

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 5/2024

Zmluva uzavretá podľa ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi:

Prenajímateľ: Obec Šútovo, Obecný úrad, Fatranská 88/9, Šútovo

zast. Ľubomír Maďari, starostom obce

IČO: 00316946

Adresa pre doručovanie písomností: Obec Šútovo, Fatranská 88/9, 038 54

a

Nájomca: Jakub Minich

za nasledovných podmienok:

Článok I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi na základe tejto zmluvy do užívania byt E – 2 izbový č. 5 na I. poschodí v dome č. súp. 130 na Ulici Kukučínovej v Šútove .
2. Byt I. kategórie pozostáva z 2 obytných miestností a príslušenstva bytu o rozmeroch 35,81 m².
3. Príslušenstvom bytu je zádverie, kuchyňa, obývacia izba, izba, šatník, kúpeľňa + WC. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sú spojené s užívaním bytu.
4. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom bytu, jeho príslušenstva a nebytových priestorov v prítomnosti zástupcu prenajímateľa. Zároveň sa oboznámil s VZN č. 6/2009 zo dňa 25.11.2009. Stav prenajatého bytu zodpovedá účelu, na ktorý sa tento prenajíma a je v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie.
5. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt, vrátane jeho príslušenstva a nebytových priestorov užívania v schopnom stave v zmysle, Zápisnice o prevzatí bytu a evidenčného listu, ktorý je prílohou tejto zmluvy.

Článok II. Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi byt na dobu určitú od 1.11.2024 do 31.10.2027, pričom bola dohodnutá výpovedná lehota dva mesiace. Písomnú výpoveď môže dať ktorákoľvek zmluvná strana, ak nebude dohodnuté inak. Výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
2. Opätovné uzavretie nájomnej zmluvy je možné na základe písomnej žiadosti o predĺženie nájmu bytu so súhlasom oboch zmluvných strán po splnení podmienok uvedených vo VZN č.9/2009 obce Šútovo o pridelovaní bytov a podmienkach nájmu bytov v obytnom dome v Šútove.
3. Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opätovne uzavrieť ak:
 - a) Nájomca písomne požiadal prenajímateľa o opätovné uzavretie nájomnej zmluvy najneskôr tri mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - b) nájomca a osoby s ním žijúce nemajú vlastný byt, doložením čestného prehlásenia
 - c) naďalej spĺňa podmienky nájomcu určené vo VZN o pridelovaní bytov a podmienkach nájmu bytov v obytnom dome v Šútove,
 - d) nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
 - e) Obec upozorní nájomcu o možnosti uzavretia opakovanej nájomnej zmluvy minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
4. V prípade ak nedôjde k opätovnému uzavretiu nájomnej zmluvy, je nájomca povinný

odovzdať prenajímateľovi byt v užívania schopnom stave vrátane jeho príslušenstva, s hygienickými nátermi obytných miestností v prvý pracovný deň po uplynutí doby nájmu.

Článok III.

