

ZMLUVA O NÁJME OBECNÉHO BYTU

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka medzi zmluvnými stranami:

Prenajíateľ: Obec SENOHRAD
v zastúpení starostkou: Mgr. Eriku Turanovou
962 43 Senohrad č. 151
IČO: 00 320 234

Nájomca:
meno a priezvisko: Mária Oremová
bydlisko: [REDAKOVANÉ]
rod. č. [REDAKOVANÉ]
ČOP: [REDAKOVANÉ]
kontakt: [REDAKOVANÉ]

ako nájomca

I. Predmet nájmu

1. Prenajíateľ – vlastník bytu prenecháva nájomcovi do užívania **1 izbový byt č. 5 na 1. poschodí v Bytovom dome B2 v obci Senohrad.**
2. Byt podľa prílohy k Výnosu MV RR SR č. V-1/2003, ktorým sa určuje rozsah tovaru s regulovanými cenami patrí do 1. kategórie.
3. Byt pozostáva z **1** obytných miestností, kuchyne, predsiene, kúpeľne, WC, pivnice č. 5 .
4. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu – chodbu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
5. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámil dňa **31.8.2023** v prítomnosti zástupcu prenajíateľa.
6. Prenajíateľ odovzdával nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave, o čom dňa **31.8.2023** vyhotovil a nájomca podpísal Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý je prílohou tejto zmluvy.

II.

Nájom bytu sa uzatvára dňom **01.09.2023** na dobu určitú a to do **31.12.2024**.

Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu na najviac o 3 roky pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve.

III.

1. Dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajíateľovi nájomné za byt a platby za úhradu plnenia – služby poskytované s užívaním bytu (elektrickú energiu za spoločné priestory, stočné ČOV).
2. **Výška nájomného 104,11 € mesačne** je určené v zmysle bodu 1, ods. 2 tejto zmluvy a naďalej sa bude určovať v zmysle platných cenových predpisov MV RR SR.

Nájomné sa platí mesačne v termíne do posledného dňa kalendárneho mesiaca a to nasledovným spôsobom:

- prevodom na bankový účet č. 1438597002/5600, IBAN: SK43 5600 0000 0014 3859 7002. Pri bankovom prevode uvádzajte ako variabilný symbol /6-miestne číslo/ číslo bytu, mesiac, rok, napr. 041211, konštantný symbol 0308;
 - v hotovosti do pokladne Obecného úradu.
3. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámil prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať.
 4. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
 5. Ak sa menia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu plnení – služieb poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou.
 6. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 5. od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
 7. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania.
 8. Náklady za plnenia poskytované s užívaním bytu (spotreba elektrickej energie v spoločných priestoroch, stočné ČOV) prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 28. februára za predchádzajúci kalendárny rok.

Podľa výsledkov vyúčtovania:

- a/ nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania.

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach § 687, § 695 Občianskeho zákonníka. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa vzťahujú ustanovenia OZ.
2. Nájomca sa zaväzuje, že on sám ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti budú dodržiavať domový poriadok vydaný Obcou Senohrad.

V.

Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa alebo písomnou výpoveďou, ktorá musí obsahovať lehotu, kedy sa má nájom skončiť. Lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po podaní výpovede.
2. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov výslovne vymenovaných v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
4. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými s byt uvedie do stavu v akom ho nájomca prevzal.
5. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie zlepšili a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

6. V prípade úmrtia nájomcu má výhradné právo na byt priamy dedič v súlade so zákonom 706 ods. 1 Občianskeho zákonníka alebo môže byť uprednostnený pri nenaplnení tohto paragrafu.

VI.

1. Nájomca má po uplynutí doby nájmu prednostné právo na opakované uzavretie novej nájomnej zmluvy v prípade, že splňa všetky podmienky stanovené VZN obce Senohrad a nie je dôvod k ukončeniu nájmu v zmysle § 711 Občianskeho zákonníka.
2. Nájomca bytu sa zaväzuje, že umožní prenajímateľovi vstup do bytu za účelom kontroly. Zároveň sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi v prípade potreby vstup do pivnice.
3. Finančnú zábezpeku, ktorú nájomca poskytol vlastníkovi Bytového domu Obce Senohrad, vo výške **538,80 EUR**, je povinný vlastník domu vrátiť nájomcovi len v prípade ukončenia zmluvného vzťahu. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne použiť túto zábezpeku na úhradu nedoplatku nájomného, resp. nákladov spojených s užívaním bytu, prípadne za škody spôsobené nájomcom bytu započítaním, a prípadný rozdiel je vlastník domu povinný bezodkladne nájomcovi po skončení nájmu vrátiť.
4. Nájomca bytu nemá po skončení doby nájmu nárok na pridelenie náhradného bytu, ani inej bytovej náhrady.

VII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda účinnosť **dňa 01.09.2023**.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy o nájme obecného bytu je Evidenčný list pre výpočet mesačnej úhrady za byt a Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.
3. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach – po jednom vyhotovení pre prenajímateľa a nájomcu.
4. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne.
5. Nájomca sa zaväzuje, že bude platiť dohodnutý nájom, pevnú splátku úveru a zálohový predpis za užívanie bytu riadne a včas až do splatenia úveru ŠFRB, ktorý si obec zobrala na výstavbu týchto bytov.
6. V prípade, že nájomca sa rozhodne zrušiť Nájomnú zmluvu a odstáť sa, nemá nárok na vrátenie žiadnej časti už zaplateného nájmu ani iných finančných úhrad, ktoré uhradil prenajímateľovi.

Príloha: Evidenčný list pre výpočet úhrady za používanie bytu
Protokol o prevzatí a odovzdaní bytu

.....
prenajímateľ

.....
nájomca

V Senohrade, dňa 31.8.2023