ZMLUVA O NÁJME BYTU č. OCÚHS-S2024/01045-002

uzatvorená podľa § 12 Zákona č. 443/2010 Z.z.
a v zmysle ust. § 685 a násl. zák.č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení

reg.č.: R2024/007143

Prenajímateľ : Obec Horná Súča
zastúpená Jakubom Ondračkom – starostom obce
Obecný úrad č. 233, 913 33 Horná Súča
IČO : 00311561
Bankové spojenie : Československá obchodná banka, a.s.
IBAN: SK14 7500 0000 0040 2261 1134

Nájomca : Martin Mikušínec
rodné č.:
adresa trvalého pobytu: 913 33 Horná Súča 1066

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu :

čl. I
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby polyfunkčného objektu so súp. č. **251**, 913 33 Horná Súča.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania ako predmet nájmu **1**-izbový byt č. **10** na **1**.nadzemnom podlaží, ktorý pozostáva z jednej obytnej miestnosti a príslušenstva. Podlahová plocha bytu je **35,37** m² (byt bez balkónu). Podrobný popis bytu a jeho vybavenosti je v Preberacom protokole k bytu č. **10**, ktorý tvorí prílohu č. **1** tejto zmluvy.
3. Predmet nájmu je nájomca oprávnený užívať na obytné účely spolu s osobami uvedenými na zozname osôb tvoriacich domácnosť nájomcu, ktorý tvorí prílohu č. **2** tejto zmluvy – Evidenčný list na výpočet úhrady za užívanie bytu. Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

čl. II
Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva na dobu určitú nájomcovi byt tvoriaci predmet nájmu podľa tejto zmluvy **od 12.12.2024 do 30.11.2027.**

čl. III
Cena nájmu

1. Dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a úhradu za plnenia – služby poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomca uhradí finančnú zábezpeku vo výške ***252,33 eur*** (slovom: dvestopäťdesiatdva eur a tridsaťtri centov) najneskôr ku dňu podpisu zmluvy osobne do pokladne obce resp. bankovým prevodom na účet Obce Horná Súča.
3. Ročná úhrada základného nájomného za byt bola stanovená na sumu ***1009,32 eur,*** slovom jedentisícdeväť eur a tridsaťdva centov, pričom mesačne sa bude uhrádzať 1/12 z uvedenej sumy, t.j. ***84,11 eur,*** slovom osemdesiatštyri eur a jedenásť centov a skladá sa z nájomného za bytové priestory **63,92** eur a príspevku do fondu opráv **20,19** eur.
4. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi ročné nájomné uvedené v Evidenčnom liste v mesačných splátkach, splatných vždy najneskôr k 15. dňu bežného mesiaca.
5. Prvý nájom (alikvotnú časť mesačného nájmu) nájomca uhradí pri podpísaní Protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu, najneskôr však do 11.12.2024.
6. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného bytu.
7. Finančná zábezpeka uhradená podľa čl. III. ods. 2 tejto zmluvy bude pri ukončení nájmu po vysporiadaní prípadných nedoplatkov na nájomnom, na službách spojených s užívaním bytu, úhrady za prípadné poškodenie bytu vrátená nájomcovi v lehote do 60 dní na jeho číslo účtu.
8. Výška nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu je uvedená v prílohe č. **2** Evidenčný list, k Zmluve o nájme bytu č. **OCÚHS-S2024/01045-002**, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
9. Nájomné je možné uhrádzať **bezhotovostným bankovým prevodom** na číslo účtu: Československá obchodná banka, IBAN: SK14 7500 0000 0040 2261 1134, pod variabilným symbolom **č. 202401045**, konštantným symbolom **č. 0308,** resp. **v hotovosti** do pokladne obce.
10. Úhrada za služby spojenými s užívaním bytu:
    - spotreba vody sa vykonáva 1 x ročne vyúčtovaním skutočnej spotreby za predchádzajúci rok podľa merača vody (vyúčtovanie predkladá Obec Horná Súča)
    - spotreba splaškových odpadových vôd sa vykonáva vyúčtovaním skutočnej spotreby za predchádzajúci rok podľa merača vody (vyúčtovanie predkladá Obec Horná Súča)
    - spotreba elektrickej energie v spoločných priestoroch sa vykonáva 1 x ročne vyúčtovaním spotreby za predchádzajúci kalendárny rok a vyúčtovanie predkladá Obec Horná Súča
    - spotreba **vykurovania - plynu, elektrickej energie, internet, TV a iné služby v byte si nájomník rieši individuálne u poskytovateľa týchto služieb**.
11. Prenajímateľ má právo navrhnúť/zmeniť výšku mesačných záloh, ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky nákladov za poskytované služby.
12. Ak sa zmení rozsah a kvalita plnení, bude prenajímateľ informovať nájomcu o príslušných zmenách prostredníctvom oznámení o nových výškach zálohových platieb za jednotlivé služby.