Výška nájmu a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného 76,35 € mesačne.
Vyúčtovanie skutočných nákladov za spotrebu energií (voda, plyn, elektrina) si nájomca hradí osobitne podľa skutočnej spotreby nezávisle od výšky nájomného. Okrem toho sa nájomca zaväzuje platiť zálohy za služby spojené s užívaním bytu podľa došlých faktúr. Prenajímateľ ich rozúčtuje na osvetlenie spoločných priestorov a ČOV podľa počtu osôb v byte a vykurovanie spoločných priestorov plynom podľa počtu bytov. 1 krát ročne prenajímateľ písomne doručí výpis prebytkov resp. schodkov uhradených zálohových platieb.
2. Nájomné sa nájomca zaväzuje platiť na účet Iban SK7802000000000017325362 vedený vo VÚB, a.s. Martin a to vždy za príslušný mesiac do 20. dňa v kalendárnom mesiaci. Nájomné je splatné dňom pripísania na účet prenajímateľa.
- 3a Nájomca pri prvom podaní žiadosti o nájom bytu písomne oznámi prenajímateľovi osoby, ktoré budú spolu s ním v byte bývať. Z dôvodu zmeny zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu pri zmene počtu osôb bývajúcich s nájomcom v byte, oznámi nájomca prenajímateľovi túto skutočnosť najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
- 3b Ak dôjde počas bývania k zmene počtu bývajúcich osôb: pri narodení dieťaťa, nájomník predloží prenajímateľovi fotokópiu rodného listu, pri sobáši nájomník predloží fotokópiu sobášneho listu, pri úmrtí nájomník predloží fotokópiu úmrtného listu. Pri prihlásení druhá, družky a iných rodinných príslušníkov nájomník písomne požiada prenajímateľa o povolenie bývania v nájomnom byte. Prenajímateľ písomne oznámi rozhodnutie bytovej komisie. Z dôvodu zmeny zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu pri zmene počtu osôb bývajúcich s nájomcom v byte, oznámi nájomca prenajímateľovi túto skutočnosť najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
4. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného a preddavkov za plnenie spojené s užívaním bytu, vyplývajúce zo zmeny počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov, alebo zmeny rozsahu plnení spojených s užívaním bytu, prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu písomne doplnkom ku zmluve.
- 5a Platbu za odobratú elektrickú energiu v byte bude nájomník uhrádzať SSE a.s. Žilina. Nájomník si prihlási elektromer na odber elektrickej energie na SSE a.s. Žilina.
- 5b Elektrickú energiu – osvetlenie spoločných priestorov bude nájomník uhrádzať v mesačných zálohových platbách vo výške 0.30 € na osobu.
- 5c Elektrickú energiu ČOV bude nájomník uhrádzať v mesačných zálohových platbách vo výške 1.20 € na osobu.
- 6a Vykurovanie bytu a ohrev vody je zabezpečené plynovým kotlom, nachádzajúcim sa na chodbe. Nájomník sa prihlási na odber plynu a platbu bude uhrádzať SPP a.s. Prievidza.
- 6b Vykurovanie spoločných priestorov bude nájomník uhrádzať v mesačných zálohových platbách vo výške 10 € za byt.
7. Platbu za odber pitnej vody bude nájomník uhrádzať na základe rozúčtovania príslušnej faktúry od dodávateľa TURVOD a.s.
8. Platbu za komunálny odpad bude nájomník uhrádzať obci Šútovo na základe Platobného výmeru za komunálny odpad.
9. V prípade, že nájomník nezaplatí nájomné a mesačné zálohové platby za služby v stanovenej lehote do 20. dňa príslušného mesiaca viac ako dva mesiace idúce po sebe, prenajímateľ ukončí nájom bytu bez nároku na zabezpečenie náhradného bývania.

