

Zmluva o nájme bytu č. 4 v bytovom dome súp. č. 783/102 uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obec Belá
Sídlo: Oslobodenia 183, 013 05 Belá
IČO: 00321168
DIČ: 2020671829
V zastúpení: Ing. Ivan Dvorský, PhD., starosta
Banka: Československá obchodná banka, a.s.
Č. účtu: 4015815710-7500
(ďalej ako prenajímateľ)

a

Nájomca: Ľubica Frančeková,
Adresa:

uzatvorili túto zmluvu o nájme bytu

II. Predmet a rozsah nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového domu č. 783/102 postaveného na KN parc. č. 1581/2 na ulici Oslobodenia v kat. území Belá. Predmetný bytový dom je zapísaný v katastri nehnuteľností, na Okresnom úrade, katastrálnom odbore Žilina, na liste vlastníctva č. 1899.
2. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom dvojizbového bytu č. 4, ktorý sa nachádza na 2. poschodí bytového domu špecifikovaného v bode 1 tohto článku. Predmetný byt pozostáva z kuchyne, dvoch izieb, chodby, jednej kúpeľne a WC. Celková plocha bytu je 59,97 m².
3. Súčasťou bytu je jeho vybavenie: vid' príloha — evidenčný list
4. Vybavenie kuchyne pozostáva: vid' príloha — evidenčný list
5. Vybavenie kúpeľne pozostáva: vid' príloha — evidenčný list
6. Príslušenstvom bytu sú: vid' príloha — evidenčný list
7. **Prenajímateľ týmto prenecháva nájomcovi do užívania dvojizbový byt opísaný v bodoch 2 až 6 tohto článku s príslušenstvom a vybavením tak, ako je vyššie uvedené. Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú popri práve**

užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia bytového domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

8. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

III. Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 1. 6. 2024 do 31.12.2026.
2. Nájom končí uplynutím dohodnutej doby nájmu, alebo pred uplynutím tejto doby dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou v zákonom stanovených prípadoch.
3. Nájomca má nárok na opakované uzatvorenie nájmu v prípade, že si bude riadne a včas plniť svoje povinnosti, vyplývajúce z tejto zmluvy o nájme, najmä riadne a včas platiť nájomné a poplatky za služby s nájmom spojené a bude zároveň spĺňať podmienky na užívanie tohto bytu stanovené osobitným predpisom.
4. Žiadosť je nájomca povinný doručiť prenajímateľovi minimálne 30 dní pred dňom ukončenia nájmu, inak jeho právo na opakované uzatvorenie nájmu zaniká a nájom končí dňom uplynutia dohodnutej doby nájmu. Opakovaný nájom bude uzatvorený tým, že obidvoma zmluvnými stranami bude podpísaný dodatok k tejto zmluve.
5. Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu.

IV. Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. **Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného v čiastke 150 € mesačne.**
2. Nájomné je splatné v pravidelných mesačných splátkach.
3. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť pri podpísaní tejto zmluvy v hotovosti do pokladne prenajímateľa zábezpeku vo výške troch mesačných splátok, ktorá bude slúžiť na pokrytie prípadných pohľadávok prenajímateľa. Zábezpeka bude vrátená pri ukončení nájomného vzťahu.
4. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné za ďalšie obdobie trvania nájmu v lehote splatnosti, ktorá je stanovená dohodou zmluvných strán takto: nájomné za ďalší mesiac je splatné vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
5. Nájomca sa ďalej zaväzuje uzavrieť zmluvu a platiť poplatky za energie (elektrika a plyn) priamo s dodávateľmi týchto energií.
6. Nájomca je povinný štvrtročne platiť obci Belá preddavky na spotrebu studenej vody - vodné a stočné podľa aktuálnych cenníkov SEVAK a.s.

7. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi za služby s nájomom spojené čiastku vyplývajúcu z vyúčtovania zálohových platieb na základe písomného vyúčtovania, ktoré nájomca obdrží vždy jedenkrát ročne od prenajímateľa, pričom vyúčtovanie je splatné najneskôr do 7 dní odo dňa obdržania vyúčtovania nájomcom.
8. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné na účet prenajímateľa, č. účtu 4015815710:7500 v ČSOB, a.s. - IBAN: SK89 7500 0000 0040 1581 5710, alebo v hotovosti do pokladne Obecného úradu Belá.
9. V prípade, ak je nájomca v omeškani s platením nájomného a úhrad za služby s nájomom spojených viac ako 5 dní, nájomca je povinný zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 0,5 % dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania.
10. Nájomcovi, ktorý bude v omeškani s platením dohodnutého nájomného viac ako 3 mesiace bude vystavená 1. upomienka. Ak nájomca neuhradí dlžnú sumu do 15 dní od doručenia 1. upomienky, bude vystavená 2. upomienka. Ak nájomca neuhradí dlžnú sumu do 15 dní od doručenia 2. upomienky, prenajímateľ pristúpi k vymáhaniu dlhu exekútorom.
11. Ak sa zmenia skutočnosti, rozhodujúce pre určenie nájomného a ceny služieb, prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného a zálohových platieb za služby poskytované v súvislosti s užívaním bytu.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

