

**Zmluva o nájme bytu č.03/2024/16 b. j.
(§ 663 a nasl., § 685 a nasl. OZ)**

Čl.1

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:

Obchodné meno : **OBEC DOBRÁ NIVA**
Štatutárny orgán : Ing. Milan Jakubík, starosta obce
Sídlo : Námestie SNP 47/9, 962 61 DOBRÁ NIVA
IČO : 00319830
DIČ : 2021339298
Bank. spoj. : VÚB, a. s.
IBAN : SK 43 0200 0000 0000 0382 9412

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Meno a priezvisko : **ANEŽKA SUJOVÁ**
Trvalý pobyt : Vŕšok 149/2, 962 61 Dobrá Niva
Prechodný pobyt : Družstevná 239/20, 962 61 Dobrá Niva
Dátum narodenia :

(ďalej len „nájomca“)

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy o nájme bytu takto:

Čl. 2

- 2.1 Prenajímateľ touto zmluvou o nájme bytu prenecháva nájomcovi do dočasného užívania **byt číslo 3** nachádzajúci sa v okrese Zvolen, katastrálne územie Dobrá Niva na parcele registra „C“ parc. č. 100/2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, výmera 358 m², vedený Okresným úradom Zvolen, katastrálnym odborom na LV č. 928, Družstevná ulica s prideleným súp. č. 239, **prízemie, vchod B**.
- 2.2 Nájomca je fyzická osoba.

Čl. 3

- 3.1 Nájomný vzťah sa uzatvára na dobu **určitú**, t.j. od 01.12.2024 do 31.12.2025.

Čl. 4

- 4.1 Byt pozostáva z jednej izby, chodby, kuchyne, komory, kúpeľne, WC, šatníka a loggie. Celková plocha obytných miestností (jednej izby) je 16,16 m² a plocha vedľajších miestností je 24,39 m². Celková plocha ostatných miestností je 3,92 m² (vid' aktuálny evidenčný list).
- 4.2 Celková výmera bytu vrátane príslušenstva, loggie a pivnice je 44,47 m².

Čl. 5

- 5.1 Predmetný byt sa nachádza v stavbe domu – „Dobrá Niva-Bytový dom 16 b.j.“ a nie sú v ňom žiadne vady. Vo všetkých izbách bytu sú gumenné podlahy(PVC) a pod oknami sú umiestnené elektrické konvektory, zn.EKOFLEX. V kúpeľni je nová vaňa, umývadlo

s nohou, dve miešacie batérie (vaňová a umývadlová) a prietokový ohrievač, zn.TATRAMAT. V kuchyni sa nachádza sporák zn. MORA, kuchynská linka s osvetľovacím telesom a umývacím drezom, nad ktorým je zabudovaná miešacia batéria (drezová). Pod kuchynským oknom je umiestnený elektrický konvektor, zn.EKOFLEX. Vo WC sa nachádza WC miska a umývadlo. V kuchyni, v kúpeľni, vo WC a loggi je keramická dlažba. V chodbe je umiestnený tiež zvonček a domáci telefón. Elektrické vedenie v predmetnom byte je vedené pod omietkou. Nátery okien, dverí a tiež aj maľovka v celom byte sú nové.

- 5.2 Nájomca sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil a bez závad ho preberá do svojho užívania.

Čl. 6

- 6.1 Nájomca má právo na základe tejto zmluvy byť vrátane spoločných častí a zariadení bytového domu užívať, ako aj požívať plnenia spojené s užívaním bytu a pri výkone svojich práv nebudú zasahovať do práv ostatných nájomcov v bytovom dome.
- 6.2 Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi byt uvedený v článku 2 tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

Čl. 7

- 7.1 *Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné a to v mesačných splátkach splatných do 15. dňa príslušného mesiaca (vyčíslené v evidenčnom liste zo dňa 27.11.2024) okrem úhrady za stočné, ktoré sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi na základe skutočne odobratých m³ vodného (na základe podkladov spoločnosti StVPS, a. s. Banská Bystrica).*
- 7.2 Spolu s nájomným sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačné zálohy na plnenia spojené s užívaním bytu určené na základe evidenčného listu vlastníkom bytového domu pre príslušný kalendárny rok. Skutočná výška cien a celkových preddavkov za jednotlivé služby (vodné, elektrina – spol.priestory) sa zúčtuje po fakturácii z StVPS, a. s. Banská Bystrica, Stredoslovenská distribučná, a. s. Žilina.
- 7.3 Plneniami spojenými s užívaním bytu sú plnenia poskytnuté za účelom riadneho užívania bytu, a to vodné, dodávka elektrickej energie pre spoločné priestory, ktoré je povinný prenajímateľ platiť vlastníkovi.
- 7.4 Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia a prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanoví osobitný právny predpis.