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené ustanoveniami §§ 687 až § 719 Občianskeho zákonníka.
2. Nájomca je oprávnený nájomný byt užívať výlučne len na bývanie pre seba a príslušníkov svojej domácnosti s písomným súhlasom prenajímateľa.
3. Nájomca sa zaväzuje hore uvedený byt riadne užívať, starať sa o byt a zabezpečovať ho pred poškodením alebo zničením.
4. Nájomca nie je oprávnený prenajať byt alebo jeho časť prenechať do podnájmu, alebo ho vymeniť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nerešpektovanie tejto povinnosti sa pokladá za porušenie povinnosti podľa § 711 OZ a je dôvodom na výpoveď nájmu bytu.
5. Drobné opravy do výšky 500.- € v byte súvisiace s jeho každodenným užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu, ako výmena a opravy vodovodných batérií, svietidiel v byte, vypínačov, kuchynskej linky, sporáka, WC, sprchy, hradí nájomca.
6. Nájomca je povinný písomne žiadať súhlas od prenajímateľa aj pri menších stavebných úpravách aj v prípade, keď tieto nie je potrebné podľa stavebného zákona ohlasovať.
7. Prenajímateľ neuhradí nájomcovi náklady spojené s úpravou bytu a iné podstatné zmeny, ak nájomca vykonal úpravy v byte bez súhlasu prenajímateľa. Prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.
8. Nájomca je povinný závary a poškodenia, ktoré sám spôsobil v byte alebo v dome alebo tí, ktorí s ním bývajú, odstrániť na vlastné náklady. Ak sa tak nestane, prenajímateľ po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu má tieto závary právo odstrániť na náklady nájomcu.
9. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať dobré mravy v dome, dodržiavať klud v byte a v spoločných priestoroch, ako aj v nočných hodinách od 22.00 do 06.00 h.
10. Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa vykonať kontrolu technického stavu a dodržiavania právnych predpisov súvisiacich s užívaním bytu. Za tým účelom sa zaväzuje, že sprístupní byt a spoločné priestory v čase primeranom okolnostiam prípadu.
11. V súlade s § 703 Občianskeho zákonníka ak sa za trvania manželstva manželia alebo jeden z nich stanú nájomcami bytu, vznikne spoločný nájom bytu manželmi.
12. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V prípade poškodenia je povinný uhradiť prenajímateľovi do 15 dní od doručenia faktúry poštovou poukážkou výšku nákladov na tie opravy a práce, ktorými sa uvedie byt do stavu v akom ho nájomca prevzal.
13. Pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu nájomca pri podpise zmluvy poukáže prenajímateľovi na jeho účet finančnú záruku vo výške 3 mesačných splátok nájomného v zmysle platného VZN obce Šútovo o pridelovaní bytov v obytných domoch v Šútove na účet Iban: SK6902000000002272745953.
14. Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Umožní nájomcovi užívať spoločné časti a zariadenia domu.
15. Prenajímateľ sa zaväzuje oznámiť nájomcovi nepredvídateľné obmedzenie poskytovania plnení spojených s užívaním bytu /dodávka tepla, odstávka vody, vypnutie elektriny a pod./16.
16. Poistenie bytového domu zabezpečí prenajímateľ. Poistenie vnútorného zariadenia bytu si môže zabezpečiť nájomník na vlastné náklady.
17. Za prevádzkovanie a obsluhu plynových kotlov, plynových a elektrických sporákov zodpovedá nájomník. Za opravu, revíziu plynových kotlov a elektr. zariadení zodpovedá prenajímateľ.
18. Dodržiavať protipožiarne, bezpečnostné a hygienické predpisy.
19. Hlásiť prenajímateľovi výskyt hmyzu a poskytnúť osobnú pomoc pri jeho ničení.
20. Zabezpečiť bežné upratovanie spoločných priestorov v 6 b.j. a vonkajších priestorov okolí 6 b.j.
21. Upchatie odtoku- odpadovej rúry z WC, kúpeľne, kuchynskej linky odstráni na vlastné náklady nájomník.
22. Nie je povolené umiestňovať na chodbu spoločných priestorov skrine, chladiace

zariadenia bytové doplnky, motocykle, hrable, motyky, koše, vedrá jednotlivými nájomníkmi.

Článok V. Ukončenie nájmu

1. Pre ukončenie nájmu platia všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov, podmienky stanovené vo VZN č. 6/2009.
2. Nájomný vzťah sa ukončí vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán.
3. Smrťou nájomníka
4. Nájomca môže vypovedať nájom bez udania dôvodu. Výpovedná lehota zo strany nájomcu je 2 mesačná s platnosťou od prvého dňa nasledujúceho mesiaca.
5. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie práce a opravy, ktorými sa byt uvedie do stavu v akom ho nájomca prevzal.
6. Prenajímateľ po ukončení nájmu nehradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné zmeny, ktoré nájomca v byte vykonal, ani protihodnotu toho, o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšili. A to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu vyžaduje, aby byt uviedol do pôvodného stavu.
7. Písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodu závažného porušenia povinností vyplývajúcich z nájomného vzťahu.

Článok VI. Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. Nájomca udeľuje prenajímateľovi v zmysle ustanovenia § 7 zákona č. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov súhlas na uvedenie vyššie uvedených osobných údajov v tejto zmluve pre účely tejto zmluvy. Tento súhlas udeľuje na dobu trvania platnosti zmluvy. Nájomca je oprávnený súhlas odvolať, ak prenajímateľ preukázateľne porušuje ustanovenia zákona č. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov.
- 3a Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v piatich vyhotoveniach a to: dve vyhotovenia pre prenajímateľa, jedno vyhotovenie pre nájomcu bytu, jedno vyhotovenie pre Stredoslovenskú energetiku a jedno vyhotovenie pre SPP.
- 3b Pri opätovnom uzatvorení zmluvy o nájme bytu bude zmluva vyhotovená v dvoch vyhotoveniach a to jedno vyhotovenie pre prenajímateľa a jedno vyhotovenie pre nájomcu.
4. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, zrozumiteľne a bez tiesne.
5. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňa 01.11.2024

V Šútove 28.10.2024

.....
podpis prenajímateľa
a odtlačok pečiatky

.....
podpis nájomcu