

Zmluva o nájme obecného bytu

(uzatvorená v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka,

VZN obce č.1/2013, ktorú uzavreli

Prenajímateľ: Obec Ratková so sídlom , 982 65 Ratková

Zastúpená: Roman Chicho starostom obce

IČO: 00318990

DIČ: 2021230365

Bankové spojenie: VUB a. s.

Číslo účtu: 15321392/0200

(ďalej len ako prenajímateľ)

Nájomca: Alena Litavská, nar. 16.8.1961, bytom Ratková 34, 982 65 Ratková

(ďalej len ako nájomca)

takto:

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom obecného bytového domu nachádzajúceho sa v k. ú. Ratková, na parcele č. 882/3 súpisné číslo 34, ktorý je vedený na LV č. 251 Správy katastra v Revúca. Predmetný bytový dom pozostáva z 1 bytovej jednotky.
2. Súhlas prenájmu bytu pre nájomcu Alena Litavská bol schválený uznesením Obecného zastupiteľstva obce Ratková č. 18/2023 zo dňa 07.03.2023.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania byt č. 6 na poschodí obytného domu definovaného v bode 1, ktorý pozostáva z 3 obytnej miestnosti s obytňou plochou 41 m² a z príslušenstva, ktoré tvorí kuchyňa, chodba a kúpeľňa, WC, pivnica o výmere 17 m². Celková podlahová plocha bytu s príslušenstvom je 58 m².
4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi:
 - a) v byte nachádzajúce sa hnuteľné veci a zariadenia:
 - vaňa/sprchovací kút,
 - b) v spoločných priestoroch 1 ks poštovej schránky .

II.

Účel nájmu

1. Predmet nájmu sa nájomcovi odovzdáva do užívania v stave spôsobilom na riadne užívanie. Byt je užívateľsky schopný a všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné. Predmet nájmu sa môže užívať len na účely bývania.

III.

Doba nájmu

1. Byt uvedený v čl. I. bod 3. tejto zmluvy sa prenecháva do prenájmu v zmysle na dobu určitú, ktorá neprevýši tri roky –nájomná doba začne plynúť 01.07.2023 a končí sa 30.06.2026.
2. Uplynutím nájomného vzťahu nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu byt odovzdať v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
3. Ak nájomca riadne plní všetky podmienky nájomnej zmluvy a dodržiava ustanovenia Občianskeho zákonníka vzťahujúce sa na nájom bytu, má nárok na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na ďalšie tri roky, za podmienky že bude naďalej spĺňať aj podmienky, ktorou sa určujú pravidlá pre prenájom nájomných bytov.

IV.

Nájomné

1. Výška nájomného je stanovená Všeobecne záväzným nariadením obce Ratková č. 1/2013 na **414,12 Eur** ročne za 58 m² podlahovej plochy a **31,46 Eur** ročne za vybavenie bytu (príloha č.1 VZN). Takto ročné nájomné je **445,58 Eur** a mesačné nájomné činí **37,13 Eur**.
2. Za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu bude nájomca uhrádzať na tvorbu fondu opráv a správy nájomných bytov spolu s nájomným mesačne sumu výške **13,92 Eur**,
3. Náklady spojené s úhradou spotrebovanej elektriny hradí nájomca priamo dodávateľovi.
4. Výška nájomného spolu s preddavkom za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu činí mesačne **51,05 Eur** a je splatné mesačne, najneskoršie do 20. dňa príslušného mesiaca za daný mesiac na účet prenajímateľa uvedený v tejto zmluve (variabilný symbol rok + bežný mesiac), alebo priamo do pokladne obce .
5. Zúčtovanie preddavkov na úhradu plnení poskytovaných s nájmom bytu prenajímateľ vykoná podľa skutočných nákladov v termíne do 30 dní po obdržaní dodávateľských faktúr. Vykázaný preplatok je prenajímateľ povinný nájomcovi vrátiť do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
6. Nájomca sa zaväzuje vykázaný nedoplatok zaplatiť prenajímateľovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
7. V prípade omeškania platby bude nájomcovi účtované poplatok z omeškania vo výške 0,05 % za každý oneskorený deň z výšky nezaplateného nájomného, preddavkov za poskytované služby ako aj vykonania úhrad z vyúčtovaní.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady s jeho bežnou údržbou. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
2. V prípade ak závada nastala zavinením a to aj z nedbanlivosti nájomcu, nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú na vlastné náklady.
3. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady, vrátane umiestnenia satelitných antén a pod.
4. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenechať do podnájmu inému.
5. Nájomca sa zaväzuje predmetný byt, spoločné priestory a zariadenia domu užívať riadne a zároveň tak, aby neboli narušené práva ostatných nájomcov na nerušené bývanie v bytovom dome.
6. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi zmenu počtu osôb, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, a to do 30 dní od vzniku zmeny.
7. Prenajímateľ má právo jednostranne odstúpiť od nájomnej zmluvy v prípade, ak nájomca napriek písomnej výzve prenajímateľa prenajatý byt užíva, respektíve trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí vznik značnej škody. Odstupujúci prejav prenajímateľa musí byť písomný a doručený druhej zmluvnej strane, účinky odstúpenia nastávajú dňom doručenia.
8. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého bytu a hnuiteľného majetku a zaväzuje sa urobiť všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie. Taktiež zodpovedá za všetky škody vzniknuté v byte jeho zavinením.
9. Nájomca berie na vedomie možnosť napojenia sa na pevnú telefónnu linku a na káblový televízny rozvod cez ktorý je zabezpečený príjem televízneho a rádiového signálu v každom byte v obytnom dome, avšak prevádzkové podmienky sa každý nájomca bytu zabezpečí sám s prevádzkovateľmi.
10. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu vo vopred dohodnutom termíne.
11. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmetný byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

VI.

Skončenie nájmu

Nájomný pomer zaniká:

1. uplynutím doby, na ktorý bol dohodnutý,
2. písomnou dohodou alebo odstúpením od zmluvy jednou zo zmluvných strán pre podstatné porušenie zmluvy,
3. písomnou výpoveďou (daná prenajímateľom v súlade s ust. § 711 Občian. zákonníka) a to najmä, ak:
 - a) 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, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace,
 - c) nájomca prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
 - d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

VII.

Osobitné ustanovenia

1. Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu a poriadok na spoločných častiach obytného domu ako aj na verejných priestranstvách v okolí obytného domu.
2. Nájomca sa zaväzuje, že počas trvania účinnosti tejto zmluvy bude prihlásený k trvalému pobytu v obci Ratková. Nesplnenie tejto podmienky oprávňuje vlastníka bytu – prenajímateľa vypovedať túto zmluvu. Výpovedná lehota v takomto prípade je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
3. Nájomca a osoba, ktorá má právo užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu je povinný dodržiavať ustanovenia domového poriadku. V prípade porušovania prenajímateľ je oprávnený v zmysle § 711 OZ vypovedať zmluvu.

VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvou neupravené vzťahy sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami
3. Nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu a Záznam o odovzdaní a prevzatí obecného bytu.
4. Zmluva bola vyhotovená v 2 vyhotoveniach, z ktorých každá zo strán obdrží 1 vyhotovenie

5. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilí k právnym úkonom, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali a jej obsahu porozumeli. Zároveň svojimi podpismi potvrdzujú, že táto zmluva bola uzavretá slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.

V Ratkovej dňa

.....

prenajíateľ

.....

nájomca