

Obec Merašice, zastúpená starostkou obce Katarínou Vnučkovou
IČO 00312771

v ďalšom ako **prenajímateľ**

a

Peter Macháč, nar. 12.5.1987, bytom Merašice 204, 920 61

Zuzana Macháčová, rod. Balejová, nar. 23.10.1989, bytom Merašice 204, 920 61

v ďalšom ako **nájomca**,

uzavreli túto

N Á J O M N Ů Z M L U V U

podľa § 685 a zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov.

I.

Prenajímateľ je vlastníkom **Nájomného bytového domu** súpisné číslo 204, nachádzajúceho sa na pozemku v k.ú. Merašice, parcelné číslo 333/8.

Prenajímateľ dňom podpisu tejto zmluvy prenecháva vyššie uvedenému nájomcovi do užívania dvojizbový byt v bytovom nájomnom dome, súpisné číslo 204, na prvom podlaží, číslo bytu **2/1** s celkovou plochou **55,12** m².

Byt je pripojený na verejný rozvod vody, verejný plynovod a na elektrickú sieť.

Popri práve užívať byt má nájomca právo užívať úložný priestor, spoločné priestory a spoločné zariadenie domu. Doklad o zariadení bytu tvorí prílohu tejto zmluvy a je jej nedeliteľnou súčasťou. Zmluvné strany si stav zariadenia bytu odsúhlasili svojím podpisom v protokole o odovzdaní a prevzatí bytu a zariadenia s uvedením závad, ktorý je samostatnou prílohou tejto zmluvy. Byt je v užívania schopnom stave.

II.

2.1 Zmluvné strany si dohodli výšku nájomného, ktorá je stanovená sumou **147,80 €**/mesačne. Z uvedenej sumy je čiastka vo výške **21.50 €/mes.** vyčlenená do fondu opráv a čiastka vo výške **10,- €/mes.** na pokrytie režijných nákladov. Obe čiastky budú počas celej dĺžky nájmu každoročne upravované v zmysle miery inflácie vyhlásenej ŠÚ SR za predchádzajúci kalendárny rok. Zvyšná časť nájmu vo výške **116,30€** zostáva nezmenená počas celej dĺžky splatnosti.

2.2 V zmysle Nájomnej zmluvy zo dňa 22.3.2013 a Dodatku č. 1 zo dňa 27.05.2024 nájomca zložil na účet prenajímateľa vyšpecifikovaný v ods. III/3.2. tejto zmluvy finančný vklad v hodnote trojnásobku mesačného nájomného vo výške **455,40 €**. V prípade ukončenia nájomného vzťahu v zmysle bodu 6.1 a 6.2 tejto zmluvy prenajímateľ do 30-tich dní od skončenia nájmu vráti uvedený finančný vklad vkladateľovi po odrátaní prípadných neuhradených nákladov vzniknutých počas doby nájmu, resp. nákladom podľa bodu 4.1. odst. 10 tejto zmluvy.

2.3. Spoločne s nájomcom môžu žiť v byte, ktorý je predmetom tejto zmluvy i osoby tvoriace jeho domácnosť.

III.

3.1. Zmluvné strany si zároveň dohodli preddavky na úhradu za elektrickú energiu, spotrebovanú pre osvetlenie spoločných priestorov domu a to vo výške **4,- €/mesačne** spolu s nájomným. Poplatky súvisiace s likvidáciou splaškových vôd budú uhrádzať nájomcovia jednotlivých bytov z vlastných finančných prostriedkov. Výška poplatku bude závisieť od výšky spotrebovanej pitnej vody na základe odpisu z bytových vodomeroov.

3.2. Nájomné za príslušný mesiac spolu s preddavkami je splatné v termíne najneskôr k **20-mu** dňu mesiaca a bude uhrádzané na účet prenajímateľa číslo **IBAN SK34 0200 0000 0019 1656 9955** vedený vo VÚB Hlohovec, variabilný symbol: číslo bytu, špecifický symbol: kalendárny mesiac, za ktorý sa uhrádza nájomné.

3.3. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné, resp. mesačnú zálohu na úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu v dohodnutom termíne, zaväzuje sa uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % za každý deň omeškania z dlžnej sumy do zaplataenia.

3.4. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov vždy k 31.1. za predchádzajúci rok a doporučené ho odoslať do rúk nájomcu.

3.5. Výšku nájomného, ako aj výšku mesačných preddavkov za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu má prenajímateľ právo zvýšiť iba ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným predpisom, alebo

z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne z iných vážnych odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nájomného.

3.6. Zmenu výšky nájomného a výšky mesačných preddavkov môže prenajímateľ realizovať od 1. Dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Nájomca musí byť na túto zmenu písomne upozornený.

IV.

