Z m l u v a o n á j m e b y t u

číslo 7/2023/BD1

Čl. 1
Zmluvné strany

1. Prenajímateľ: **Obec Dargov**, IČO 00331481
Zastúpená starostom obce Jánom Kišom

2. Nájomca: **Matúš Bajus,** [redacted]
tr.pobyt: Ulica pod Lipinami 246/6, 076 61 Dargov

Čl. 2
Predmet zmluvy

Prenajímateľ Obec Dargov je výlučným vlastníkom domovej nehnuteľnosti č.p. 272/6 nachádzajúcej sa v katastrálnom území Dargov na ulici Pod Lipinami, vedenej na liste vlastníctva číslo 381.
Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania:

- **byt č.** 7 s kuchynkou, 2 izbami na III. nadzem. podlaží o cel. rozlohe 54 m2
- **pivnicu č.** 7
- **spoločné priestory** s príslušenstvom

Popri práve užívať byt a jeho príslušenstvo má nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu a právo používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

Čl.3
Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 30.06.2025.

Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na byt pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve a v osobitnom predpise -§ 711 Občianskeho zákonníka.
Pri opakovanom uzatvorení nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný informovať nájomcu 3 mesiace vopred pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu o možnosti predĺženia doby nájmu podľa § 12 ods. 3 zákona č. 443/2010 Zb. z.
Nájomca je povinný požiadať písomne prenajímateľa o opakované uzavretie nájomnej zmluvy.

Čl. 4
Výška nájomného

Výška nájomného a úhrad za plnenie spojené s užívaním bytu je stanovená na základe Smernice na prideľovanie bytov podľa podmienok MV SR a SR a uznesenia Obecného zastupiteľstva č.11/2007, zo dňa 29.3.2007 a č.32/2013, zo dňa 31.7.2013, č. 31/2015, zo dňa 06.07.2015.
Mesačná úhrada základného nájomného za byt je: **93,- eur.**
Nájomca je povinný platiť nájomné spolu so zálohou za plnenie (služby) poskytované s užívaním bytu mesačne vždy do 6 dňa kalendárneho mesiaca na účet Obce Dargov číslo: **SK68 0200 0000 0023 2790 4051** vo VÚB, variabilný symbol: **72023** (číslo zmluvy).
V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačnú zálohu na úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu do 5 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia.
Zároveň sa nájomca vystavuje nebezpečenstvu výpovede z nájmu v zmysle § 711 OZ, pokiaľ by nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenie (služby) poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace.

Nájomca je povinný sa prihlásiť na odber elektriny u dodávateľa. Nájomca uhradí **mesačne** zálohu: **75,50 eur** za odber plynu
4,- eur za prevádzkové náklady
stočné, elektrika (4 eur/ 1 osobu)
15,80 eur príspevok na fond opráv

Celková výška nájomného za byt číslo 7 je 188,30 eur mesačne.
Prenajímateľ bude uhrádzať faktúry za spotrebu plynu a elek. energie, stočného, na osvetlenie spoločných priestorov a tieto náklady vyúčtuje nájomníkom do 30 dní po skončení odpočtového obdobia.

Čl. 5
Práva a povinnosti z nájmu bytu

A/ Nájomca

1, Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám na vlastné náklady.
2, Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú vedľa práva užívať byt aj právo užívať spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.
3, Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv.
4, Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v byte a v nebytových priestoroch spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú uhradí v plnej výške a ak sa tak nestane má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požiadať od nájomcu náhradu.
5, Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a to na svoj

náklad.

6, Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľovi. V opačnom prípade prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstráni a požadovať od nájomcu náhradu.

7, Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmenu bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a podobne) bez predchádzajúceho súhlasu majiteľa.

8, Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavanie zmluvných podmienok.

9, Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vyprataný a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu.

10, Zánik k nájmu bytu:

a) nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, uplynutím doby nájmu, resp. písomnou výpoveďou.

b) prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu:

- ak nájomca alebo tí, ktorí s ním bývajú napriek písomnej výstrahe hrubo porušujú dobré mravy v dome,
- ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že neplatil nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace počas platnosti nájomného vzťahu,
- ak je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo domom naložiť tak, že byt nemožno užívať alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaním nemožno byt alebo dom dlhší čas ďalej užívať,
- ak má nájomca dva alebo viac bytov,
- ak nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov,
- podľa ustanovenia § 710 Občianskeho zákonníka

c) pri ukončení nájomného vzťahu prenajímateľ nie je povinný zabezpečiť náhradné bývanie

11, Neoprávnené užívanie bytu:

a) Neoprávneným užívaním bytu je obsadenie bytu bez uzavretia nájomnej zmluvy

b) Úmyselné a protiprávne získanie, obsadenie alebo užívanie bytu sa považuje za priestupok na úseku hospodárenia s bytmi a náprava bude vykonaná uložením pokuty do 166 eur a vysťahovaním z bytu bez nároku na bytovú náhradu.

12, Nájomcovi sa zakazuje dať byt do podnájmu.

Čl. 6
Vysporiadanie zábezpeky

1, Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške 6 mesačných splátok nájomného, t. j. **558 eur** v deň podpisu nájomnej zmluvy na číslo účtu: SK36 0200 0000 0036 9281 6556.

2, Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť zloženú zábezpeku pri ukončení nájmu:

- v plnej výške, ak nedošlo k porušeniu nájomného vzťahu (neplatenie nájomného)
- v prípade poškodenia bytu alebo nebytových priestorov, resp. neplatenia nájomného bude vrátená zábezpeka znížená o použitú čiastku na vyrovnanie nájomného a na opravu poškodených vecí.

B/ Prenajímateľ

1, Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

2, Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas nájomca môže odoprieť iba z vážnych dôvodov. Ak takéto opravy prenajímateľ povinný vykonávať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje, že ich vykonanie bezodkladne umožní.

Čl.7
Záverečné ustanovenia

1, Táto zmluva je uzatvorená na dobu určitú.
2, Túto zmluvu môže prenajímateľ vypovedať formou písomnej výpovede nájmu bytu z dôvodov taxatívne vymedzených v § 711 OZ.
3, Táto zmluva nadobúda účinnosť dňa 01.07.2023
4, Túto zmluvu možno meniť a doplňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.
5, Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
6, Zmluva je vyhotovená v troch exemplároch, z ktorých prenajímateľ obdrží jeden exemplár a nájomca dva exemplare.
7, Spory vzniknuté medzi účastníkmi zmluvy, prislúchajú na rozhodnutie príslušnému súdu.
8, Zmluvné strany obsahu tejto zmluvy porozumeli. Vyhlasujú, že táto zmluva bola uzatvorená podľa ich pravej a slobodnej vôle a na znak súhlasu s jej obsahom túto vlastnoručne podpisujú.

V Dargove, dňa 30.06.2023

OBEC DARGOV

Nájomca: [redacted] najímateľ: [redacted]