

ZMLUVA O NÁJME BYTU

ktorú dňa 27.12.2024 uzavreli v zmysle § 663, § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka tieto
zmluvné strany:
(ďalej len „*zmluva*“)

PRENAJÍMATEĽ:

Meno a priezvisko: Obec Medzany
sídlo: Hlavná ulica 152/73, 082 21 Medzany, Slovenská republika
IČO: 17149002
v ktorej mene koná: Miklušová Mária, starostka obce
(ďalej len „*Prenajímateľ*“)

a

NÁJOMCA:

Meno a priezvisko: Miroslav Oravec
Dátum narodenia:
Číslo OP:
Trvalé bydlisko:
Štátne občianstvo: SR

(ďalej aj ako „*Nájomca*“)

Časť 1. **Predmet zmluvy.**

I.

1. Predmetom tejto zmluvy je byt č. 20 nachádzajúci sa v bytovom dome slúžiacom pre účely obecných nájomných bytov, ktorý je zapísaný na LV č. 518 vedenom Okresným úradom Prešov – katastrálny odbor, okres: Prešov, obec: Medzany, katastrálne územie: Medzany, kde bytový dom sa nachádza v obci Medzany, súpisné číslo 1026, parcelné číslo C-KN 1724/6, v Medzanoch, o výmere 42 m².

II.

1. Prenajímateľ prehlasuje, že je výlučným vlastníkom bytu špecifikovaného v článku I. zmluvy.

III.

1. Predmetom tejto zmluvy je okrem bytu aj vnútorné zariadenie, ktorého vlastníkom je prenájomca (viď. inventárny zoznam, ktorý je prílohou č. 1 tejto zmluvy).

IV.

1. Nájomca týmto prehlasuje, že skutočný stav predmetu tejto zmluvy mu je známy, a to z jeho fyzickej prehliadky, a v tomto stave ho prevezme do nájmu dňom uvedeným v tejto zmluve.

2. Pri odovzdaní a prebratí predmetu zmluvy zmluvnými stranami bude o jeho prebratí a odovzdaní spísaný odovzdávací a preberací protokol, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

Časť 2.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu.

V.

1. Prenajímateľ po dobu platnosti tejto zmluvy prenecháva nájomcovi predmet zmluvy do užívania.
2. Nájomca sa zaväzuje za nájom predmetu zmluvy poskytovať prenajímateľovi nájomné.

VI.

1. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať predmet zmluvy nájomcovi v stave spôsobilom k obvyklému a riadnemu užívaniu, a v tomto stave ho po dobu účinnosti tejto zmluvy udržiavať.
2. Nájomca sa zaväzuje, že každý zásah do interiéru bytu vrátane jeho zariadenia alebo stavebné úpravy v byte uskutoční len s písomným súhlasom prenajímateľa. V opačnom prípade bude nájomca postihovaný. Úhradu za drobné opravy a úpravy zariadení tvoriacich príslušenstvo bytu do výšky 100€ bude znášať nájomca. Opravy nad uvedenú sumu bude individuálne posudzovať komisia pri OZ.V prípade, že sa preukáže zavinenie nájomcu, znáša náklady na opravy v plnej výške nájomca.
3. Prenajímateľ je povinný zaistiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu zmluvy.
4. Nájomca je oprávnený umožniť užívanie predmetu zmluvy osobám, ktoré s ním žijú, bývajú, alebo ktorým je umožnený prístup k predmetu zmluvy (ďalej len „osoby blízke“). Blízkymi osobami pre účely tejto zmluvy sa rozumejú výlučne manžel, manželka, druh, družka a deti manželov, resp. druha a družky.

VII.

1. Nájomca je povinný užívať predmet zmluvy, spoločné priestory a zariadenie bytu riadnym spôsobom a riadne využívať plnenie, ktorého poskytovanie je spojené s užívaním bytu a starať sa o to, aby na predmete zmluvy nevznikla škoda.
2. Nájomca je po dobu účinnosti tejto zmluvy zodpovedný za škody a závady, ktoré vznikli na predmete zmluvy jeho zavinением, alebo zavinением osôb blízkych, iné ako vzniknuté obvyklým opotrebovaním. Nájomca musí odstrániť, opraviť alebo poskytnúť náhradu prenajímateľovi za tieto škody alebo závady, a to najneskoršie do konca účinnosti tejto nájomnej zmluvy. V prípade, že sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, tieto škody a závady odstrániť sám a požadovať od nájomcu náhradu.

VIII.

1. Prenajímateľ je povinný opraviť alebo odstrániť v primeranej dobe závady alebo škody, ktoré vzniknú na predmete zmluvy bez zavinienia nájomcu, iné ako podľa článku VII. tejto zmluvy, brániace riadnemu užívaniu predmetu zmluvy, alebo ktorými je výkon práva nájomcu ohrozený.
2. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má urobiť prenajímateľ podľa tohoto článku. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu týmto spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet zmluvy podľa článku XV. tejto zmluvy pre jej vady, ktoré neboli v lehote podľa rovnakého článku prenajímateľovi oznámené.

3. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu zmluvy v rozsahu nutnom pre vykonanie opráv podľa tohto článku a udržiavanie predmetu zmluvy podľa článku VI. tejto zmluvy.
4. V prípade že nájomca vynaložil na predmet zmluvy náklady pri oprave, ku ktorej je povinný prenajímateľ podľa prvého odstavca tohto článku, pretože prenajímateľ nesplnil svoju povinnosť podľa rovnakého odstavca, nájomca má nárok na náhradu týchto nákladov, ak oprava bola urobená so súhlasom prenajímateľa, alebo ak prenajímateľ bez zbytočných prieťahov opravu neobstaral, aj keď mu bola oznámená ich potreba. Právo na náhradu musí nájomca uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak nebolo uplatnené do šiestich mesiacov od odstránenia závad.

IX.

1. Nájomca nemôže v byte vykonať svojvoľne žiadne stavebné úpravy.

X.

1. Prenajímateľ môže vstupovať do vyššie uvedeného bytu len v sprievode nájomcu.
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k predmetu zmluvy za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet zmluvy riadnym spôsobom.
3. Na základe dohody zmluvných strán bude jeden kľúč od vstupných dverí do bytu uložený v zapečatenej obálke u prenajímateľa, ktorý je výlučne v prípade havárie oprávnený vstúpiť do predmetu zmluvy aj bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu.

XI.

1. Nájomca nesmie prenechať predmet zmluvy, alebo jeho časť, k užívaniu iným osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Ak poruší nájomca túto povinnosť, prenajímateľ má právo zmluvu vypovedať podľa článku XVIII. tejto zmluvy.

XII.

1. Nájomca sa zaväzuje, že sa zdrží akéhokoľvek konania, ktorým by zasahoval do práv tretích osôb. Porušenie tohto záväzku je dôvodom na podanie výpovede podľa článku XVIII.
2. V prípade, že tretia osoba uplatňuje k predmetu zmluvy práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami nájomcu, alebo tretia osoba nájomcu inak obťažuje a bráni v užívaní predmetu zmluvy, je prenajímateľ povinný učiniť potrebné právne opatrenia k jeho ochrane.
3. Ak tak prenajímateľ v primeranej lehote neučiní, alebo ak nie sú jeho opatrenia úspešné, môže nájomca odstúpiť od zmluvy podaním výpovede s výpovednou lehotou podľa článku XVII. tejto zmluvy.

Časť 3. Nájomné

XIII.

1. Cena nájmu za užívanie predmetu nájmu sa stanovuje v zmysle dodatku č.4 k VZN 4/2012 na 168,00 € mesačne plus 48,00 € úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu (t.j. energie).

2. Úhrada za plnenie poskytované s užívaním bytu predstavuje dodávky elektrickej energie, plynu, ako i ostatné úhrady, ktoré preukázateľne súvisia s užívaním bytu teplá a pitná voda, kúrenie, údržba, atď.).
3. Nájomné spolu s úhradou za plnenie poskytované s užívaním bytu vo výške 216,00 € (168 € nájom + 48 € energie) je nájomca povinný platiť mesačne vopred v hotovosti alebo na účet prenajímateľa č. 934728572/0200 vedený vo VÚB Prešov, v termínoch do 20. dňa bežného kalendárneho mesiaca.
4. Výšku nájomného je prenajímateľ oprávnený každoročne k 31. januáru nasledujúceho roka jednostranne zvyšovať o koeficient miery rastu inflácie plus 1,5%, pričom koeficient miery rastu inflácie bude určený na základe štatistického zistenia za predchádzajúci kalendárny rok. Toto oprávnenie nájomcu podpisom tejto zmluvy podnájomca plne akceptuje. Zvýšenie nájomného bude nájomcovi oznámené písomne najneskôr do 31. decembra daného roka.
5. Nájomca je povinný uhradiť finančnú zábezpeku podľa § 12 ods.7 zák.443/2010 Z.z. v znení neskorších predpisov vo výške dvojmesačného nájomného pred podpísaním nájomnej zmluvy. Nájomná zmluva obsahuje dohodu o finančnej zábezpeke podľa § 12 ods.7 zákona.
6. Nájomca je povinný uhradiť mesačne do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa § 18 ods.2 zákona 443/2010 Z.z. sumu **20,00 €**.

