

Zmluva č. 23/2023
o nájme bytu č. 251/5

Prenajímateľ: **Obec Dolná Súča**
Zastúpená: Matúš Bulejko, starosta obce
IČO: 00311502
Bankové spojenie: PRIMA banka a. s.
IBAN SK9756000000000612341009

Nájomca: **Ján Dobo** nar.:

Jana Dobová nar.:

Ďalšie ubytované osoby: nar.:

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu:

Čl. I
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v obci Dolná Súča – nájomný bytový dom č. 251, parcela č. 765/4
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania 2 izbový byt č. 251/5 na druhom podlaží, ktorý pozostáva z dvoch obytných miestností, loggie a príslušenstva (kuchyňa + jedáleň, zádverie, sociálne zariadenie – kúpeľňa, WC, úložný priestor na prízemí). Podlahová plocha bytu je 56,68 m² + loggia 5,02 m².
3. Nájomca má 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 vzťah vzniká dňom **01. 07. 2023** a uzatvára sa na dobu určitú do **30. 06. 2026**. Nájomný vzťah je pokračovaním nájomného vzťahu uzatvoreného zmluvou zo dňa 17.8.2020 na dobu od 1.7.2020 do 30.6.2023 a zo dňa 27.6.2019 na dobu od 1.7.2019 do 30.6.2020.
2. Nájomca má prednostné právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu len v prípade, že dodržiava ustanovenia tejto zmluvy, všeobecné záväzné nariadenie obce - Zásady

pridelovania nájomných bytov v obci Dolná Súča v platnom znení a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Podmienky v novej nájomnej zmluve môžu byť dohodnuté inak, ako sú stanovené 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 skončení nájmu nemá nárok na pridelenie bytu alebo inej bytovej náhrady a tohto sa výslovne vzdáva.

Čl. III

Nájomné a ostatné úhrady za plnenie spojené s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu mesačne nájomné vo výške **180,03 €**, ktoré sa skladá: z nájomného za bytové priestory 129,46 €, príspevku do fondu opráv 40,45 €, príspevku na úhradu ostatných nákladov 10,12 €. Prenajímateľ má právo výšky príspevkov každoročne upraviť o mieru inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
Fond prevádzky, údržby a opráv sa tvorí v zmysle Zákona č. 469/2005 Z.z., §32, pís. b).
Nájomné je splatné vždy jeden mesiac vopred do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca.
2. Nájomné sa uhrádza bezhotovostným bankovým prevodom na číslo účtu prenajímateľa: 0612341009/5600, IBAN SK97 5600 0000 0006 1234 1009, variabilný symbol 2515.
3. 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 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania, minimálne vo výške 0,83 € za každý aj začatý mesiac omeškania.
4. Prenajímateľ je povinný do 31.05. kalendárneho roka urobiť vyúčtovanie skutočných nákladov za predchádzajúci rok a doručiť ho nájomcovi. Splatnosť vyúčtovaného nedoplatku, resp. preplatku je 10 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.
5. Poplatky za spotrebu elektrickej energie a plynu bude hradiť nájomca priamo dodávateľom v nimi stanovených termínoch. Za týmto účelom je nájomca povinný uzatvoriť zmluvy o odbere plynu a elektrickej energie s dodávateľmi osobitne na svoje meno.
6. Poplatky za spotrebu vody a stočné prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi na základe skutočného odberu vody, spravidla 2x ročne.
7. Prenajímateľ má právo zvýšiť výšku nájomného a záloh na služby, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny predpisov, alebo z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nájomného a záloh na služby. Zmenu výšky nájomného a preddavkov môže prenajímateľ realizovať od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie
8. Zmluvné strany sa dohodli, že finančná záruka na splácanie nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu je vo výške **1 080,18 €**. Zábezpeka slúži na úhradu škôd na byte a bytovom dome spôsobených nájomcom alebo osobami, ktorým nájomca umožnil vstup do bytu alebo bytového domu ako aj na úhradu dlžného nájomného. Prenajímateľ vráti nájomcovi finančnú zábezpeku po ukončení nájmu a po zúčtovaní pohľadávok na účet nájomcu.

Čl. IV

Povinnosti nájomcu

Nájomca je povinný:

- udržiavať byt v stave, v akom byt prevzal
- riadne a včas informovať prenajímateľa o závažných skutočnostiach nájomného bytu a spoločných priestorov
- drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním hradíť na vlastné náklady
- väčšie opravy v byte je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla
- dodržiavať domový poriadok
- v zmysle domového poriadku sa zakazuje chovať, resp. mať v držbe psy, mačky a iné domáce zvieratá
- nerušiť ostatných nájomcov pri výkone ich užívacích práv
- nevykonávať v byte stavebné a inštalačné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu, ich realizácia je hrubým porušením povinnosti vyplývajúcich z nájmu bytu
- 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, v prípade skončenia nájmu sa zaväzuje odovzdať byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi i náklady za opravy a práce súvisiace s uvedením bytu do pôvodného stavu, s prihliadnutím na bežné opotrebovanie. Nedostatky a poškodenie v byte a spoločných priestoroch a zariadeniach bytu, ktoré spôsobil sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú, bezodkladne odstrániť a uhradiť v plnej výške. Ak by sa tak nestalo, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, poškodenia odstrániť na vlastné náklady a tieto následne požadovať do nájomcu.
- prenajímateľovi bezodkladne oznámiť zmenu počtu príslušníkov domácnosti, ktorí s ním budú bývať v predmetnom byte
- umožniť prístup prenajímateľovi do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok
- ohlasovať prípadný požiar v súlade s platnými predpismi ochrany pred požiarom a s požiaro-poplachovými smernicami
- spaľovanie horľavých odpadov, plošné vypaľovanie suchej trávy, krovín a rôznych chemických odpadov vo voľnom priestranstve je zakázané
- nezakladať únikové cesty a požiarne technické zariadenia – prenosné hasiace prístroje, hydranty, aby boli v prípade potreby dostupné. Prenosné hasiace prístroje, hydranty – hadicové zariadenia sa nesmú použiť na iné účely, ako sú určené.

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
- všetky opravy realizovať po predchádzajúcom upovedomení nájomcom a dohode s ním bezodkladne

Čl. VI

Zánik nájmu bytu

Nájom bytu môže zaniknúť:

1. Nájom zanikne **uplynutím doby** nájmu, ak nebola táto doba predĺžená v zmysle článku 5, ods. 1, písm. a) VZN č. 4/2012.
2. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť vzájomnou písomnou **dohodou** zmluvných strán, **výpoveďou** alebo **odstúpením** od zmluvy jednou zo zmluvných strán.
3. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Pre písomnú výpoveď prenajímateľa je výpovedná lehota tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Za doručenie sa považuje deň, v ktorom druhá strana obdržala výpoveď zo zmluvy alebo odmietla prevzatie tejto výpovede alebo ak výpoveď nemožno doručiť, uloží sa táto na pošte a adresát sa vhodným spôsobom vyzve, aby si písomnosť vyzdvihol. Ak si výpoveď nájomca nevyzdvihne, výpoveď sa považuje za doručeníu v deň, v ktorom sa výpoveď vrátila prenajímateľovi, i keď sa adresát o tom nedozvedel.
Pre písomnú výpoveď nájomcu je výpovedná lehota jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola prenajímateľovi doručená výpoveď.
4. Prenajímateľ je oprávnený dať výpoveď, ak sú splnené podmienky výpovede nájmu bytu v zmysle ustanovenia § 711 Občianskeho zákonníka:
 - a) nájomca prestal spĺňať podmienky užívania bytu v zmysle VZN č. 4/2012 o podmienkach prenájmania nájomných bytov obstaraných poskytnutím štátnej dotácie, článok 3 ods. 4,
 - b) 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,
 - c) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhšie ako jeden mesiac,
 - d) nájomca využíva prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa 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) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
 - f) bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené v tejto zmluve (do toho sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní).
5. Prenajímateľ môže kedykoľvek **odstúpiť** od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda.
6. Nájomca je oprávnený **odstúpiť** od zmluvy kedykoľvek, ak bola prenajatá vec odovzdaná v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie alebo ak sa stane neskôr bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť - nespôsobilou na dohodnuté alebo obvyklé užívanie. Ak sú miestnosti, ktoré boli prenajaté na obývanie alebo na to, aby sa v nich zdržiavali ľudia, zdraviu závažné, má nájomca toto právo aj vtedy, ak o tom vedel pri uzavretí zmluvy. Práva odstúpiť od zmluvy sa nemožno vopred vzdať.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Pre prípad zmeny výšky nájomného, resp. poplatok spojený s bytom v súlade s VZN č. 4/2012 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 VZN č. 4/2012.
3. Zmluvné strany berú na vedomie a súčasne vyjadrujú súhlas so zverejnením tejto Zmluvy i jej prípadných dodatkov v zmysle Občianskeho zákonníka v spojení so zákonom č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
4. V zmysle § 13 odsek 1 písm. b) zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov resp. Čl. 6 odsek 1 písm. b) GDPR nájomca podpisom tejto zmluvy berie na vedomie spracovanie svojich osobných údajov v záhlaví tejto zmluvy pre potreby realizácie účelu tejto zmluvy.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom po zverejnení.
6. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, pričom jednu zmluvu dostane nájomca a jednu prenajímateľ.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzatvorená podľa ich slobodnej vôle, zmluve porozumeli a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojím podpisom.

V Dolnej Súči, dňa 22.6.2023

.....
Matúš Bulejko
starosta obce

.....
Ján Dobo a Jana Dobová
nájomca