

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 1258/15/20151
uzavretá podľa §663 a nasl. a §685 a nasl. Občianskeho zákonníka
medzi

Prenajímateľ:

OBEC TERCHOVÁ

Sv. Cyrila a Metoda 96, 013 06 Terchová

IČO: 00321699

DIČ: 2020677626

konajúci: Jozef Dávidík – starosta obce

bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.

číslo účtu: SK9009000000005115589524

(ďalej len „*Prenajímateľ*“)

Nájomca: Ing. Ján Synák a manž. Bc. Adela Synáková

bytom 013 05 Belá, Oslobodenia 236/82

Bc. Adela Synáková,

029 57 Oravská Lesná, Pribišská 72

I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytu č. 15 v bytovom dome 17 b.j. s.č. 1258 na ul. Terchová – Holúbkova Roveň v Terchovej, ktorý je postavený na pozemku, parc. CKN č. 3220/166 v kat. území Terchová a zapísaný na LV č. 8452 pre k.ú. Terchová (ďalej len „*Predmet nájmu*“ alebo „*Byt*“).
2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva Nájomcovi do dočasného užívania byt, ktorý je Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy a Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi dohodnuté nájomné. v stave spôsobilom na riadne užívanie za účelom uspokojenia dočasnej bytovej potreby nájomcu a nájomca sa zaväzuje za tento byt platiť dohodnuté nájomné.

II.

Popis a výmera bytu

1. Byt, ktorý je Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy, je v zmysle prílohy k Opatreniu z 1. decembra 2011 č. 01/R/2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov (oznámenie č. 158/2008 Z. z.) v znení opatrenia z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008 (oznámenie č. 372/2008 Z. z.), o regulácii cien nájmov v znení neskorších predpisov, zaradený do kategórie bežný štandard.
2. Byt, ktorý je Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy pozostáva z obytných miestností a príslušenstva.
3. Celková výmera podlahovej plochy Bytu je 29,83 m². Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie a všetky bytové prípojky, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie. Príslušenstvom Bytu nie je pivnica. Príslušenstvom Bytu je jedno parkovacie miesto.

III. Doba nájmu, skončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára a nájom podľa tejto zmluvy je dohodnutý na dobu určitú, a to **od 1.2.2023 do 31.1.2026.**
2. Nájom podľa tejto zmluvy končí uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa predchádzajúceho bodu 1. tohto článku zmluvy. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu môže nájom podľa tejto zmluvy skončiť písomnou dohodou zmluvných strán, písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán v prípadoch a za podmienok stanovených zákonom alebo odstúpením podľa tejto zmluvy.
3. Nájomca má právo na predĺženie nájmu, a to aj opakovane, avšak len za podmienky, že Nájomca si počas dohodnutej doby nájmu, riadne a včas plnil svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, najmä riadne a včas uhradil nájomné a platby súvisiace so službami za užívanie bytu, má vloženú finančnú zábezpeku v plnej výške, riadne a včas plnil a dodržiaval povinnosti vyplývajúce pre neho z domového poriadku a súčasne, ak Nájomca spĺňa podmienky pre užívanie/pridelenie Bytu stanovené osobitným predpisom. V prípade, že Nájomca bude mať záujem o predĺženie nájmu podľa tohto bodu zmluvy, je povinný o takéto predĺženie požiadať Prenajímateľa písomnou žiadosťou doručenou na adresu Prenajímateľa najneskôr v lehote 30 dní pred uplynutím dohodnutej doby nájmu s tým, že prílohou tejto žiadosti musia byť listiny preukazujúce splnenie podmienok pre užívanie/pridelenie Bytu stanovených osobitným predpisom, inak jeho právo na predĺženie nájmu podľa tohto bodu zmluvy zaniká a nájom podľa tejto zmluvy končí posledným dňom dohodnutej doby nájmu.
4. Pri zániku nájmu nájomca nemá právo na bytovú náhradu.

IV. Nájomné, odplaty za služby poskytované v súvislosti s nájmom a ich splatnosť

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného 60 EUR/ mesiac.
2. Nájomné je splatné v pravidelných mesačných splátkach tak, aby nájomca mal zaplatené nájomné vždy na obdobie troch mesiacov vopred.
3. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť nájomné za obdobie 3 mesiacov vopred pri podpísaní tejto zmluvy v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
4. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné za obdobie trvania nájmu je splatné vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca tak, aby bolo zaplatené tri mesiace vopred.
5. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi za služby spojené s nájmom a platiť zálohové platby za služby poskytované v súvislosti s užívaním bytu, v dohodnutej lehote splatnosti /elektrika, kúrenie, voda, odpad, spol. priestory/ zálohovo čiastku 69EUR/mesiac vyplývajúcu z vyúčtovania zálohových platieb na základe písomného vyúčtovania, ktoré nájomca obdrží vždy jedenkrát ročne od prenajímateľa, pričom vyúčtovanie je splatné najneskôr do 7 dní odo dňa obdržania vyúčtovania nájmomcom. Prenajímateľ pri zostavovaní vyúčtovania vychádza zo stavu odpočtu médií

jednotlivých meračov, ktoré sú súčasťou každého bytu (elektromer, vodomer, merač tepla).

