

ZMLUVA

o nájme bytu, uzatvorená podľa § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) medzi

Prenajíateľ: **Obec Stará Bystrica**
V zastúpení: PhDr. JUDr. Ján Podmanický, PhD., starosta obce
Sídlo: Obecný úrad Stará Bystrica 537, 023 04 Stará Bystrica
IČO: 00314307
DIČ: 2020553282
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: SK34 5600 0000 0002 0743 3006

(ďalej len „prenajíateľ“)

na strane jednej

a

Nájomca: **Dušan Franciak, rod. Franciak**
Narodený:
Trvale bytom: Stará Bystrica

(ďalej len „nájomca“)

na strane druhej

Nájomná zmluva o nájme bytu sa uzatvára za nasledujúcich podmienok:

I. Predmet nájmu

1. Predmetom tejto nájomnej zmluvy je užívanie 2-izbového bytu v nadstavbe Domu služieb Stará Bystrica č. s. 535, bytu B (č.2), na 2. poschodí o úžitkovej ploche 53,18 m².
2. Prenajíateľ touto zmluvou dáva byt do nájmu nájomcovi **od 22. novembra 2023.**
3. Dňom uvedeným v čl. I ods. 2 zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajíateľovi nájomné za byt a úhradu služieb za plnenie poskytované s užívaním bytu.

II. Rozsah užívania

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do nájmu byt špecifikovaný podľa čl. I zmluvy v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie.
2. Nájomca bude užívať byt sám. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte je nájomca povinný túto skutočnosť bezodkladne oznámiť prenajíateľovi.
3. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady s bežnou údržbou si hradí sám nájomca. Iné opravy a stavebné zásahy nájomca nesmie v byte vykonávať bez písomného súhlasu prenajíateľa. Ak tak urobí, prenajíateľ má právo požadovať od nájomcu, aby byt na vlastný náklad uviedol do pôvodného stavu. Právo prenajíateľa vypovedať nájom tým nie je dotknuté.

4. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú popri práve užívania bytu aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
5. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv a nebolo v rozpore s dobrými mravmi. Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti sú povinní užívať byt a jeho príslušenstvo na bytové účely. So zariadením a vybavením bytu a domu sú povinní zaobchádzať tak, aby nedošlo k ich poškodeniu, znehodnoteniu, alebo neprimeranému opotrebovaniu, to platí aj pokiaľ ide o spoločné priestory domu.
6. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sa riadia ustanoveniami § 687 až 695 Občianskeho zákonníka.

III. Doba užívania

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to **od 22.11.2023 do 21.11.2024. Nájom bytu končí uplynutím doby, na ktorú je zjednaný.**
2. Nájom môže zaniknúť skôr ako je dohodnutá doba nájmu. V tomto prípade sa jeho zánik riadi ustanoveniami § 710 a 711 Občianskeho zákonníka, t. j. písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, alebo písomnou výpoveďou. 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.
3. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenia. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu v akom ho nájomca prevzal.
4. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšilo, a to ani vtedy, ak od nájomcu nebude požadovať, aby byt uviedol do pôvodného stavu.
5. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok v nájomnej zmluve a v osobitnom predpise.
6. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ bytov informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
7. O opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu je nájomca povinný požiadať prenajímateľa najneskôr dva mesiace po obdržaní informácie o termíne uplynutia dohodnutej doby nájmu.

IV. Výška nájomného a výška úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca za byt uhradí finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného, t. j. **825,96 €**. Sumu uhradí nájomca ku dňu podpisu zmluvy. Po odpočítaní prípadných škôd bude táto finančná zábezpeka zúčtovaná a vrátená po ukončení nájmu do 14-tich dní v hotovosti, alebo na účet nájomcu podľa dohody.
2. Nájomné a výška úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu bola stanovená ako preddavok v mesačných splátkach **sumou 143,22 € z toho:**

nájomné:	137,66 € (t. j. 1,85 €/m ² /mesiac + tvorba fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 1,00 % z oprávnených nákladov na obstaranie nájomného bytu)
elektrická energia:	0,50 € (t. j. 0,50 €/1 osoba/mesiac)
vodné - záloha:	2,00 € (t. j. 2,00 €/1 osoba/mesiac)
stočné - záloha:	2,00 € (t. j. 2,00 €/1 osoba/mesiac)
poistenie budovy:	1,06 €

ktorú sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi vždy najneskoršie do **15. dňa príslušného mesiaca.**

- Spôsob výpočtu nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, ako aj spôsob ich plnenia sa riadia všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zvýšiť nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, prípadne zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy (napr. v prípade zvyšovania cien energií).
- Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania 0,5 % za každý deň omeškania.
- Nájomca s uvedenými podmienkami nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a podmienkami ich zmeny súhlasí.
- Prenajímateľ zabezpečí vykonanie ročného vyúčtovania úhrad za vodné a stočné, a to podľa odpisu skutočnej spotreby vody. Vyúčtovanie sa uskutoční najneskoršie do 31. marca nasledujúceho roka.

