

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 3/902/2025/ 18 BJ

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka:

Prenajímateľ: **Obec Klokočov**
zastúpený: Ing. Monika Hudáčková
sídlo: Klokočov č. 54, 072 31 Vinné
IČO: 00 325 309
DIČ: 2020738907
bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s.
č. ú.: 4209761001/5600, IBAN: SK86 5600 0000 0042 0976 1001
(ďalej iba „prenajímateľ“)

Nájomca:
meno a priezvisko: **Jaromíra Ovšonka**
dátum narodenia:
rodné číslo:
trvale bytom: Klokočov 109, 072 31 Vinné

za týchto podmienok:

Čl. I.

Úvodné ustanovenie

Prenajímateľ je v deň účinnosti tejto zmluvy vlastníkom 9 – tich bytov v bytovom dome A3, súp. č. 902 v Klokočove, stojaceho na parcele č. 507/64, v kat. úz. Klokočov, obec Klokočov, okres Michalovce.

Čl. II.

Predmet zmluvy

Prenajímateľ touto zmluvou a za podmienok v nej výslovne dojednaných prenecháva nájomcovi do užívania:

1. 3-izbový byt č. 3 s príslušenstvom, ktorý sa nachádza na prízemí bytového domu A3, súp. č. 902, postaveného v Klokočove a stojaceho na parcele č.507/64, v kat. úz. Klokočov, obec Klokočov, okres Michalovce s príslušným podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu.

2. Byt o výmere 58,50 m² pozostáva z obývacej izby s kuchyňou, izby, izby, kúpeľne, WC a chodby, spolu s jeho vnútorným vybavením, ktorého podrobná špecifikácia je uvedená v Protokole o odovzdaní a prevzatí bytu.
3. Predmetný byt, tvoriaci predmet nájmu je bez závad na elektrickom vedení, ako aj na vodoinštalácií, byt je v plnom rozsahu užívania schopný, všetky v ňom vnesené a zabudované predmety a zariadenia sú plne funkčné. Nájomca svojim podpisom na tejto zmluve uvedeným výslovne prehlasuje, že technický stav bytu, predmetov a zariadení nachádzajúcich sa v ňom dobré pozná preto, že osobne a detailne sa s ním oboznámil, vzal ho na vedomie a bez výhrad s ním súhlasí.

Čl. III.

Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi 3-izbový byt s príslušenstvom, podrobne špecifikovaný v čl. II tejto zmluvy do nájmu na dobu určitú, od: 01.01.2025 do: 31.12.2025 s tým, že nájom začína plynúť dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy (Čl. VIII. bod. 1). Po skončení doby nájmu je nájomca povinný predmetné nehnuteľnosti vrátiť prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
2. Nájomca berie na vedomie tú skutočnosť, že po uplynutí doby nájmu nemá voči prenajímateľovi nárok na bytové náhrady.
3. Pred uplynutím doby nájmu sa nájomný pomer môže skončiť na základe vzájomnej písomnej dohody oboch účastníkov, alebo na základe výpovede nájomného vzťahu realizovanou ktoroukoľvek zmluvnou stranou. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strany.
4. Nájomca berie na vedomie práva prenajímateľa na odstúpenie od nájomnej zmluvy, ak napriek jeho písomnej výstrahe budú prenajaté nehnuteľnosti užívané, resp. trpieť ich užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo že mu hrozí značná škoda, ako aj v prípade, že nájomca napriek písomnej výstrahe nezaplatí prenajímateľovi splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho termínu nájomného. Vyššie popísané prípadné správanie nájomcu, sú na základe dohody oboch zmluvných strán chápané ako hrubé porušenie nájomnej zmluvy, sankcionovateľné možných okamžitým odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa.
5. Ak nájomca má záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy je povinný doručiť prenajímateľovi žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy, najneskôr 3 mesiace pred ukončením jej platnosti. Jeho žiadosti sa vyhovie ak riadne platí nájomné a služby spojené s užívaním bytu a nemá záväzky súvisiace s bývaním po lehote splatnosti voči obci Klokočov.

Čl. IV.