XIV.

1. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia spojené s nájomným predpisom za prechádzajúce kalendárne obdobie po predložení výkazov nedoplatkov resp. preplatiek správcovi domu. V prípade, ak dôjde k nedoplatkom, **tie je nájomca povinný uhradiť.**

XV.

1. Prenajímateľ dáva týmto nájomcovi na vedomie, že poisťna zmluva na byt sa nevzťahuje na veci nájomcu, nachádzajúce sa na predmete nájmu.

Časť 4.

Doba nájmu.

XVI.

1. Táto zmluva je uzatvorená od **01.01.2025** na dobu určitú do **31.12.2025** s možnosťou opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy k nájomnému bytu. Žiadateľ však musí o tom informovať nájomcu tri mesiace pred skončením nájomnej zmluvy. Zmluva nebude obnovená neplatičom a osobám, ktoré
 - porušujú spolunažívanie s nájomcami obecných nájomných bytov
 - svojim konaním poškodzujú byt a jeho vybavenie
 - používajú nepovolené vybavenie bytu t.j. elektrické a plynové spotrebiče (plynové fľaše a necertifikované elektrické ohrievače)
2. Pred uplynutím doby, na ktorú je táto zmluva uzatvorená, môže byť jej účinnosť ukončená vzájomnou dohodou vyššie uvedených zmluvných strán, alebo ak nedôjde k dohode prenajímateľa s nájomcom, písomnou výpoveďou. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola podaná výpoveď.

XVII.

1. Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať kedykoľvek v dobe jej účinnosti ak prenajímateľ závažným spôsobom porušuje povinnosti z tejto zmluvy pre neho vyplývajúce.
2. V prípade, že predmet zmluvy bol odovzdaný v stave nespôsobilom k dohodnutému užívaniu, alebo sa tak stane neskoršie - bez toho aby nájomca porušil svoje povinnosti - nespôsobilým k dohodnutému užívaniu, môže nájomca od tejto zmluvy odstúpiť.

XVIII.

1. Prenajímateľ môže kedykoľvek túto zmluvu v čase jej účinnosti vypovedať, ak nájomca aj napriek písomnej výstrahe predmet zmluvy užíva takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo mu hrozí značná škoda, alebo ak je nájomca dlhší na nájomnom dlhšiu dobu ako 30 dní.

XIX.

1. Po podaní výpovede alebo tri mesiace pred skončením nájmu a odovzdaní predmetu zmluvy je nájomca povinný umožniť záujemcom o prenájom predmetu zmluvy jeho prehliadku v prítomnosti prenajímateľa alebo jeho zástupcu.

XX.

1. Ak skončí nájom, je nájomca povinný vrátiť predmet zmluvy v stave zodpovedajúcom jeho dohodnutému spôsobu užívania s prihliadnutím k obvyklému opotrebovaniu.
2. V prípade, že došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebovaniu predmetu zmluvy, alebo jeho časti, v dôsledku jeho zneužitia, zodpovedá nájomca i za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil prístup k predmetu zmluvy.
3. Domáhať sa náhrady je možné len do šiestich mesiacov od vrátenia predmetu zmluvy, inak nárok zanikne.

XXI.

1. Po skončení nájmu nemá nájomca nárok na náhradný byt ani na náhradné ubytovanie.

Časť 5.

Záverečné ustanovenie

XXII.

1. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, ktoré sú identické. Každý účastník zmluvy obdrží po jednom vyhotovení.

XXIII.

1. Akékoľvek zmeny, doplnky alebo dodatky k tejto zmluve môžu byť urobené len v písomnej forme, a to po predchádzajúcom vzájomnom prerokovaní a následnom podpise obidvoch zmluvných strán, čím sa tieto zmeny, doplnky alebo dodatky stávajú nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

XXIV.

1. Svojím, vlastnoručným podpisom pod touto zmluvou obidve zmluvné strany potvrdzujú, že obsahu zmluvy porozumeli a súhlasia s ním a tento obsah zmluvy plne zodpovedá ich slobodnej a vážnej vôli. Ďalej potvrdzujú, že táto zmluva nebola učená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok ani žiadnym iným spôsobom vynútená. Podpisom zmluvy sa zároveň zrušujú všetky zmluvy a dodatky podpísané do 31.12.2024.

V Medzanoch, 27.12.2024

Mária Miklušová
Prenajímateľ

Miroslav Oravec
Nájomca