Záloha na služby za jednotlivé mesiace je splatná vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.

6. Nájomca sa ďalej zaväzuje uzavrieť zmluvu so spoločnosťou Obecný podnik Terchová s.r.o., IČO: 36 387 908 a platiť poplatok za používanie televízneho rozvodu.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že stav meračov patriacich k bytu, bude odpísaný a zaznamenaný pri odovzdaní predmetu nájmu nájomcovi.
8. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné na účet prenajímateľa., č. účtu SK9009000000005115589524, vedený v Slovenskej sporiteľni, a.s. Žilina pod VS: 12581520151.
9. V prípade, ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného a úhrad za služby s nájmom spojených viac ako 5 dní, nájomca je povinný zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 2,5% dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania.
10. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, Prenajímateľ má právo zmeniť i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je pre to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu plnení – služieb poskytovaných s užívaním Bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi Nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou.
11. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov Prenajímateľ zmení v zmysle predchádzajúceho bodu 9. tohto článku zmluvy od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdáva Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a zaväzuje sa mu zabezpečiť plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom bytu.
2. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne.
3. Nájomca je povinný vykonávať drobné opravy v Predmete nájmu súvisiace s jeho užívaním na vlastné náklady a sám znáša náklady spojené s bežnou údržbou v súlade s platnými právnymi predpismi /malovanie, oprava omietok, odhmyzovanie, oprava, údržba spoločných priestorov vrátane výmeny osvetľovacích zariadení a pod./.. Ak sa Nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu Predmetu nájmu, má Prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení Nájomcu na vlastné náklady, pričom je Prenajímateľ súčasne oprávnený požadovať od Nájomcu náhradu takto vynaložených nákladov.

4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu takých opráv v Byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ, pričom je povinný umožniť ich riadne vykonanie a na požiadanie Prenajímateľa poskytnúť potrebnú súčinnosť spočívajúcu aj vo vykonávaní prác. V prípade nesplnenia tejto povinnosti Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá v súvislosti s tým vznikne.
5. Nájomca je povinný na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť odstrániť v Byte a v užívaných spoločných priestoroch závady, ktoré vznikli v dôsledku konania alebo nečinnosti zo strany Nájomcu alebo tých, ktorí s nájomcom bývajú. V prípade, že sa tak nestane, Prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a inú vzniknutú škodu odstrániť na vlastné náklady a požadovať od Nájomcu náhradu takto vynaložených nákladov v plnej výške.
6. Nájomca je oprávnený užívať byt výlučne na bývanie.
7. Nájomca je povinný najneskôr v deň vzniku nájmu podľa tejto zmluvy oznámiť Prenajímateľovi osoby (členov jeho domácnosti), ktoré budú s ním v predmetnom byte bývať. V prípade, že dôjde k zmene počtu osôb, ktoré Nájomca v zmysle predchádzajúcej vety oznámil Prenajímateľovi, je Nájomca túto skutočnosť oznámiť písomne Prenajímateľovi najneskôr v lehote 15 dní od dňa, kedy k takejto zmene došlo.
8. Po ukončení nájmu je Nájomca povinný vypratať Byt a priestory s Bytom súvisiace v termíne určenom Prenajímateľom a tieto priestory odovzdať Prenajímateľovi so všetkým príslušenstvom a technickým zariadením v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, a to pri riadnom užívaní a vykonávaní údržby bez nároku na náhradu nákladov súvisiacich so zhodnotením Bytu a užívaných spoločných priestorov domu. O odovzdaní Bytu sa vyhotoví písomný záznam s uvedením popisu technického stavu Bytu, prípadne závad.
9. Nájomca je povinný platiť okrem nájomného aj úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, podľa evidenčného listu a vyúčtovania za jednotlivé mesiace trvania nájmu, vyhotoveného Prenajímateľom, a to v lehote ich splatnosti.
10. Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú v dome ním a osobami, ktoré s ním bývajú.
11. Nájomca nie je oprávnený prenechať Byt ani iné priestory, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto zmluvy do užívania iným osobám.
12. Nájomca nesmie vykonávať akékoľvek stavebné úpravy a podstatné zmeny v Byte vrátane zásahov do elektroinštalácie a vodoinštalácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, v opačnom prípade zodpovedá za vzniknutú škodu. V prípade súhlasu Prenajímateľa podľa predchádzajúcej vety náklady na realizáciu navrhnutých zmien (stavebných úprav) znáša v plnom rozsahu Nájomca bez nároku na ich náhradu po ukončení nájmu.
13. Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu a poriadok v spoločných častiach domu a vykonávať udržiavacie a čistiace práce spoločných priestorov domu podľa rozvrhu služieb stanoveného spoločnou dohodou nájomcov.