Práva a povinnosti nájomcu:

1. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) Vykonávať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou v súlade s platnými právnymi predpismi, na vlastné náklady (maľovanie, oprava omietok, odhmyzovanie, oprava, údržba spoločných priestorov, vrátane výmeny osvetľovacích zariadení a pod.).
 - b) Bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu takých opráv v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ, pričom je povinný umožniť ich riadne vykonanie a na požiadanie prenajímateľa poskytnúť potrebnú súčinnosť spočívajúcu aj vo vykonávaní prác. V prípade nesplnenia tejto povinnosti nájomca zodpovedá za škodu, ktorá v súvislosti s tým vznikne.
 - c) Na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť odstrániť v byte a v užívaných spoločných priestoroch závady, ktoré vznikli v dôsledku konania alebo nečinnosti zo strany nájomcu alebo tých, ktorí s nájomcom bývajú. V prípade, že sa tak nestane, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a inú vzniknutú škodu odstrániť a požadovať od nájomcu ich náhradu v plnej výške.
 - d) Užívať byt výlučne na bývanie.
 - e) Po ukončení nájmu vypratať byt a priestory s bytom súvisiace v termíne určenom prenajímateľom a tieto priestory odovzdať prenajímateľovi so všetkým príslušenstvom a technickým zariadením v stave, v akom ich prevzali, s prihliadnutím na obvyklé

opotrebovanie, a to pri riadnom užívaní a vykonávaní údržby bez nároku na náhradu nákladov súvisiacich so zhodnotením bytu a užívaných spoločných priestorov domu. Po odovzdaní bytu sa vyhotoví písomný záznam s uvedením popisu technického stavu bytu, prípadne závad.

- f) Platiť okrem nájomného aj úrady za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa evidenčného listu a vyúčtovania za jednotlivé mesiace trvania nájmu, vyhotoveného prenajímateľom, a to v lehote splatnosti tak, ako je uvedené v tejto zmluve.
2. Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú v dome ním a osobami, ktoré s ním bývajú.
 3. Nájomca nemôže prenechať priestory, ktoré sú predmetom nájmu do užívania iným osobám z titulu prenájmu.
 4. Nájomca nesmie vykonávať akékoľvek stavebné úpravy a podstatné zmeny v byte vrátane zásahov do elektroinštalácie a vodoinštalácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, v opačnom prípade zodpovedá za vzniknutú škodu. V prípade súhlasu náklady na realizáciu navrhnutých zmien znáša v plnom rozsahu nájomca bez nároku na ich náhradu po skončení nájmu.
 5. Nájomca je povinný udržiavať nočný klud, v opačnom prípade je dôvod na vypovedanie zmluvy o nájme zo strany prenajímateľa.
 6. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že bol oboznámený s povinnosťami vzťahujúcimi sa na nájomcu bytu, v súvislosti so správou a prevádzkou obytného domu, v ktorom sa predmetný byt nachádza. Zároveň vyhlasuje, že tieto povinnosti sa zaväzuje plniť a dodržiavať.
 7. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom bytov výkon ich práv.

Práva a povinnosti prenajímateľa:

1. Prenajímateľ sa zaväzuje stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte počas trvania nájmu vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Nájomca môže tento súhlas odoprieť iba z vážnych dôvodov. Pokiaľ prenajímateľ takéto opravy bude vykonávať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje ich vykonanie bez omeškania umožniť.
2. Prenajímateľ zabezpečí odstránenie urgentných závad a nevyhnutnú údržbu obecného majetku v súčinnosti s obecnou firmou a so zazmluvnenými dodávateľmi.
3. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu užívania bytu a dodržiavania povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy a nájomca je povinný prenajímateľovi túto kontrolu umožniť vykonať.

VI.

Ostatné dojednania

1. V prípade, že nájomca nebude platiť nájomné a náhradu za služby s nájmom spojené riadne a včas v dohodnutej lehote splatnosti, je prenajímateľ oprávnený nájom bytu vypovedať aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.

2. Nájomca sa zaväzuje vypratať predmet nájmu do troch dní po ukončení nájmu.
3. V prípade nesplnenia tejto povinnosti sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnutú zmluvnú pokutu vo výške 165.95 € za každý deň omeškania.
4. Nájomca si bude plyn a elektrickú energiu platiť priamo dodávateľovi.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, spravujú sa právne vzťahy jej účastníkov ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacimi predpismi.
2. Zmluva je vypracované v dvoch vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ a nájomca obdržia po jednom vyhotovení.
3. Meniť a dopĺňať ustanovenia tejto zmluvy je možné len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán, formou písomného dodatku k tejto zmluve, pre platnosť ktorého sa vyžaduje jeho podpísanie obidvoma zmluvnými stranami.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluva bola spísaná podľa ich pravej a slobodnej vôle, nebola uzatvorená v tiesni ani za iných nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom túto zmluvu vlastnoručne podpisujú.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

V Belej dňa: 30. 4. 2024

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Ing. Ivan Dvorský, PhD.
starosta obce Belá

.....
Lubica Frančeková