

Obec Merašice v zastúpení starostkou Katarínou Vnučkovou
IČO 312771

v ďalšom ako **prenajímateľ**

a

Tomáš Kopaj, nar.: 04.12.1992, bytom 920 61 Merašice 200

Adriána Kopajová, nar.: 29.09.1999, bytom 920 61 Merašice 200

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 výlučným vlastníkom **Nájomného domu 8b.j. Merašice**, súpisné číslo 200, nachádzajúceho sa na pozemku v k.ú. Merašice, parcelné číslo 333/5 a 333/6.

Prenajímateľ dňom podpisu tejto zmluvy prenecháva nájomcom do užívania **trojizbový byt v 8-bytovom nájomnom dome**, súpisné číslo 200, na treťom nadzemnom podlaží, číslo bytu **C6** s celkovou úžitkovou plochou **78,45m²**.

Byt je pripojený na verejný rozvod vody, verejný plynovod a na elektrickú sieť. Predmetný byt pozostáva z: predsiene, chodby, obýpacej izby, kuchyne, WC, kúpeľne, spálne, izby, kotolne, loggie.

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 svojim podpisom v protokole o odovzdaní a prevzatí bytu a zariadenia, ktorý je samostatnou prílohou tejto zmluvy. Byt je v užívania schopnom stave.

II.

2.1 Zmluvné strany si dohodli výšku nájomného, ktorá je stanovená vo výške **139,38 €** /mesačne. Z uvedenej výšky nájmu je čiastka vo výške 0,5% nadobúdacej hodnoty bytu, t.j. 20,50 € /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 108,88 € /mes. zostáva nezmenená počas celej doby splatnosti.

2.2 Nájomca ponechá v peňažnom ústave prenajímateľa finančnú čiastku vo výške trojnásobku mesačného nájmu, t.j. sumu vo výške 430,14 €. V prípade ukončenia nájomného vzťahu bude táto čiastka nájomcovi do 30 dní vrátená po odrátaní neuhradených nákladov vzniknutých počas doby nájmu prípadne nákladov podľa bodu 4.1, ods. 10.

2.3 Spoločne s nájomcom môžu žiť v byte, ktorý je predmetom tejto Nájomnej zmluvy i osoby tvoriace jeho domácnosť a to : Karolína Kopajová – dcéra a Adrián Kopaj – syn.

III.

3.1. Zmluvné strany si zároveň dohodli preddavky na úhradu za elektrickú energiu, spotrebovanú pre osvetlenie spoločných priestorov domu to vo výške **4,- €**/mesačne spolu s nájomným. Poplatky súvisiace s likvidáciou splaškových vôd budú uhrádzať nájomcovia jednotlivých bytov. Výška poplatku bude závisieť od výšky spotrebovanej pitnej vody na základe odpisu z bytových vodomeroov. S výškou a spôsobom platenia preddavku a poplatkov bol nájomca oboznámený a nemá voči nim žiadne výhrady.

3.2. Nájomné za príslušný mesiac spolu s preddavkami je splatné v termíne najneskôr k **20.-mu** dňu predchádzajúceho kalendárneho mesiaca a bude uhrádzané k tomuto termínu na účet prenajímateľa vedený vo **VÚB a.s., Hlohovec, SK340200000001916569955** vedený vo VÚB Hlohovec, variabilný symbol: číslo bytu, špecifický symbol: 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 zaplatenia.

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 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 iných vážnych odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nájomného a to v súlade s týmto.

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 takúto 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 vymaľovaním. 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 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 prenajímateľ 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 **31.08.2027**. Nájomca minimálne 60 dní pred skončením nájmu 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 ukončenia nájmu je nájomca povinný byť uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu v akom ho nájomca prevzal.

5.3. Nájomca prehlasuje, 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 prenajímateľom a nájomcom,
- b/ uplynutím doby nájmu,
- c/ písomnou výpoveďou nájomcu, pričom sa nájom bytu končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi,
- d/ výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v zákone, VZN o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov obce Merašice najmä ak:
 - nespĺňa podmienky VZN obce Merašice o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov,
 - 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 vlastníka na iné účely ako na bývanie,
 - ak nájomca alebo ten kto s ním býva sústavne porušuje pokojné bývanie 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 tento prípad sa nájom bytu končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom výpoveď bola doručená nájomcovi.

VII.

8.1. Predmetná zmluva nadobúda účinnosť dňom podpisu tejto zmluvy obidvomi zmluvnými stranami.

8.2. 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.

8.3. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami zákona, resp. príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami ako aj platným Všeobecne záväzným nariadením obce Merašice.

8.4. Do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy sú účastníci zmluvy viazaní svojím prejavom vôle.

8.5. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, pričom jednu zmluvu dostane nájomca a jednu prenajímateľ.

8.6. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzavretá podľa ich slobodnej vôle, zmluve porozumeli, súhlasia s jej obsahom, čo potvrdzujú svojim podpisom.

V Merašiciach dňa 30.08.2024

Prenajímateľ :

Nájomca :

.....
Obec Merašice
Katarína Vnučková, starostka obce

.....
Tomáš Kopaj

.....
Adriána Kopajová