14. Nájomca je povinný, po predchádzajúcej výzve prenajímateľa, zabezpečiť sprístupnenie meračov spotreby – elektromeru, vodomeru a merača tepla, za účelom vykonania odpisu údajov.
15. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že bol oboznámený s povinnosťami vzťahujúcimi sa na nájomcu bytu, v súvislosti so správou a prevádzkou obytného domu, v ktorom sa predmetný Byt nachádza. Zároveň vyhlasuje, že tieto povinnosti sa zaväzuje plniť a dodržiavať.
16. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom bytov výkon ich práv.
17. Prenajímateľ sa zaväzuje stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v Byte počas trvania nájmu vykonávať iba so súhlasom Nájomcu. Nájomca môže tento súhlas odoprieť iba z vážnych dôvodov. Pokiaľ Prenajímateľ takéto opravy bude vykonávať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje ich vykonanie bez obmedzenia umožniť.
18. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu užívania Bytu a dodržiavania povinnosti Nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy a Nájomca je povinný Prenajímateľovi túto kontrolu umožniť vykonávať.
19. Prenajímateľ je oprávnený vstupovať do Bytu len po predchádzajúcom oznámení a v sprievode Nájomcu, a to aj za účasti tretích osôb nevyhnutných na dosiahnutie účelu oznámeného Nájomcovi, najmä však z dôvodu kontroly účelu užívania prenajatého Bytu, stavu príslušenstva a zariadenia Bytu, ako aj uskutočnenia prác a výkonov potrebných na predchádzanie vzniku škôd a odstraňovanie ich následkov. V prípade, ak Nájomca odoprie právo Prenajímateľa na vstup do Bytu v súlade s týmto bodom a Prenajímateľ má dôvodnú obavu, že mu hrozí závažná a okamžitá ujma, má právo vstúpiť do prenajatého Bytu aj bez súhlasu Nájomcu.
20. Nájomca zodpovedá za všetku škodu spôsobenú na Predmete nájmu ním, alebo tretími osobami zdržujúcimi sa na predmete nájmu a na spoločných častiach a zariadeniach a príslušenstve domu, v ktorom sa prenajatý Byt nachádza, s jeho vedomím a súhlasom. Tieto škody je povinný bez zbytočného odkladu odstrániť na vlastné náklady, inak je ich povinný oznámiť Prenajímateľovi a umožniť ich odstránenie, pričom je povinný uhradiť náklady na toto odstránenie.
21. V prípade vykonania prác, činností alebo výkonov na predmete nájmu nájomcom, ktoré podliehajú predchádzajúcim povoleniam a súhlasom dotknutých orgánov štátnej správy, územnej samosprávy, a. i., nájomca znáša všetky zákonom predpokladané sankcie v plnej výške.

VI. Osobitné dojednania

1. V prípade, že Nájomca nezaplatí nájomné a/alebo úhradu za služby s nájmom spojené riadne a včas v dohodnutej lehote splatnosti, je prenajímateľ oprávnený nájom bytu vypovedať aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.

2. Nájomca je povinný vypratáť predmet nájmu najneskôr v lehote do 3 (troch) dní. V nesplnenia tejto povinnosti sa Nájomca zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi dohodnutú zmluvnú pokutu vo výške 165.97 € za každý deň omeškania.
3. Správu bytov a bytového domu vykonáva prenajímateľ prostredníctvom určeného nájomcu. Nájomcovia bytov sú tak povinní spomedzi seba určiť správcu, ktorý bude vykonávať správu bytov a bytového domu, a to najmä informovať prenajímateľa o závadách, potrebách nevyhnutných úprav a opráv v bytoch alebo bytovom dome, informovať ostatných nájomcov bytového domu o povinnosti zabezpečiť sprístupnenie meračov spotreby, zostaviť rozpis služieb upratovania spoločných častí domu nájomcami a dohliadať nad jeho dodržiavaním.

VII.

Všeobecné a záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, spravujú sa právne vzťahy zmluvných strán ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacimi predpismi.
2. Zmluva je vypracovaná v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.
3. Meniť a dopĺňať ustanovenia tejto zmluvy je možné len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán, formou písomného dodatku k tejto zmluve, pre platnosť ktorého sa vyžaduje jeho podpísanie obidvoma zmluvnými stranami.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluva bola spísaná podľa ich pravej a slobodnej vôle, nebola uzatvorená v tiesni ani za iných nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom túto zmluvu vlastnoručne podpisujú.

v Terchovej dňa 1.2.2023

Prenajímateľ :

Nájomca:

.....
Jozef Dávidík
starosta obce

.....
Ing. Ján Synák a manž.
Bc. Adela Synáková