V.

Ďalšie zmluvné podmienky

- Nájomca nie je oprávnený dohodnúť sa s iným nájomcom alebo nájomcami na výmene bytu bez predchádzajúceho písomného súhlasu obce. Nájomca nie je oprávnený byť alebo jeho časť prenechať inému do podnájmu.
- Nájomca je povinný odstrániť na svoje náklady závady a poškodenia, ktoré v byte alebo dome spôsobí sám alebo osoby, ktoré s ním bývajú. Ak tak neurobí, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení závady a poškodenia odstrániť a od nájomcu požadovať náhradu, a to aj formou zrážky zo zábezpeky.
- Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní bytu v rozsahu nevyhnutne potrebnom na vykonanie opráv a udržiavacích prác, ktoré vykonáva alebo ktorých vykonanie zabezpečí prenajímateľ. Nájomca je povinný na požiadanie prenajímateľa umožniť pracovníkom prenajímateľa prístup do bytu za účelom zistenia stavu bytu a potreby vykonania opráv a udržiavacích prác, ako aj vykonanie kontroly, či nájomca byt riadne užíva v súlade s ustanoveniami nájomnej zmluvy. Toto právo prenajímateľovi vyplýva z ustanovenia § 665 Občianskeho zákonníka.
- Nájomca a osoby tvoriace jeho spoločnú domácnosť sú povinní na požiadanie prenajímateľa umožniť na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom príslušných úradov a kontrolných orgánov za účelom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.
- Nájomca je povinný dodržiavať všetky predpisy a rozpisy služieb, týkajúce sa udržiavania a upratovania spoločných priestorov. Rozpisy služieb, ako aj iné pokyny prenajímateľa budú uverejňované na výveske v spoločných priestoroch. Nájomca je povinný rešpektovať aj ústne pokyny domovníka, ktorého meno je zverejnené na výveske.
- Nájomca je povinný dodržiavať rozpis služieb udržiavania príľahlého priestoru k budove, ktorý určí prenajímateľ. Je povinný podľa rozpisu v letných mesiacoch kosiť trávnik, udržiavať kvety. V zimných mesiacoch zabezpečí odhŕňanie snehu z chodníkov a ďalšie práce súvisiace s udržiavaním okolia podľa stanoveného rozpisu služieb.

7. Nájomca nie je oprávnený osádzať sušiaci na prádlo a iné držiaky na vonkajšej strane budovy, prípadne balkóna. Na tento účel je zhotovený vonkajší centrálny sušiaci na prádlo, ktorý sa nachádza v areáli pri budove.
8. Nájomca je povinný vysporiadať si všetky povinnosti, ktoré mu vyplývajú z jeho pobytu v bytovom dome, a to najmä zaplatiť poplatok za odvoz a likvidáciu tuhého komunálneho odpadu.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že opis príslušenstva a stavu bytu bude ako zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu uvedený ako príloha zmluvy, pokiaľ už nebol spísaný v predchádzajúcom období.
10. Nájomca je oprávnený požiadať prenajímateľa o poskytnutie rezervovaného parkovacieho miesta za ročnú úhradu 50 €. Nájomca nie je oprávnený parkovať na parkovacom mieste, ktoré má rezervované iný nájomca.
11. Nájomca nie je oprávnený osádzať na budovu vlastné antény, satelitné a iné zariadenia bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca je povinný pre príjem televízneho či iného signálu využiť existujúce káblové rozvody, pokiaľ je nimi bytový dom vybavený.
12. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu alebo voči tretím osobám. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá za vzniknutú škodu.
13. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať predpisy protipožiarnej ochrany a ostatné bezpečnostné predpisy platné pre predmet nájmu, za čo nesie priamu zodpovednosť vo vzťahu k príslušným obecným a štátnym orgánom, ako aj tretím osobám.
14. Nájomca sa zaväzuje, že sa bude správať tak, aby zabránil poškodzovaniu prenajatých spoločných zariadení, umožnil počas celej doby nájmu voľný prístup k zariadeniam na dodávku vody na hasenie požiarov. Z dôvodu vlastného pocitu bezpečia ale i zabránenia pohybu neoprávnených osôb a na zníženie rizika vandalizmu je potrebné uzamykať spoločné časti domu.

VI. Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ v tejto zmluve nie je uvedené inak, platia medzi zmluvnými stranami ustanovenia Občianskeho zákonníka a všeobecne záväzných predpisov.
2. Táto nájomná zmluva bola vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden rovnopis obdrží prenajímateľ a jeden nájomca. Všetky rovnopisy majú platnosť originálu.
3. Na znak súhlasu s horeuvedeným obsahom nájomnej zmluvy ju zmluvné strany vlastnoručne podpisujú.
4. Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

V Starej Bystrici, dňa 21.11.2023

.....
prenajímateľ

.....
nájomca