Čl. 8

- 8.1 Nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného, ak prenajímateľ napriek predchádzajúcemu upozorneniu neodstráni v byte alebo v dome závalu, ktorá podstatne alebo po dlhší čas zhoršuje ich užívanie. Rovnako má právo na primeranú zľavu, ak sa neposkytovali plnenia spojené s užívaním bytu alebo ak sa poskytovali vadne a ak sa v dôsledku toho užívanie bytu zhoršilo podstatným spôsobom.
- 8.2 Predchádzajúce upozornenie musí byť písomné a doručené prenajímateľovi.
- 8.3 Právo na primeranú zľavu zanikne, ak sa neuplatnilo u prenajímateľa bezodkladne.

Čl. 9

- 9.1 Zaväzuje sa tiež predmetný byt, spoločné priestory a zariadenie domu užívať riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Pri výkone svojich práv bude dbať, aby sa v bytovom dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
- 9.2 Nájomca berie na vedomie, že v zmysle § 687 ods.2 Obč. zák. v spojení s § 5-9 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. je povinný uhrádzať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv.
- 9.3 Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby opráv, (nad rámec bežnej údržby a drobných opráv § 687 ods.2 Obč. zák. v spojení s § 5-9 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktoré je nutné vykonať a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv.
- 9.4 Nájomca je povinný na požiadanie umožniť vstup do prenajatého bytu zástupcom prenajímateľa a štátnym zamestnancom za účelom vykonania kontroly.
- 9.5 Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve, VZN č. 4/2015 a zákone. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
- 9.6 Nájomca je povinný pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy predložiť prenajímateľovi potvrdenie o výške príjmu za kalendárny rok predchádzajúci roku opakovaného prenájmu nájomného bytu.
- 9.7 Zmluvné strany berú na vedomie, že oprávnenie prenajímateľa na výkon stavebných prác, resp. iných podstatných zmien v byte je viazané na súhlas nájomcu, ktorý ho môže odmietnuť len z vážnych dôvodov. Ak však prenajímateľ bude vykonávať také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

Čl. 10

- 10.1 Nájomca nie je oprávnený dať byt bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa do podnájmu.

Čl. 11

- 11.1 Táto zmluva o nájme bytu zaniká:
- uplynutím doby, na ktorú bola dojednaná,
 - neplnením si dohodnutých podmienok spojených s užívaním bytu,
 - písomnou výpoveďou,
 - dohodou zmluvných strán.
- 11.2 Nájomca aj prenajímateľ môžu ukončiť nájomný vzťah pred týmto termínom písomnou dohodou zmluvných strán, alebo písomnou výpoveďou. Prenajímateľ môže dať výpoveď iba z dôvodov podľa § 711 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
- 11.3 Nájomná zmluva zaniká uplynutím výpovednej doby.

- 11.4 Výpovedná doba je trojmesačná.
- 11.5 Výpovedná doba začína plynúť nasledujúci kalendárny mesiac po mesiaci, kedy výpoveď bude druhej zmluvnej strane doručená.
- 11.6 Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmetný byt s príslušenstvom prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Čl. 12

- 12.1 Zmluva je vyhotovená v 3 (troch) rovnopisoch, z ktorých 1 (jeden) rovnopis dostane prenajímateľ a 2 (dva) rovnopisy dostane nájomca. Každý rovnopis má platnosť originálu.
- 12.2 Práva a povinnosti zmluvných strán v zmluve bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení.
- 12.3 Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a **účinnosť dňom 01.12.2024.**
- 12.4 Zmluva sa uzatvára na dobu určitú.
- 12.5 Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu vlastnoručne podpisujú.
- 12.6 Nájomca v zmysle zákona č.18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov dáva svojim podpisom súhlas s uverejnením svojich osobných údajov pre potreby prenajímateľa.

V Dobrej Nive, dňa 27.11.2024

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Ing. Milan Jakubík, starosta obce

.....
Anežka Sujová