Zmluva o nájme bytu

uzavretá v zmysle zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník medzi týmito zmluvnými stranami:

Prenajímateľka:
Meno a priezvisko: **Obec Široké**
IČO: 00 327 832
DIČ: 2020548189
so sídlom: Široké 118, PSČ: 082 37
IBAN: SK10 0900 0000 0000 9629 5797
Zastúpená: Ing. Mgr. Silviou Kováčovou, starostkou obce
(ďalej len ***„prenajímateľka“***)

a

Nájomca:
Meno a priezvisko: **Sarah Balogová**
Dátum narodenia:
Trvalý pobyt
Štátna príslušnosť: Slovenská republika
(ďalej len ***„nájomca“***)

*Prenajímateľ a nájomca sa pre účely tejto zmluvy označujú spoločne aj ako **“zmluvné strany"** alebo **„strany“**.*

I.
Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je **„byt správcu OŠOC“** pozostávajúci z 3 obytných miestností, kuchyne, kúpeľne, samostatného WC, sprchy a vstupnej chodby o výmere 121,34 m² nachádzajúci sa na **2. nadzemnom podlaží** v budove Obecného športového a oddychového centra v Širokom, (ďalej len „OŠOC“), súpisné č. **818,** športová hala - postavenej na pozemku – C KN 127/16 v k. ú. Široké zapísanej na LV č. 1016 a k nemu prislúchajúce 2 loggie o výmere 10,76 m² (ďalej len **„byt", resp. „premet nájmu“**).
2. Prenajímateľ prehlasuje, že je v zmysle zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov výlučnou vlastníčkou bytu a je oprávnená byt prenajať.
3. Prenajímateľ prenecháva byt do užívania nájomcovi spolu s vybavením a príslušenstvom bytu, ktoré je bližšie špecifikované v Preberacom protokole, ktorý ako príloha č. 1 je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ prenecháva byt v stave spôsobilom na bývanie. Prenajímateľ nemá vedomosť o žiadnych závadách bytu, ktoré by znemožňovali jeho užívanie.
5. Nájomca sa s technickým stavom bytu oboznámil a nemá voči jeho stavu žiadne pripomienky.

II.
Doba nájmu a rozsah užívania bytu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od **01.08.2025** do **31.08.2025.**
2. Nájomca je oprávnený užívať celý byt aj s príslušenstvom a vybavením bytu uvedenom v Preberacom protokole.

3. Okrem nájomcu **nie je oprávnená** užívať byt žiadna iná osoba. Porušenie tohto ustanovenia zmluvy je dôvodom na okamžité ukončenie nájomného vzťahu.
4. Nájomca je oprávnený užívať byt výhradne na účely bývania. Nájomca preberá na seba akúkoľvek zodpovednosť za osoby, ktoré navštívia byt a zaväzuje sa uhradiť za nich prípadné nimi spôsobené škody na majetku prenajímateľky, a to v plnom rozsahu.
5. Akékoľvek osoby iné ako nájomca musia byť vopred písomne odsúhlasené prenajímateľkou. Zistenie porušenia tejto povinnosti zo strany nájomcu je dôvodom na okamžité ukončenie zmluvy zo strany prenajímateľky.
6. Nájom bytu je viazaný na výkon pracovnej pozície - **plavčík v OŠOC**. Podmienkou nájmu bytu je trvanie a výkon práce nájomcu pre prenajímateľku, a to v riadnom pracovnom pomere, v ktorom vykonáva pracovnú pozíciu – plavčík v OŠOC.

