájom dohodnutý
- písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov, uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka.

Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi výpoveď doručená.

2. Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa odstúpiť od zmluvy za podmienky podľa § 679 ods. 3 Občianskeho zákonníka.

3. Nájomca súhlasí s tým, že ak po skončení platnosti tejto zmluvy neodovzdá predmet nájmu najneskôr do 5 dní prenajímateľovi, je prenajímateľ oprávnený použiť na výkon a uspokojenie svojich práv dovolenú svojpomocne podľa § 6 Občianskeho zákonníka a predmet nájmu nájomcovi primeraným spôsobom odňať. Náklady na túto dovolenú svojpomoc znáša v celom rozsahu nájomca a pripočítavajú sa k prípadnému dlhu nájomcu voči prenajímateľovi.

4. Nájomca sa zaväzuje v prípade omeškania s odovzdaním bytu prenajímateľovi po skončení nájmu podľa tejto zmluvy zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 33 € za deň, ak omeškanie trvá dlhšie ako päť dní.

5. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha č. 1 – Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu a Evidenčný list pre výpočet nájmu a úhrady za služby.

6. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, vyplývajúce z tejto zmluvy a touto bližšie neupravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

7. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu. Vyhotovuje sa v troch rovnopisoch, z ktorých jeden si ponechá nájomca, dva prenajímateľ.

8. Meniť a dopĺňovať zmluvu je možné iba písomnou formou, inak sú zmeny a dodatky neplatné.

9. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu si pred jej podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli, zmluva bola uzatvorená na základe ich slobodnej vôle, zrozumiteľne, vážne a určite, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s ňou ju podpísali.

V Moravskom Lieskovom dňa : 29.12.2023.

Prenajímateľ :

Nájomca :

.....
Róbert Palko
starosta obce

.....
Ľuboš Roháček