Cena nájmu

1. Užívanie nehnuteľnosti, podrobne špecifikovaných v čl. II. tejto zmluvy, ktorých nájom je predmetom tejto zmluvy **je odplatné**.
2. Dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi **nájomné za byt vo výške 250,- Eur, slovom St dvestopädesiat Eur mesačne bezhotovostným prevodom v prospech jeho účtu číslo 4209761001/5600, IBAN: SK86 5600 0000 0042 0976 1001, vedenom v Prima banka Slovensko, a. s.**

3. Nájomné nájomca platí mesačne dopredu, a to v termíne do 20. dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca.
4. Ak počas trvania nájomného vzťahu sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre cenu nájmu, prenajímateľ má právo jednostranne zmeniť výšku nájomného. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oboznámi nájomcovu zmenu výšky nájomného písomne pred jeho splatnosťou.
5. Výšku nájomného prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 4. od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
6. Ak nájomca nezaplatí nájomné v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy, najmenej však 0,83 Eur za každý i začatý mesiac.
7. V cene nájmu nie sú zahrnuté ceny služieb a dodávok spojených s užívaním bytu.
8. Výšku úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu si bude nájomca regulovať sám okrem úhrady za teplo, a to na základe vzájomných zmluvných vzťahov, do ktorých ako užívateľ vstúpi s poskytovateľmi týchto plnení (elektrina, vodné a stočné, internet, atď.).
9. Úhrada za teplo a vodu je splatná v termíne do 20. dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca, a to paušálne vo výške **70,- Eur** slovom Sedemdesiat Eur, ktoré je splatné spolu s nájomným, a to na účet uvedený v čl. IV. ods. 2.
10. Zálohové platby (preddavky) na úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu správcom a nedoplatky z ročného vyúčtovania plnení spojených s užívaním bytu je nájomca povinný platiť na účet obce Klokočov. Skutočné náklady za poskytované služby rozúčtuje obec Klokočov.

Čl. V.

Zábezpeka

1. Na základe vzájomnej a ničím nespochybniteľnej dohody oboch zmluvných strán sa nájomca zaväzuje, uhradiť prenajímateľovi kauciu vo výške dohodnutého nájomného za obdobie 3 mesiacov, t. j. vo výške **750,- Eur** slovom Štyristo osemdesiat Eur, pre zabezpečenie splácania nájomného, samotné poškodenie bytu, alebo prenajatých priestorov a pod. Predmetnú kauciu nájomca uhradí prenajímateľovi v jednej splátke, splatnej pri podpise tejto zmluvy. Úhradu kaucie zrealizuje nájomca v deň podpisu nájomnej zmluvy hotovostným vkladom do pokladnice obce Klokočov alebo bezhotovostným prevodom v prospech jeho účtu číslo 4209765010/5600, IBAN: SK95 5600 0000 0042 0976 5010, vedenom v Prima banka Slovensko, a. s.
2. V prípade, že nájomca spôsobí na premete nájmu, resp. na jeho zariadení a vybavení škodu, presahujúcu uhradený preddavok – kauciu, zodpovedá za ňu prenajímateľovi v plnom rozsahu v zmysle všeobecnej zodpovednosti za škodu. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k podpísaniu nájomnej zmluvy, prenajímateľ zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vráti. Po skončení nájmu sa nevyčerpaná zábezpeka vráti nájomcovi.
3. Prenajímateľ je povinný každé použitie peňažných prostriedkov z kaucie podľa bodu 1. tohto článku, písomne oznámiť a zdokladovať nájomcovi, s uvedením dôvodu úhrady a výšky sumy uhradenej z kaucie.
4. Nájomca je povinný kauciu doplniť vždy na určenú výšku, stanovenú v bode 1. tohto článku, do 15-tich dní odo dňa, kedy mu prenajímateľ oznámi, že z kaucie bola uhradená suma, na ktorú prenajímateľovi voči nájomcovi vznikol nárok v zmysle bodu 1. tohto článku.

5. Najneskôr v lehote do 30 dní odo dňa skončenia nájmu, je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi prenajatú kauciu, zníženú o úhradu (-y), splatných peňažných nárokov prenajímateľa voči nájomcovi, ktoré prenajímateľovi vznikli v zmysle obsahu tejto zmluvy a ku dňu skončenia nájmu neboli nájomcom uhradené doplnením kaucie podľa bodu 3. tohto článku.