III.
Nájomné, energie a platobné podmienky

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi **mesačné nájomné vrátane energií** v sume **378,20 Eur** (slovom: Tristosedemdesiatosemeurdvadsaťcentov), z toho: nájom 322,20 €, elektrická energia 46,00 €, osvetlenie spoločných priestorov a ČOV 10,00 €.
2. Nájomné je splatné vopred **k 15. dňu v mesiaci**, a to bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa, ktorý je uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
3. Pokiaľ omeškanie s úhradou nájomného bude trvať viac ako 10 dní, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy s 15 dňovou výpovednou lehotou.
4. Prenajímateľ má v priebehu nájomného vzťahu právo upraviť výšku nájomného úmerne k zvýšeniu ročnej miery inflácie určenej harmonizovaným indexom spotrebiteľských cien zverejneným Štatistickým úradom Slovenskej republiky. O zvýšení nájomného je prenajímateľka povinná písomne informovať nájomcu v lehote minimálne jeden mesiac predtým, ako dôjde k úprave nájomného.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že vyrovnanie prípadných nedoplatkov alebo preplatkov úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu (energií) podľa skutočnej spotreby vykonajú zmluvné strany na základe vyúčtovaní a zúčtovacích faktúr od dodávateľov jednotlivých služieb, ktoré je prenajímateľka povinná nájomcom predložiť najneskôr do 30 dní po doručení vyúčtovania jednotlivými dodávateľmi služieb, ak o to nájomca prenajímateľku písomne požiada.

IV.
Práva a povinnosti prenajímateľky

1. Prenajímateľ je povinná odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie, a to najneskôr v deň začiatku nájmu a v tomto stave ho udržiavať počas celej doby trvania tejto zmluvy. Stav bytu pri odovzdaní nájomcovi je uvedený v Preberacom protokole.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas môže nájomca odoprieť iba z vážnych dôvodov. Ak takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
4. Prenajímateľ, resp. osoby ňou poverené majú právo vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly užívania bytu. Vstup musí byť nájomcovi vopred oznámený a je možný iba v prítomnosti nájomcu, príp. osoby, ktorá s ním byt užíva. Inak môže prenajímateľ vstúpiť do bytu iba v naliehavých prípadoch, kedy môže byť ohrozený

majetok prenajímateľa alebo život osôb užívajúcich byt. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi, resp. osobám ňou povereným vstup do bytu najneskôr do 2 dní od vyzvania.

5. Prenajímateľ je povinná opraviť alebo odstrániť v primeranej dobe závady alebo nedostatky vzniknuté v byte alebo na jeho vybavení, ktoré vznikli bez zavinenia nájomcu a ktoré nájomcovi bránia riadne užívať byt alebo ktorými je výkon nájomného práva ohrozený. V prípade nesplnenia tejto povinnosti prenajímateľom môže nájomca odstrániť tieto závady alebo nedostatky v nevyhnutnej miere sám, po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa.
6. Prenajímateľ nie je povinný po skončení nájomnej zmluvy zabezpečiť nájomcovi ani osobám uvedeným v čl. II ods. 3 tejto zmluvy náhradný byt, náhradné ubytovanie ani náhradný nájom/podnájom.
7. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené na majetku nájomcu a osôb oprávnených byt užívať.
8. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady a požadovať od neho náhradu.

V.
Práva a povinnosti nájomcov

1. Nájomca má právo užívať byt, jeho príslušenstvo a vybavenie, spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
2. Nájomca nie je oprávnený užívať mimo prevádzkových hodín OŠOC bazén, vírivku, fitness ani iné priestory, mimo spoločných priestorov – chodieb, schodiska a bytu.
3. Pre užívanie bytu platí zákaz fajčenia a držanie domácich zvierat.
4. Nájomca je povinný platiť úhrady podľa článku III. tejto zmluvy v lehote ich splatnosti podľa tejto zmluvy.
5. Nájomca **nesmie** dať byt alebo jeho časť do podnájmu inej osobe.
6. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné opravy do výšky 100,-Eur / úkon. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľka, je nájomca povinný oznámiť jej bez zbytočného odkladu a súčasne je povinný jej umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá v celom rozsahu za škodu.
7. Nájomca nesmie vykonávať žiadne stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa.
8. Nájomca je povinný odovzdať byt po skončení nájmu v stave, v akom ho prevzal, s ohľadom na obvyklé opotrebenie a zaväzuje sa uhradiť náklady spôsobené neprimeraným opotrebovaním bytu, jeho príslušenstva a vybavenia.
9. Nájomca sa zaväzuje byt užívať riadne tak, aby svojím konaním nerušil práva ostatných nájomcov a vlastníkov bytov v bytovom dome, neznečisťoval a nepoškodzoval spoločné priestory bytového domu, byt, jeho príslušenstvo a vybavenie a dbal o jeho udržiavanie s náležitou starostlivosťou. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom/vlastníkom nerušený výkon ich práv.
10. Nájomca je povinný nahradiť škodu, ktorú spôsobil porušením svojich povinností podľa tejto zmluvy, resp. podľa ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov, a to aj škody spôsobené osobami, ktoré navštívia nájomcu v tomto byte. Nájomca zároveň súhlasí s tým, aby sa nárok prenajímateľky na náhradu škody započítal na jej nárok na vrátenie depozitu podľa článku IV. tejto zmluvy.

VI.
Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zanikne:
    a. uplynutím času, na ktorý bol nájom bytu dohodnutý,
    b. ak nájomca prestal vykonávať prácu, na ktorú je nájom bytu viazaný,
    c. písomnou dohodou medzi zmluvnými stranami,
    d. písomnou výpoveďou jednou zo zmluvných strán,
    e. písomným odstúpením od zmluvy,
    f. zánikom predmetu nájmu.
2. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak:
    a. správca OŠOC požiada prenajímateľa o pridelenie bytu na jeho užívanie
    b. nájomca alebo tí, ktorí sa v byte nachádzajú so súhlasom nájomcu, napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu prenajímateľa poškodzujú byt alebo jeho zariadenie alebo spoločné časti, spoločné zariadenia domu alebo inak hrubo porušujú dobré mravy alebo domový poriadok v dome (napr. rušia nočný kľud), v ktorom sa byt nachádza,
    c. nájomca riadne a včas nezaplatil nájomné alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 10 dní
    d. nájomca napriek písomnej výzve prenajímateľa nedoplnil peňažnú zábezpeku – depozit do pôvodnej výšky,
    e. nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom.
3. Nájomca môže vypovedať nájom bytu, ak sa predmet nájmu stal nespôsobilý na dohodnuté užívanie a táto skutočnosť nebola spôsobená zavinením nájomcu alebo osôb s nimi žijúcich v byte.
4. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota začína plynúť dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená výpoveď. **Výpovedná doba je jednomesačná**. Nájomca je povinný v čase výpovednej lehoty sprístupniť byt a strpieť obhliadku bytu ďalšími záujemcami, pričom sa zaväzujú k plnej súčinnosti. Termín obhliadky musí prenajímateľ nájomcovi vopred (telefonicky alebo e-mailom) oznámiť.
5. Prenajímateľ je oprávnený od nájomnej zmluvy odstúpiť, ak nájomca napriek písomnému upozorneniu opakovane porušuje povinnosti, ktorých porušenie by inak zakladalo právo prenajímateľa ukončiť nájomný pomer výpoveďou podľa bodu 2 tohto článku zmluvy.
6. Nájomca je oprávnený od nájomnej zmluvy odstúpiť, ak:
    a. predmet nájmu nebol odovzdaný v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie alebo
    b. ak prenajímateľ jednostranne zmenil výšku nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a jeho príslušenstva v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy.
7. Nájomca **nemá** pri skončení nájomného vzťahu nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady, a to bez ohľadu na dôvod ukončenia nájomného vzťahu.
8. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľke v stave primeranom dobe užívania.
9. V prípade ukončenia zmluvy **odstúpením**, nájom bytu zanikne ku dňu doručenia odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane. V takomto prípade je nájomca povinný byt riadne vypratať a protokolárne ho odovzdať prenajímateľovi najneskôr do 10 kalendárnych dní od zániku nájmu. Prenajímateľovi ostáva nárok na úhradu pomernej časti nájomného (a energií) zachovaný za čas, pokým nájomca

protokolárne byt neodovzdá prenajímateľovi. Tento peňažný nárok môže prenajímateľ započítať do uhradenej peňažnej zábezpeky.

10. V prípade ukončenia zmluvy **výpoveďou**, je nájomca povinný sa bez zbytočného odkladu, najneskôr do 10:00 hod. v prvý pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty z bytu vysťahovať a protokolárne ho odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu.
11. Nájomca je tiež povinný odovzdať prenajímateľovi všetky kópie kľúčov od bytu, ako aj spoločných priestorov bytového domu. O odovzdaní bytu sa spíše protokol. Pred protokolárnym odovzdaním bytu prenajímateľovi je nájomca povinný odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody v byte tak, aby v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní do užívania nájomcovi.
12. Ak nájomca byt nevyprace a neodovzdá ho protokolárne prenajímateľovi ani v lehote desiatich kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu (z akéhokoľvek dôvodu ukončenia nájmu), je prenajímateľ oprávnený na účely zabezpečenia pohľadávok zadržať hnuteľné veci nájomcu a osôb oprávnených užívať byt, ktoré sa nachádzajú v byte, okrem vecí, ktoré sú vylúčené z exekúcie.
13. Ak nájomca riadne a včas nevyprace byt a protokolárne ho neodovzdá prenajímateľovi podľa predchádzajúceho bodu tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený v byte umiestnené hnuteľné veci vypratať a uskladniť ich na náklady a nebezpečenstvo nájomcu na inom mieste, s čím nájomca svojím podpisom na tejto zmluve vopred súhlasí.

VII.
Ostatné a záverečné ustanovenia

1. Nájomca si je vedomý, že podpísaním tejto zmluvy mu nevzniká (bez súhlasu prenajímateľky) nárok na trvalý pobyt, na zabezpečenie náhradného bytu, náhradného ubytovania alebo náhradného nájmu/podnájmu po skončení tejto zmluvy. Ak vzniknú medzi zmluvnými stranami pochybnosti o výške škody alebo nákladov podľa vyššie uvedených ustanovení tejto zmluvy, je prenajímateľ povinný na odstránenie pochybností zabezpečiť vyhotovenie odborného posudku. Náklady na vyhotovenie odborného posudku znáša tá zmluvná strana, ktorej tvrdenie sa ukázalo ako prevažne nepodložené.
2. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, po jednom pre každú zmluvnú stranu.
3. Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto zmluve je možné prijímať iba po dohode všetkých účastníkov zmluvy a výlučne v písomnej forme.
4. Písomnosti sa považujú za doručené dňom ich doručenia druhej zmluvnej strane (príjemcovi). Písomnosti sa považujú za doručené aj dňom odmietnutia prevzatia písomnosti alebo dňom vrátenia zásielky odosielateľovi z dôvodu neprevzatia príjemcom v stanovenej odbernej lehote. Písomnosti sa doručujú na adresy strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ nebola písomne oznámená zmena adresy.
5. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú výslovne upravené touto zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
6. Pokiaľ dôjde k zmene všeobecne záväzných právnych predpisov, budú príslušné ustanovenia tejto dohody, ktorých sa zmena týka, upravené v súlade s touto zmenou, pričom ostatné zmluvné ustanovenia ostávajú v platnosti, pokiaľ by z dohody zmluvných strán alebo z povahy zmeny nevyplynulo niečo iné.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu pred podpisom pozorne prečítali a obsahu zmluvy porozumeli, že zmluva bola uzavretá na základe ich slobodnej a vážnej vôle,

nebola uzavretá v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a znak súhlasu ju podpisujú.

V ..... dňa ..... V ..... dňa .....

Prenajímateľ: *Nájomca:*

....

Obec Široké **Sarah Balogová**

Ing. Mgr. Silvia Kováčová, starostka obce