ZMLUVA o opakovanom nájme bytu

Obec ŠIROKÉ zastúpená starostom obce Ing. Stanislavom Bartošom
082 37 Široké 118
IČO: 00327832
(ďalej len „prenajímateľ)

a

Meno a priezvisko
Jaroslav Kmec
nar.: [redacted]
082 37 Široké [redacted]
(ďalej len „nájomca“)

uzavierajú podľa ust. § 685 a nasl. Občianského zákonníka , túto zmluvu o nájme bytu:

Článok 1
PREDMET NÁJMU

1.) Prenajímateľ prenecháva opakovane nájomcovi do odplatného užívania na dobu určitú byt č. 8, 1. kategórie na 1 podlaží bytového domu súpisné číslo 690, postavený na pozemku KN C parcela č. 277/3 v k.ú. Široké, vedený na LV 1016.
2.) Predmetný byt pozostáva z 2 obytných miestnosti, kuchyne a sociálneho zariadenia, vstupnej chodby o celkovej podlahovej ploche 54,70 m2, včítane balkóna.
3.) Nájomca užíva uvedený byt od 7.5.2021, kedy ho od prenajímateľa prevzal v stave spôsobilom na riadne užívanie.
4.) Správu bytu a bytového domu vykonáva Obecný úrad Široké (ďalej len „správca domu“).

Článok 2
DOBA NÁJMU

1.) Nájomná zmluva k bytu uvedenému v Čl. 1 tejto zmluvy je uzatvorená na dobu určitú **od 1.1.2023 do 31.12.2025**. Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné tento nájom bytu predčasne ukončiť.
2.) V posledný deň doby nájmu má nájomca právo/nie nárok/ na ďalšie opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy k predmetnému bytu na ďalšie tri roky za predpokladu splnenia všetkých podmienok pre pridelenie obecného bytu a zároveň za predpokladu, že počas celej doby doterajšieho nájmu nájomca a ostatní užívatelia tohto bytu dodržiavali podmienky tohto nájmu a povinnosti nájomcu vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zákona.
3.) Nájomca si je vedomý, že po ukončení nájomného vzťahu mu prenajímateľ neposkytne žiadny náhradný byt, ani náhradné ubytovanie, resp. prístrešie, nakoľko sa jedná o nájom na dobu určitú.

Článok 3
STAV BYTU

1.) Byt, ktorý je predmetom nájmu, je v stavbe bytového domu a nie sú v ňom žiadne zrejmé vady.
2.) Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
3.) Opis stavu bytu a jeho príslušenstva je podrobnejšie uvedený v protokole o odovzdaní a prevzatí bytu, zo dňa 7.5.2021.

Článok 4
PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU BYTU

1.) Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu a požívať plnenia poskytované s užívaním bytu (dodávka vody z verejného vodovodu, odovzdávanie odpadových vôd, a pod.).
2.) Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu (nariadenie vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka) uhrádza nájomca.
3.) Nájomca **je povinný**
    a) riadne užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu a plnenia poskytované s užívaním bytu,
    b) uhrádzať v dohodnutej lehote nájomné a preddavky na plnenia poskytované s užívaním bytu,
    c) udržiavať v dome a jeho bezprostrednom okolí poriadok a prístupnosť k domu, nepoškodzovať byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory a zariadenie domu,
    d) včas zabezpečovať drobné opravy a bežnú údržbu bytu,
    e) oznámiť bez zbytočného odkladu správcovi domu potrebu opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ,
    f) odstrániť na vlastné náklady závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti,
    g) umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a nevyhnutnej miere vstup do nájomného bytu zamestnancom obce, ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.
    h) umožniť poverenému zamestnancovi obce alebo inej ním poverenej osobe prístup do bytu za účelom vykonania opráv, ktoré znáša prenajímateľ, a drobných opráv, ktoré si objednal u prenajímateľa.
    i) užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu tak, aby nenarušoval sám alebo osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, pokojné bývanie a bezpečnosť ostatných nájomcov dobré mravy v dome,
    j) oznamovať prenajímateľovi bez zbytočného odkladu, najneskôr však do jedného mesiaca, skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu, najmä zmenu počtu osôb, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti.

k) uhradiť na účet alebo do pokladne prenajímateľa čiastku rovnajúcu sa 6 násobku nájomného t.j. **922,50 EUR** ako zábezpeku platenia nájomného a nákladov za prípadné poškodenie bytu a to do 10 dní od podpisu tejto nájomnej zmluvy.(VZN o priď. Bytov č. 1/2022, čl. 3, ods. 6)

4.) Nájomca **nesmie**
   a) vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte, a to ani na vlastné náklady,
   b) užívať byt na iný účel ako na bývanie,
   c) prenechať byt do podnájmu inej osobe,
   d) vziať do podnájmu inú osobu bez písomného súhlasu prenajímateľa.

5.) Ak nájomca neodstráni závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo osoby, ktoré sním žijú v spoločnej domácnosti, je správca domu oprávnený po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov.

Článok 5

PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA Z NÁJMU

1.) Prenajímateľ je oprávnený vykonať kontrolu, či nájomca užíva byt v súlade s nájomnou zmluvou (§ 665 ods. 1 Občianskeho zákonníka).

2.) Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnému upozorneniu užíva byt alebo trpí užívanie bytu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda.

3.) Prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájom v prípade nezaplatenia nájmu za 2 mesiace v termíne splatnosti nájomného. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nesledujúceho po doručení výpovede.

Článok 6

NÁJOMNÉ A ÚHRADA ZA PLNENIA POSKYTOVANÉ S UŽÍVANÍM BYTU

1.) Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné vo výške **153,75 € mesačne** v zmysle Internej smernice č. 3/2022 Vnútorný predpis – „sadzobník poplatkov za odplatné služby“ poskytované obcou Široké zo dňa 7.10.2022, ktoré schválilo obecné zastupiteľstvo uznesením č. 224/2022.

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 96295797, variabilný symbol 6908, 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 náväznosti na predpisy v ktorých sa určuje nájomné v obecných nájomných bytoch.

7.) Správca domu je oprávnený zmeniť výšku preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu, ak dôjde ku zmene osobitných predpisov na určenie ich výšky alebo ku zmene rozsahu poskytovaných plnení.

8.) Zmena výšky nájomného podľa odseku 7 alebo preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu podľa odseku 8 sa vykoná od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktoré zakladá právo prenajímateľa na zmenu, ak osobitný predpis neustanoví inak.

Článok 7

ZÁNIK NÁJMU BYTU

1.) Nájom bytu zaniká
   a) Dohodou zmluvných strán,
   b) uplynutím doby nájmu,
   c) písomnou výpoveďou,
   d) smrťou nájomcu, ak jeho práva neprešli na iné osoby.

2.) Výpoveď nájomnej zmluvy môže dať prenajímateľ aj nájomca. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nesledujúceho po doručení výpovede.

3.) Prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájom bytu len z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka.

4.) V prípade výpovede nájmu je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať najneskôr v deň , ktorým uplynie výpovedná lehota.

5.) Ak dôjde k zániku nájmu bytu, je nájomca povinný odovzdať byt správcovi domu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V prípade nedodržania tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu úhradu nákladov vynaložených na uvedenie bytu do pôvodného stavu.

Článok 8

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1.) Vo veciach, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve, osobitné ustanovenia o nájme bytu a príslušné nariadenia obce.

2.) Zmluva sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, ktoré dostanú prenajímateľ, nájomca.

3.) Všetky prílohy k tejto zmluve tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

V Širokom: .....

Prenajímateľ: Nájomca:

Prílohy: 1. Zoznam osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti
2. Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu