

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení
neskorších predpisov
(ďalej len „Občiansky zákonník“)

uzavretá medzi zmluvnými stranami:

Obec Stupné

na strane Prenajímateľa

a

Zuzana Lorinczová

na strane Nájomcu

(Prenajímateľ a Nájomca spolu ďalej aj ako „Zmluvné strany“)

(ďalej len „Zmluva“)

Čl. I.
Zmluvné strany

1. Prenajíateľ: Obec Stupné – Obecný úrad

018 12 Stupné č. 216

IČO: 00591611

Bankové spojenie: ČSOB , a.s

Číslo účtu: SK 64 7500 0000 004008668230/7500

Štatutárny zástupca: Ing. Peter Splavec, starosta obce

(ďalej len „**Prenajíateľ**“)

2. Nájomca: *Zuzana Lorinczová*

Bytom: Stupné 296/5

Narodený dňa : ██████████

Rodné číslo : ██████████

Občan Slovenskej republiky

(ďalej aj „**Nájomca**“)

Čl. II.
Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán v súvislosti s dočasným prenechaním predmetu nájmu špecifikovaného v bode 2. Čl. II. zmluvy prenajíateľom do užívania nájomcovi za odplatu.
2. Prenajíateľ ako výlučný vlastník prenecháva nájomcovi do užívania byt č.5. nachádzajúci sa v k. ú. Stupné v obci Stupné, súp. č. 296 na parcele KN-C č. 878/2 na 2.poschodí bytového domu , vedený na LV č.1 (ďalej aj „byt“). Prenajímaný byt pozostáva z: obývacia izba, kuchyňa, kúpeľňa, WC, izba, izba, chodba, balkón, komora, pivnica. Súčet plôch miestností bytu je 75,47 m² . K bytu patrí jedno parkovacie miesto pre osobné motorové vozidlo na vonkajšom parkovisku.
3. Nájomca je nájomcom predmetného bytu na základe nájomnej zmluvy zo dňa 05.08.2009. Nájomca sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil (viď Protokol o prevzatí/odovzdaní bytu) a dňom 10.08.2009 ho preberá do svojho užívania spolu s osobami (počet osôb domácnosti dve), ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti. Nájomcovia majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

Čl. III. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 06.08.2024 do 05.08.2027 vrátane. Nájom bytu je chránený, ak nedôjde k dohode, možno ho vypovedať len zo zákonných dôvodov (§ 685, ods. 1. Občianskeho zákonníka).
2. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy k predmetu nájmu, ktorý je špecifikovaný v bode 2. Čl. II. zmluvy, pokiaľ neporuší zmluvné dojednania alebo pokiaľ nevzniknú zákonné dôvody na ukončenie zmluvného vzťahu.

Čl. IV. Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi základný nájom, príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu tak, ako je stanovené v Predpise mesačných zálohových platieb za užívanie bytu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy. Zároveň sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi prípadný nedoplatok vzniknutý vo vyúčtovaní zálohových platieb za užívanie bytu za predchádzajúce účtovné obdobie v termíne stanovenom vo vyúčtovaní, ktoré predloží správca bytového domu poverený prenajímateľom najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka.
2. Nájomca sa ďalej zaväzuje zložiť na účet obce pri skutočnom začiatku nájomného vzťahu čiastku vo výške štyroch mesačných splátok ako garančný fond v prípade platobnej neschopnosti nájomcu. V prípade skončenia nájomného vzťahu bude čiastka vrátená podľa výšky jej použitia.
3. Spôsob výpočtu vychádza z platných právnych úprav a Smernice k rozúčtovaniu nákladov za byt a za služby spojené s jeho užívaním, ustanovených osobitnými právnymi predpismi, schválenými Obecným zastupiteľstvom Obce Stupné uznesením číslo 22/2018. Nadobúda účinnosť dňa 11.7.2018 .
4. Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia a prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanoví osobitný právny predpis (§ 696, ods. 1 Občianskeho zákonníka), resp. rozhodnutie Obecného zastupiteľstva.
5. Nájomca bude hradieť nájomné každý mesiac, i započatý, najneskôr do 25. dňa bežného mesiaca na účet prenajímateľa, č. účtu SK 64 7500 0000 004008668230 vedený v banke ČSOB a.s. Považská Bystrica, príkazom jemu vyhovujúcim (inkaso, platobný príkaz a pod.) alebo v hotovosti do pokladne Obecného úradu Stupné. Variabilný symbol platieb je: rodné číslo, KS: 0308 ŠS: meno nájomcu. Pod týmto VS číslom bude prenajímateľ identifikovať všetky platby nájomcu.
6. Nájomca sa zaväzuje v zmysle platného VZN č.2/2021 Obce Stupné platiť poplatky za vývoz a likvidáciu domového odpadu, ktorý je 30 €/os./ .

7. Nezaplatenie dohodnutej finálnej čiastky nájomného oprávňuje prenajímateľa vymáhať poplatok z omeškania za každý deň (§ 697 OZ), prípadne pri nezaplatení dlhšom ako 3 mesiace s privolením súdu vypovedať nájom bytu.

