

**Zmluva o nájme obecného bytu
uzatvorená podľa ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho
zákonníka
(ďalej len ako „zmluva“)**

**Článok I.
Zmluvné strany**

Prenajímateľ: OBEC Oravská Jasenica
Zastúpená starostom obce – Ing. Karolom Graňákom
IČO: 00314714; DIČ: 2020571729
(ďalej len ako „prenajímateľ alebo „zmluvná strana“)

Nájomca: Adrián Balabán
rod. č.
obč. preukaz:
a manž. Miroslava Balabanová,
rod. č.
obč. preukaz:
(ďalej len ako „nájomca“ alebo „zmluvná strana“)

**Článok II.
Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – bytového domu so súp. č. 450, postavenom na parcele C – KN č. 378/9 – zast. plochy a nádvoria o výmere 232 m², k. ú. Oravská Jasenica (ďalej len ako „bytový dom“).
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania 3 - izbový byt číslo 12 o výmere 61,70 m² nachádzajúci sa na prízemí bytového domu v obci Oravská Jasenica (ďalej len ako „byt“).
3. Byt podľa prílohy k opatreniu MF SR č. R-1/2001, ktorým sa mení a dopĺňa výmer MF SR č. R-1996 a ktorým sa určuje rozsah tovaru z regulovanými cenami v znení neskorších predpisov patrí do 1. kategórie.
4. Byt pozostáva z 2 obytných miestností a z 1 obytnej miestnosti s kuchynskou linkou, komory, kúpeľne s WC, chodby a loggie. Súčasťou bytu je pivnica č. 2 na prízemí bytového domu.
5. Nájomca a osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti, sú oprávnené s bytom užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu – chodbu, schodišťa, kočíkareň, sanitárnu miestnosť a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstvom a vedľajšími miestnosťami sa oboznámil v prítomnosti zástupcu prenajímateľa dňa 07.07.2008
6. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva do užívania v stave spôsobilom na užívanie, o čom bol dňa 07.07.2008 vyhotovený „Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý je prílohou tejto zmluvy.

Článok III. Doba nájmu

1. Nájom bytu sa uzatvára dňom 01.01.2024 na dobu určitú a to do 31.12.2024. Ak si nájomca plní riadne všetky povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy a spĺňa podmienky uvedené v Čl. VII. odst. 5. zmluvné strany sa môžu dohodnúť na predĺžení doby nájmu max. však na dobu dvoch rokov.

Článok IV. Nájomné a poplatok z omeškania

1. Dňom uzavretia tejto zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu plnenia služieb poskytovaných s užívaním bytu – za elektrickú energiu za spoločné priestory a dodávku vodného a stočného.
2. Mesačné nájomné je nájomca povinný hradiť prenajímateľovi v sume 138,16 € /slovom: „jednostotridsaťosem eur 16 centov“. Nájomné je určené podľa VZN č. 5/2016 a opatrenia ministerstva financií Slovenskej republiky č. 01/R/2008.
 - Nájomné sa platí mesačne vždy najneskôr do 18-teho dňa príslušného mesiaca, za ktorý sa nájomné platí a to nasledovným spôsobom: hotovosťou do pokladne obecného úradu,
 - poštovou poukážkou na účet SK63 5600 0000 0040 0366 9007,
 - bankovým prevodom na účet SK63 5600 0000 0040 0366 9007,Pri platbe na účet je nájomca povinný uviesť variabilný symbol - súpisné číslo domu a číslo bytu /napr. 450011/ a konštantný symbol 0308.
3. Preddavky na úhradu plnenie služieb poskytovaných s užívaním bytu je nájomca povinný platiť vo výške 28,00 € mesačne najneskôr do 18-teho dňa príslušného mesiaca, spôsobom ako v bode 3 článku IV. tejto zmluvy.
4. Nájomca pred podpísaním nájomnej zmluvy, zložil do pokladne/na účet obce kauciu vo výške 389,91 €.
5. Kauciu je prenajímateľ použiť na uspokojenie splatných a neuhradených záväzkov nájomcu, ktoré nájomcovi vznikli na základe tejto zmluvy alebo zo zákona voči prenajímateľovi. Prenajímateľ je teda oprávnený použiť poskytnutú kauciu najmä na uspokojenie nájomného, preddavku na úhradu plnenia služieb poskytovaných s užívaním bytu, nedoplatku z vyúčtovania preddavkov, poplatku z omeškania, škody, za ktorú zodpovedá nájomca.
6. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámi prenajímateľovi počet príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v prenajatom byte bývať. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte, nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
7. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet preddavkov za úhradu plnenia služieb spojených s užívaním bytu (vodné a stočné, spoločné priestory a pod.), prenajímateľ má právo jednostranne zmeniť ich výšku. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi zmenu výšky preddavkov za služby písomne najneskôr 7 dní pred prvým dňom mesiaca, ktorým dochádza k zmene preddavkov..
8. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť jednostranne ich výšku. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájmu písomne najneskôr 7 dní pred prvým dňom mesiaca, ktorým dochádza k zmene nájmu. .

9. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bodoch 8 a 9 od prvého dňa kalendárneho mesiaca po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
10. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky za služby poskytované s užívaním bytu ani do piatich dní odo dňa dohodnutej lehoty splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5% z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.
11. Náklady na elektrickú energiu a plynové vykurovanie a varenie v byte si nájomca zabezpečí na vlastné náklady na základe zmluvy s dodávateľmi energií.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach § 687 - § 695 a podporne v ustanoveniach § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Nájomca sa zaväzuje, že bude platiť dohodnuté nájomné a preddavky za služby za užívanie bytu riadne a v čas až do konca trvania nájmu.
3. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby s ním žijú v spoločnej domácnosti budú dodržiavať domový poriadok vydaný obcou Oravská Jasenica.
4. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať žiadne stavebné úpravy ani na svoje vlastné náklady bez písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Zmluvné strany berú na vedomie, oprávnenie prenajímateľa na výkon stavebných prác a úprav, resp. iných podstatných zmien v byte, ktoré je viazané na súhlas nájomcu, ktorý ho môže odmietnuť len z vážnych dôvodov. Ak však prenajímateľ bude vykonávať úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť.
6. Nájomca sa zaväzuje, že nebude bez písomného súhlasu prenajímateľa prenajať priestory prenajímať ďalšej osobe.

Článok VI.

Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa končí:
 - písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa, alebo
 - uplynutím času, na ktorý bol nájom bytu dohodnutý, alebo
 - písomnou výpoveďou niektorej zo zmluvných strán,
 - odstúpením podľa Občianskeho zákonníka alebo podľa bodu 11 tohto článku zmluvy.
2. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov vymenovaných v § 711 odst. 1 Občianskeho zákonníka.
4. Dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť.
5. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Prenajímateľ môže nájomcovi písomne určiť dlhšiu výpovednú lehodu.

6. Ak bola daná výpoveď z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d), že nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, a preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov (§ 7 až 9 zákona č. 195/1998 Z. z. o sociálnej pomoci), výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehotu, ktorá trvá šesť mesiacov. Ak nájomca, ktorý je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, pred uplynutím ochrannej lehoty zaplatí prenajímateľovi dlžné nájomné alebo sa písomne dohodne s prenajímateľom o spôsobe jeho úhrady, rozumie sa tým, že dôvod výpovede nájmu bytu zanikol.
7. Vzhľadom na to, že nájom bytu je dohodnutý na určitý čas, pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu. Ak nájom bytu zanikne výpoveďou prenajímateľa, na bytové náhrady sa vzťahuje Občiansky zákonník.
8. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tieto opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu v akom ho nájomca prevzal, o čom sa vyhotoví písomný záznam.
9. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úprav a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa ani protihodnotu toho o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.
10. V prípade úmrtia nájomcu prechádza nájom bytu na osobu v zmysle § 706 odst. 1 OZ.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca neuhradí riadne a včas nájomné alebo preddavok na úhradu plnenia služieb poskytovaných s užívaním bytu, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy. Doručením odstúpenia sa zmluva zrušuje od počiatku.

Článok VII.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť 01.01.2024
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Evidenčný list bytu, výška nájmu, Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu a VZN č. 5/2016 o spôsobe výpočtu nájomného
3. Zmluva o nájme bytu je vyhotovená v dvoch výtlačkoch, z ktorých každý má platnosť originálu. Každá zo zúčastnených strán dostane po jednom výtlačku.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto zmluva sa zhoduje s ich súhlasnými a slobodnými prejavmi ich skutočnej vôle, že zmluvu neuzatvorili v tiesni ani omyle a že o obsahu zmluvy sa dohodli tak, ako je uvedené v tejto zmluve.

V Oravskej Jasenici dňa 20.12.2023

.....
Prenajímateľ

.....
Nájomca