Čl. VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

Zmluvné strany sa zaväzujú, že svoje práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy, budú vykonávať v súlade s touto zmluvou a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a to hlavne:

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi byt, spôsobilý na riadne užívanie.
2. Prenajímateľ bude zabezpečovať plný nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
3. Nájomca je povinný byt užívať iba na bývanie a udržiavať ho v stave spôsobilom na riadne užívanie. Po skončení doby nájmu je povinný predmetný byt odovzdať v takom stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie.
4. Nájomca sa zaväzuje, že on sám ako aj osoby, ktoré s ním bývajú v byte, budú dodržiavať domový poriadok.
5. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do bytu za účelom vykonania opráv, ako aj za účelom kontroly a spôsobu a rozsahu užívania predmetu nájmu.
6. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním je povinný zabezpečovať a náklady spojené s týmito opravami a bežnou údržbou znáša nájomca na vlastné náklady podľa **Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.**, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, inak zodpovedá za škody zo zanedbania povinností.
7. Opravy porúch spôsobené bežným užívaním, ako aj údržby bytu zabezpečuje nájomca vo vlastnej réžii.
8. V prípade zistenia porušení povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu opodstatnené náklady, resp. ušlé príjmy.
9. Nájomca sa zaväzuje, že umožní zamestnanom prenajímateľa prístup do bytu za účelom zistenia stavu bytu a potreby vykonania opráv a udržiavacích prác, pre kontrolu a odpočty meradiel na studenú a teplú vodu.
10. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ.
11. Nájomca je povinný odstrániť na vlastné náklady závady a poškodenia, ktoré spôsobil on sám, príslušníci je domácnosti, ako aj iné osoby združujúce sa v byte s jeho súhlasom.
12. Nájomca nesmie vykonávať v byte stavebné úpravy, alebo iné zmeny bez súhlasu prenajímateľa a to ani na vlastné náklady.
13. Nájomca nemôže prenechať byt, alebo jeho časť do podnájmu iným osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
14. V prípade, že nájomca spôsobí v prenajatých nehnuteľnostiach, resp. na ich zariadení a vybavení škodu, zodpovedá za ňu prenajímateľovi v plnom rozsahu v zmysle všeobecnej zodpovednosti za škodu.
15. Nájomca sa zaväzuje vrátiť prenajaté priestory, ktorých nájom je predmetom tejto zmluvy po skončení nájmu v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Ku ňu ukončenia nájmu je nájomca povinný predmet nájmu vypratať na vlastné náklady, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Pri odovzdaní prenajatých priestorov sa vyhotoví

písomný protokol, ktorý podpíše nájomca a prenajímateľ bytového domu. Deň podpisu protokolu obidvoma zmluvnými stranami, sa považuje za deň skončenia nájmu. Za deň skončenia nájmu sa považuje aj deň, kedy nájomca vyzval prenajímateľa na prevzatie predmetných priestorov. V prípade, ak nájomca najneskôr do 5 dní po ukončení nájmu neodovzdá predmetný byt obci Klokočov, je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetných priestorov a tieto na náklady a nebezpečenstvo nájomcu vypratať, k čomu ho nájomca svojím podpisom na tejto zmluve neodvolateľne splnomocňuje.

Čl. VII.

Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zaniká:
 - 1.1. uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba predĺžená,
 - 1.2. písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
 - 1.3. písomnou výpoveďou.
2. Písomnou výpoveďou prenajímateľa, ak nájomca:
 - 2.1. hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za služby spojené s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
 - 2.2. ak ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - 2.3. 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,
 - 2.4. neužíva byt bez vážnych dôvodov,
 - 2.5. bez súhlasu vlastníka, v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu,
 - 2.6. ak sa zistí, že žiadateľ uviedol v žiadosti nepravdivé údaje.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu z akéhokoľvek dôvodu.
4. K termínu skončenia nájmu je nájomca povinný uvoľniť byt a odovzdať ho v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

Čl. VIII.

Záverečné a prechodné ustanovenia

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu spracovaný obcou Klokočov.

3. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú výslovne touto zmluvou upravené sa riadia Občianskym zákonníkom. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky spory vyplývajúce z tejto zmluvy budú prednostne riešiť dohodou.
4. Správu bytového domu zabezpečuje obec Klokočov.
5. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach majúcich povahu originálu, po jednom vyhotovení pre prenajímateľa, nájomcu.
6. Prípadné zmeny a doplnky k tejto zmluve sú platné len v písomnej forme, očíslovaných dodatkov, podpísaných oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.
7. Prenajímateľ a nájomca prehlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, že účastníci zmluvy majú spôsobilosť na právne úkony. Na znak súhlasu s obsahom tejto zmluvy, účastníci zmluvu vlastnoručne podpísali.

V Klokočove dňa 27.12.2024

V Klokočove dňa 27.12.2024

.....

prenajímateľ
Ing. Monika Hudáčková
starostka obce

.....

nájomca