13. Ak nájomca nezaplatí nájomné v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

čl. IV
Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca má prednostné právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu len v prípade, že dodržiava ustanovenia tejto zmluvy, Všeobecne záväzného nariadenia obce č. 6/2023 o podmienkach prideľovania nájomných bytov a bytov osobitného určenia v obci Horná Súča a pravidlách ich prenajímania (ďalej len VZN) a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. O uzatvorenie novej zmluvy musí nájomca požiadať písomne obec doručením žiadosti na obecný úrad najmenej tri mesiace pred uplynutím nájmu na dobu určitú. K uvedenej žiadosti doloží potvrdenia o čistom príjme za predchádzajúci kalendárny rok.
3. V novej nájomnej zmluve môžu byť podmienky dohodnuté inak, ako sú ustanovené v tejto zmluve.
4. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt vymaľovať hygienickým náterom a vypratať. Uvoľnený byt je povinný odovzdať Obci Horná Súča v stave primeranom v dobe užívania, 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. V prípade neodstránenia škôd, budú tieto odstránené vlastníkom bytu – Obec Horná Súča na náklady nájomcu a to ich odčítaním z finančnej zábezpeky.
5. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
6. Udržiavať byt v stave, v akom ho prevzal.
7. Riadne a včas informovať prenajímateľa o závažných skutočnostiach nájomného bytu a spoločných priestorov, najmä uvádzať riadne a včas skutočnosti o počte osôb tvoriacich domácnosť nájomného bytu.
8. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním hradiť na vlastné náklady. (V zmysle prílohy k Nariadeniu vlády č. 87/1995 Z.z.)
9. Väčšie opravy v byte je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
10. Nevykonávať v byte stavebné a inštalačné opravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ich realizácia je hrubým porušením povinností vyplývajúcich z nájmu bytu.
11. Nájomca je povinný zachovať pôvodný stav a vybavenie nájomného bytu podľa podpísaného Protokolu o prevzatí bytu, ktorý je prílohou zmluvy.
12. Nájomca nie je oprávnený prenechať, resp. inak disponovať s predmetom nájmu a nesmie ho zaťažiť žiadnou právnou skutočnosťou. Porušenie tohto ustanovenia je dôvodom k okamžitému ukončeniu tejto zmluvy.
13. Nedostatky a poškodenia v byte a spoločných priestoroch a zariadeniach bytu, ktoré spôsobil nájomca sám, alebo tí ktorí s ním bývajú, bezodkladne odstráni a uhradí v plnej výške. Ak by sa tak nestalo, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, poškodenia odstrániť na vlastné náklady a úhradu týchto nákladov následne požadovať od nájomcu.
14. Umožniť prenajímateľovi prístup do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.

15. Nájomca je povinný ohlasovať prípadný požiar v súlade s platnými predpismi ochrany pred požiarmi na ohlasovňu požiarov prenajímateľa na telefónnom čísle : 0918 932 500, v súlade s požiarno-poplachovými smernicami.
16. Spaľovanie horľavých odpadov, plošné vypaľovanie suchej trávy, krovín a rôznych chemických odpadov vo voľnom priestranstve je zakázané.
17. Nezakladať únikové cesty, požiarne technické zariadenia – prenosné hasiace prístroje, hydranty – hadicové zariadenia a zabezpečiť, aby tieto boli vždy prístupné a dohliadať, aby neboli použité na iné účely, ako sú určené.
18. Nájomca je povinný dodržiavať pri manipulácii s horľavými kvapalinami a technickými plynmi požiadavky protipožiarnej bezpečnosti.

čl. V
Povinnosti prenajímateľa

1. Umožniť nájomcovi nerušený a neobmedzený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu a zabezpečiť pre nájomcu riadne plnenie služieb, s ktorými je predmet nájmu spojený.
2. Všetky väčšie opravy realizovať po predchádzajúcom telefonickom a písomnom upovedomení nájomcom a dohode s ním bezodkladne. (Ide o opravy nad rozsah drobných opráv a bežnej údržby v zmysle prílohy k Nariadeniu vlády SR č. 87/1995 Z.z.)
3. Prenajímateľ, alebo ním poverená osoba je oprávnená po predchádzajúcom ohlásení vykonať obhliadku predmetu nájmu z dôvodu zistenia jeho stavu a dodržania zmluvne dohodnutého účelu užívania výlučne za účasti prenajímateľa alebo ním poverenej osoby.

čl. VI
Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu sa končí :
    a) uplynutím doby nájmu, na ktorú bol dojednaný,
    b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
    c) písomnou výpoveďou nájomcu. Výpovedná doba je 3 – mesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po miesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená obci.
2. Po prerokovaní v sociálnej a bytovej komisii a so súhlasom starostu obce písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomca :
    a) nespĺňa podmienky uvedené v tejto zmluve a vo VZN,
    b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako dva mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
    c) alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
    d) využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
    e) bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú na zozname osôb tvoriacich domácnosť predmetného bytu.
3. V prípade porušenia podmienok dohodnutých v nájomnej zmluve, ktorých následkom bude zánik nájmu a povinnosť vypratať prenajatý byt, bude obec riešiť vypratanie bytu

formou exekúcie v zmysle exekučného poriadku výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku § 711 ods. 1.

čl. VII
Záverečné ustanovenia

1. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami.
2. Nájomca v zmysle § 13 Zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov dáva svojím podpisom súhlas na využívanie osobných údajov uvedených v tejto zmluve na účely jej zverejňovania.
3. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami ako aj platným VZN č. 6/2023.
4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch , pričom 1 rovnopis obdrží nájomca a 1 rovnopis prenajímateľ.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzatvorená podľa ich slobodnej vôle, zmluve porozumeli a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojím podpisom.
6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú dve prílohy.

PRÍLOHY :

1. Preberací protokol k bytu č. 10 Horná Súča súp. č. 251
2. Evidenčný list domácnosť bytu č. 10 Horná Súča súp. č. 251

V Hornej Súči, dňa 11.12.2024

.....	.....
n á j o m c a	**p r e n a j í m a t e ľ**
Martin Mikušínec	Obec Horná Súča Jakub Ondračka