Zmluva o nájme bytu

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

Prenajímateľ:
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 ***„prenajímateľ"***)

a

Nájomca:
Meno a priezvisko: **Erik ČUCHRAN**
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 č. 5, 1. kategórie,** pozostávajúci z 2 obytných miestností, kuchyne, sociálneho zariadenia a vstupnej chodby o výmere 70,34 m² nachádzajúci sa na **1. podlaží v budove „Polyfunkčného objektu"** v Širokom, súpisné č. **353,** postavenej na pozemku – KN C 26/2 v k. ú. Široké zapísanej na LV č. 1016 a k nemu prislúchajúci balkón o výmere 9,78 m² a komory o výmere 3,39 m2 (ďalej len **„byt", resp. „predmet 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 výlučným vlastníkom bytu a je oprávnený 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 neurčitú, a to od **01.09.2025.**
2. Nájomca je oprávnený užívať celý byt aj s príslušenstvom a vybavením bytu uvedenom v Preberacom protokole.

3. Okrem nájomcu a osôb žijúcich v spoločnej domácnosti **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 prenajímateľa, a to v plnom rozsahu.

III.
Peňažná zábezpeka – depozit

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca pri podpise tejto zmluvy uhradí na účet prenajímateľa **SK45 0900 0000 0051 3634 7364, variabilný symbol 3535, konštantný symbol 0558** alebo v hotovosti do pokladne obce 6 násobok nájomného t.j. **1 217,64 Eur** ako depozit na úhradu prípadných nedoplatkov, náhrady škody a pod..
   V prípade nepoužitia týchto finančných prostriedkov na uvedený účel bude celý depozit prípadne jeho zostatok vyplatený späť nájomcovi pri ukončení nájmu.

2. Podmienkou vrátenia depozitu, prípadne jeho zostatku je vypratanie z bytu všetkých vecí nájomcu a osôb oprávnených užívať byt a odovzdanie v stave a výbave ako ho prevzali s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, odovzdanie všetkých kľúčov, ako aj podpísanie odovzdávajúceho protokolu.

IV.
Nájomné, energie a platobné podmienky

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné vo výške **202,94 €** mesačne v zmysle Internej smernice č. 1/2022 Vnútorný predpis – „sadzobník poplatkov za odplatné služby“ poskytované obcou Široké zo dňa 14.7.2022, ktoré schválilo obecné zastupiteľstvo uznesením č. 217/2022.
2. Nájomca je povinný spolu s nájomným platiť správcovi domu preddavky na plnenia poskytované s užívaním bytu:
   v celkovej sume: **10,00 EUR**
   a) za osvetlenie spoločných priestorov a ČOV 10,00 EUR
3. Nájomca bude raz ročne platiť Poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady podľa počtu osôb žijúcich v byte a spotrebovanú vodu zistenú odpočtom vodomeru.
4. Nájomné a preddavky na plnenia poskytované s užívaním bytu sú splatné mesačne do 15. dňa príslušného mesiaca na účet Obce Široké:
   IBAN: SK 10 0900 0000 0000 9629 5797, variabilný symbol 3535, konštantný symbol 0558, alebo v hotovosti do pokladne obce.
5. Ak nájomca neuhradí nájomné a preddavky na plnenia poskytované s užívaním bytu v dohodnutej lehote, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 30 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania.
6. Výšku nájomného možno zmeniť len uznesením obecného zastupiteľstva na základe inflácie v nadväznosti na predpisy v ktorých sa určuje nájomné v obecných nájomných bytoch.

V.
Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný 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 ním povereným vstup do bytu najneskôr do 2 dní od vyzvania.
5. Prenajímateľ je povinný 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.

VI.
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. Pre užívanie bytu platí zákaz fajčenia a držanie domácich zvierat.
3. Nájomca je povinný platiť úhrady podľa článku IV. tejto zmluvy v lehote ich splatnosti podľa tejto zmluvy.
4. Nájomca **nesmie** dať byt alebo jeho časť do podnájmu inej osobe.
5. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné opravy do výšky 100,-Eur / úkon. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je nájomca povinný mu oznámiť bez zbytočného odkladu a súčasne je povinný mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá v celom rozsahu za škodu.

6. Nájomca nesmie vykonávať žiadne stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa.
7. 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.
8. 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.
9. 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 prenajímateľa na náhradu škody započítal na jeho nárok na vrátenie depozitu podľa článku III. tejto zmluvy.

VII.
Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zanikne:
    a. uplynutím času, na ktorý bol nájom bytu dohodnutý,
    b. písomnou dohodou medzi zmluvnými stranami,
    c. písomnou výpoveďou jednou zo zmluvných strán,
    d. písomným odstúpením od zmluvy,
    e. zánikom predmetu nájmu.
2. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak:
    a. 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,
    b. nájomca riadne a včas nezaplatil nájomné alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace po sebe idúce
    c. nájomca napriek písomnej výzve prenajímateľa nedoplnil peňažnú zábezpeku – depozit do pôvodnej výšky,
    d. 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 dvojmesačná**. 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 prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania.
9. V prípade ukončenia zmluvy **odstúpením**, nájom bytu zanikne posledným dňom v mesiaci, v ktorom bolo odstúpenie od zmluvy druhej zmluvnej strane doručené. V takomto prípade je nájomca povinný byt riadne vypratať a protokolárne ho odovzdať prenajímateľovi najneskôr do 10:00 hod. v prvý pracovný deň od zániku nájmu.
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 riadne a včas nevyprace byt a protokolárne ho neodovzdá prenajímateľovi, 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.

VIII.
Ostatné a záverečné ustanovenia

1. Nájomca si je vedomý, že podpísaním tejto zmluvy mu nevzniká (bez súhlasu prenajímateľa) 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 **Erik Čuchran**

Ing. Mgr. Silvia Kováčová, starostka obce