4.1. Nájomca je povinný:

- udržiavať byt v stave v akom mu bol odovzdaný,
- riadne a včas informovať prenajímateľa o závažných skutočnostiach k predmetnému bytu sa vzťahujúcich, najmä uvádzať riadne a včas všetky skutočnosti do evidenčného listu,
- drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním hradiť sám na vlastné náklady,
- väčšie opravy v byte je nájomca povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
- nerušiť ostatných nájomcov pri výkone ich užívacích práv, najmä znečisťovaním spoločných priestorov resp. hlukom,
- nevykonávať v byte stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, ich realizácia je hrubým porušením povinností vyplývajúcich z nájmu bytu a je dôvodom výpovede prenajímateľom,
- upovedomiť prenajímateľa o všetkých poškodeniach a závadách bez zbytočného odkladu
- 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.
- je povinný umožniť prenajímateľovi prístup za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržania zmluvných podmienok,
- v prípade skončenia nájmu, odovzdať predmet nájmu v stave obvyklom bežnému užívaniu, najmä však vypratáním a vmaľovaním. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi náklady za opravy a práce súvisiace s uvedením bytu do pôvodného stavu, s prihliadnutím na bežné opotrebenie. Nedostatky a poškodenie v byte, v spoločných priestoroch a zariadeniach bytu, ktoré spôsobil sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, bezodkladne odstráni a uhradí v plnej výške. Ak by sa tak nestalo, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upovedomení nájomcu, poškodenia odstrániť na vlastné náklady a tieto následne požadovať od nájomcu,
- prenajímateľovi bezodkladne oznámiť príslušníkov domácnosti, ktorí s ním budú bývať v predmetnom byte,
- v prípade ubytovania osôb, ktoré nie sú zapísané v bytovej karte, dlhšie ako 14 dní, nahlásiť túto skutočnosť prenajímateľovi,

4.2. Prenajímateľ je povinný:

- umožniť nájomcovi nerušený a neobmedzený výkon práv s užívaním predmetu nájmu spojených a zabezpečiť pre nájomcu riadne plnenie služieb, s ktorým je predmet nájmu spojený,
- všetky opravy nezavinené nájomcom realizovať najskôr po predchádzajúcom upovedomení nájomcom a dohode s ním bezodkladne. Úpravy v byte, ktoré podstatným spôsobom nemenia vzhľad a charakter bytu je možné nájomcovi odmietnuť, pričom tieto je možné, aby nájomca realizoval iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, v čo najkratšom čase a v najmenšom možnom rušení ostatných nájomcov. Pokiaľ sa užívateľ dohodne s nájomcom písomne na takýchto stavebných úpravách tak, že tieto bude realizovať nájomca, tieto môžu byť započítané s nájomným.

4.3. Prenajímateľ nezodpovedá počas celej doby prenájmu za poruchy elektrických a plynových spotrebičov, ktoré sú súčasťou vybavenia bytu v čase prevzatia do prenájmu.

V.

5.1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú do **31.8.2027**, pričom nájomcovi vzniká právo prednostného nájmu bytu v ďalšom období, pokiaľ si riadne plní povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy. A spĺňa podmienky stanovené Smernicou MVR SR č.8/1999 v platnom znení. Nájomca minimálne 60 dní pred skončením doby nájmu uvedený v predchádzajúcom odseku tejto zmluvy musí písomne požiadať prenajímateľa o uzavretie novej nájomnej zmluvy. Podmienky novej nájomnej zmluvy môžu byť dohodnuté inak ako sú ustanovené v tejto zmluve.

5.2. K termínu prípadného ukončenia nájmu pred dňom podpisu novej nájomnej zmluvy je nájomca povinný byť uvoľnený a odovzdať ho užívateľovi, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný uhradiť užívateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu v akom ho nájomca prevzal.

5.3. Nájomca prehlasuje, že si je vedomý toho, že pri skončení nájmu nemá nárok na pridelenie bytu alebo inej bytovej náhrady a tohto sa vyslovene vzdáva.

VI.

6.1. Nájom bytu môže zaniknúť:

- a/ písomnou dohodou medzi užívateľom a nájomcom,
- b/ písomnou výpoveďou nájomcu, pričom sa nájom bytu končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená užívateľovi,
- d/ výpoveďou užívateľa z dôvodov uvedených v zákone, VZN o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov obce Merašice najmä ak:
 - hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako jeden mesiac,
 - ak nájomca alebo ten kto s ním býva napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt alebo jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - využíva predmetný byt bez súhlasu užívateľa na iné účely ako na bývanie,
 - ak nájomca alebo ten kto s ním býva sústavne porušuje pokojné bývania ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - neužíva byt bez vážnych dôvodov,
 - bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste bytu /do tohto sa nezarátajú krátkodobé návštevy do 14 dní/.

Pre tieto prípady je výpovedná lehota dvojmesačná a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola výpoveď ktorýmkoľvek účastníkom tejto zmluvy písomne podaná, ak sa účastníci nedohodnú inak.

VII.

- 7.1. Predmetná zmluva nadobúda účinnosť dňom podpisu tejto zmluvy obidvomi zmluvnými stranami.
- 7.2. Meniť a dopĺňať ju je možné výlučne písomnými dodatkami podpísanými obidvomi zmluvnými stranami. Pre prípad zmeny výšky nájomného resp. poplatkov spojených s bytom v súlade s čl. 3.5. sa prenajímateľ zaväzuje uzavrieť takýto dodatok v lehote touto zmluvou stanovenej.
- 7.3. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami zákona, resp. príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami ako aj platným Všeobecne záväzným nariadením obce Merašice .
- 7.4. Do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy sú účastníci zmluvy viazaní svojim prejavom vôle.
- 7.5. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, pričom jednu zmluvu dostane nájomca a jednu užívateľ.
- 7.6. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzavretá podľa ich slobodnej vôle, zmluve porozumeli, súhlasia s jej obsahom, čo potvrdzujú svojim podpisom.

V Merašiciach dňa 12.8.2024

.....
Obec Merašice
Katarína Vnučková, starostka

.....
Peter Macháč

.....
Zuzana Macháčová