Čl. V

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti (ďalej len „Nájomca“) majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
2. Nájomca je povinný platiť nájomné v zmysle článku IV. zmluvy riadne a včas.
3. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhradza nájomca.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
6. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
7. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu (§ 693 Občianskeho zákonníka).
8. Nájomca nie je oprávnený prenechať byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
9. Nájomca sa zaväzuje umožniť vstup do bytu vlastníkovi bytu alebo ním povereným osobám na požiadanie, najmä v súvislosti s výkonom kontroly technického stavu bytu. Okrem vlastníka bytu toto oprávnenie patrí aj zamestnancom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
10. Nájomcovia berú na vedomie právo prenajímateľa na odstúpenie od nájomnej zmluvy, ak napriek jeho písomnej výstrahe budú prenajatý byt užívať, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda (§679 ods.3 veta prvá OZ) výpoveďou a bez nároku na náhradné ubytovanie, pričom výpovedná lehota je jednomesačná a platí od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede. V prípade, že doporučenú zásielku zaslanú na adresu druhej zmluvnej strany

pošta vráti ako nevyžiadanú v úložnej lehote, považuje sa za deň doručenia posledný deň tejto lehoty.

Čl. VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ má právo na riadne platenie nájomného v zmysle dohodnutých podmienok v Článku 4 Zmluvy. V prípade omeškania s platbou nájomného alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu má Prenajímateľ právo na zaplatenie poplatku z omeškania.
2. Prenajímateľ je povinný odovzdať Nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
3. Prenajímateľ má právo vstupu do bytu len po predchádzajúcom upozornení nájomcov a to len za ich prítomnosti.

Článok VIa.

Osobitné dojednania

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že oprávnenie prenajímateľa na výkon stavebných prác, resp. iných podstatných zmien v byte je viazané na súhlas nájomcov, ktorí ho môžu odmietnuť len z vážnych dôvodov. Ak však prenajímateľ bude vykonávať také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, správcu, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla (§695 OZ).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že bude zvolený domovník bytového domu. Domovníkovi bude jedenkrát ročne vyplatená suma 171,30 € z fondu prevádzky, údržby a opráv domu.

Čl. VII.

Ukončenie nájmu

1. Nájom bytu zaniká dňom ukončenia tejto zmluvy. Nájom bytu možno ukončiť aj písomnou dohodou Zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou.
2. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak (§ 711 Občianskeho zákonníka):
 - a) Nájomca alebo člen 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 najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa;
 - c) Nájomca užíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie;

- d) Je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo domom naložiť tak, že byt nemožno užívať alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať.
3. Výpovedná doba začína plynúť prvým dňom nasledujúceho kalendárneho mesiaca po tom mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
 4. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že výpovedná lehota je tri mesiace.
 5. Nájomca v prípade ukončenia nájomného vzťahu výpoveďou zo strany prenajímateľa nemá nárok na náhradný byt.
 6. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy len za splnenia ustanovení § 679 Občianskeho zákonníka.
 7. Nájomca je po skončení nájmu povinný sa vystaňovať z bytu, z bytu vypratať svoje hnuiteľné veci a odovzdať byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
 8. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade skončenia nájmu podľa tejto zmluvy je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať prenajímateľovi. Ak tak neučiní sám do 5 dní od dohodnutej doby skončenia trvania nájmu, splnomocňuje týmto neodvolateľne prenajímateľa, aby tak učinil sám na náklady nájomcu. V takom prípade udeľujú nájomcovia súhlas na vstup do bytu prenajímateľovi alebo ním splnomocnenej osoby a berú na vedomie, že prenajímateľ neručí za veci vnesené do predmetného bytu. Nájomca vyhlasuje, že pokiaľ veci vnesené do bytu neodstráni ani do 5 dní odo dňa skončenia nájmu, má sa za to, že tieto veci opustil a nemá o ne záujem a prenajímateľ je oprávnený s takýmito vecami naložiť podľa vlastného uváženia ako so svojimi.

Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmeny v tejto zmluve možno vykonať len formou písomného dodatku podpísaného Zmluvnými stranami.
2. Pri zmene právneho stavu účastníkov tejto zmluvy práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov.
3. Právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky a Európskej únie.
4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení.
5. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňa 05.08.2024.

6. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú oprávnené túto zmluvu podpísať, že si ju prečítali, že ustanoveniam zmluvy porozumeli čo do obsahu i rozsahu a súhlasia s jej obsahom, neuzavreli ju v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu zmluvu vlastnoručne podpisujú.
7. Prenajímateľ ďalej prehlasuje, že dom s.č.296, v ktorom sa nachádza predmetný byt je ku dňu začatia prenájmu, t.j. 05.08. 2024 riadne poistený v Allianz Slovenská poisťovňa , a. s.
8. Neoddeliteľnými prílohami tejto zmluvy sú:
 - a) Predpis mesačnej zálohovej platby za užívanie bytu
 - b) VZN č.1/2015 o zásadách tvorby a čerpania Fondu prevádzky , údržby a opráv v nájomných bytoch
 - c) Platná Smernica k rozúčtovaniu nákladov za byt a za služby spojené s jeho užívaním

V Stupnom 04.08.2024

.....
Otlačok pečiatky a podpis prenajímateľa

.....
podpis nájomcu(ov)