ZMLUVA O NÁJME NÁJOMNÉHO BYTU č. 14/202/2

Prenajímateľ:

OBEC TERCHOVÁ
Sv. Cyrila a Metoda 96, 013 06 Terchová
IČO: 00321699
DIČ: 2020677626
konajúci: Jozef Dávidík – starosta obce
bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
číslo účtu: IBAN : SK 9009000000005115589524

Nájomca: **Eva Štefánková**

Bytom 013 06 Terchová 91

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytu **č. 202 na príz.** v bytovom dome č. 1411 v Terchovej Pod brehom, ktorý je postavený na pozemku, parc. C KN č. 3220/133 v kat. území Terchová a zapísaný na LV č. 3648 pre k.ú. Terchová /ďalej len Predmet nájmu/.

2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva Nájomcovi do dočasného užívania byt, ktorý je Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy a Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi dohodnuté nájomné. V stave spôsobilom na riadne užívanie za účelom uspokojenia dočasnej bytovej potreby nájomcu a nájomca sa zaväzuje za tento byt platiť dohodnuté nájomné.

II.
Popis a výmera bytu

1. Byt, ktorý je Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy, je v zmysle prílohy k Opatreniu z 1. decembra 2011 č. 01/R/2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov (oznámenie č. 158/2008 Z. z.) v znení opatrenia z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008 (oznámenie č. 372/2008 Z. z.)., o regulácii cien nájmov v znení neskorších predpisov, zaradený do 1. kategórie.

2. Byt, ktorý je Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy pozostáva z 2 obytných miestnosti, kuchyne, kúpeľne, WC a 1 vedľajšej miestnosti /predsieň+kotolňa/. K bytu prináleží pivničný priestor. Vybavenie bytu je uvedené v evidenčnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu č. 1 tejto zmluvy.

Celková výmera podlahovej plochy bytu je 60,45 m2.
Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie a všetky bytové prípojky, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie.

III.
Doba nájmu, skončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára a nájom podľa tejto zmluvy je dohodnutý na dobu určitú, a to **od 1.9.2020 do 31.8.2023.**
2. Nájom podľa tejto zmluvy končí uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa predchádzajúceho bodu 1. tohto článku zmluvy. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu môže nájom podľa tejto zmluvy skončiť písomnou dohodou zmluvných strán, písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán v prípadoch a za podmienok stanovených zákonom alebo odstúpením podľa tejto zmluvy.

3. Nájomca má právo na predĺženie nájmu, a to aj opakovane, avšak len za podmienky, že Nájomca si počas dohodnutej doby nájmu, riadne a včas plnil svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, najmä riadne a včas uhrádzal nájomné a platby súvisiace so službami za užívanie bytu, má vloženú finančnú zábezpeku v plnej výške, riadne a včas plnil a dodržiaval povinnosti vyplývajúce pre neho z domového poriadku a súčasne, ak Nájomca spĺňa podmienky pre užívanie/pridelenie bytu stanovené osobitným predpisom. V prípade, že Nájomca bude mať záujem o predĺženie nájmu podľa tohto bodu zmluvy, je povinný o takéto predĺženie požiadať Prenajímateľa písomnou žiadosťou doručenou na adresu Prenajímateľa najneskôr v lehote 30 dní pred uplynutím dohodnutej doby nájmu s tým, že prílohou tejto žiadosti musia byť listiny preukazujúce splnenie podmienok pre užívanie/pridelenie bytu stanovených osobitným predpisom, inak jeho právo na predĺženie nájmu podľa tohto bodu zmluvy zaniká a nájom podľa tejto zmluvy končí posledným dňom dohodnutej doby nájmu.

4. Pri zániku nájmu nájomca nemá právo na bytovú náhradu.

IV.
Nájomné, odplaty za služby poskytované v súvislosti s nájmom a ich splatnosť

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného v čiastke **116,98 € mesačne.**

2. Nájomné je splatné v pravidelných mesačných splátkach tak, aby nájomca mal zaplatené nájomné vždy na obdobie troch mesiacov vopred.

3. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť nájomné za obdobie 3 mesiacov vopred pri podpísaní zmluvy v hotovosti do pokladne prenajímateľa /začiatok nájmu/.

4. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné za ďalšie obdobie trvania nájmu v lehote splatnosti, ktorá je stanovená dohodou zmluvných strán do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca tak, aby bolo zaplatené tri mesiace vopred.

5. Nájomca sa ďalej zaväzuje uzavrieť zmluvu so spoločnosťou Obecný podnik Terchová s.r.o., IČO: 36 387 908, zaplatiť poplatok za používanie televízneho rozvodu a platiť zálohové platby za služby poskytované v súvislosti s užívaním bytu, v dohodnutej lehote splatnosti /voda, odpad, spol. priestory/.

6. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi za služby spojené s nájmom 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.

7. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné na účet prenajímateľa., č. účtu IBAN: SK9009000000005115589524 vedený vo VÚB, a.s. Žilina, pod VS: 142022 však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania.

8. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, Prenajímateľ má právo zmeniť i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je pre 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 nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou.

9. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov Prenajímateľ zmení v zmysle predchádzajúceho bodu 9. tohto článku zmluvy od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

V.
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdáva Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a zaväzuje sa mu zabezpečiť plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom bytu.

2. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne.

3. Nájomca je povinný vykonávať drobné opravy v Predmete nájmu súvisiace s jeho užívaním na vlastné náklady a sám znáša náklady spojené s bežnou údržbou v súlade s platnými právnymi predpismi /maľovanie, oprava omietok, odhmyzovanie, oprava, údržba spoločných priestorov vrátane výmeny osvetľovacích zariadení a pod./. Ak sa Nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu Predmetu nájmu, má Prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení Nájomcu na vlastné náklady, pričom je Prenajímateľ súčasne oprávnený požadovať od Nájomcu náhradu takto vynaložených nákladov.

4. Nájomca je povinný 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.

5. Nájomca je povinný 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 na vlastné náklady a požadovať od Nájomcu náhradu takto vynaložených nákladov v plnej výške.

6. Nájomca je oprávnený užívať byt výlučne na bývanie.

7. Nájomca je povinný najneskôr v deň vzniku nájmu podľa tejto zmluvy oznámiť Prenajímateľovi osoby (členov jeho domácnosti), ktoré budú s ním v predmetnom byte bývať. V prípade, že dôjde k zmene počtu osôb, ktoré Nájomca v zmysle predchádzajúcej vety oznámil Prenajímateľovi, je Nájomca túto skutočnosť oznámiť písomne Prenajímateľovi najneskôr v lehote 15 dní odo dňa, kedy k takejto zmene došlo. Zoznam osôb tvorí neoddeliteľnú prílohu č. 2 tejto zmluvy.

8. Po ukončení nájmu je Nájomca povinný 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 prevzal, 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. O odovzdaní bytu sa vyhotoví písomný záznam s uvedením popisu technického stavu bytu, prípadne závad.

9. Nájomca je povinný platiť okrem nájomného aj úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, podľa evidenčného listu a vyúčtovania za jednotlivé mesiace trvania nájmu, vyhotoveného Prenajímateľom, a to v lehote ich splatnosti.
10. Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú v dome ním a osobami, ktoré s ním bývajú.

11. Nájomca nie je oprávnený prenechať byt ani iné priestory, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto zmluvy do užívania iným osobám.

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 Prenajímateľa podľa predchádzajúcej vety náklady na realizáciu navrhnutých zmien (stavebných úprav) znáša v plnom rozsahu Nájomca bez nároku na ich náhradu po ukončení nájmu.

12. 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.

13. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom bytov výkon ich práv.

14. 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 obmedzenia umožniť.

15.Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu užívania bytu a dodržiavania povinnosti Nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy a Nájomca je povinný Prenajímateľovi túto kontrolu umožniť vykonávať.

16. Prenajímateľ je oprávnený vstupovať do bytu len po predchádzajúcom oznámení a v sprievode Nájomcu, a to aj za účasti tretích osôb nevyhnutných na dosiahnutie účelu oznámeného Nájomcovi, najmä však z dôvodu kontroly účelu užívania prenajatého bytu, stavu príslušenstva a zariadenia bytu, ako aj uskutočnenia prác a výkonov potrebných na predchádzanie vzniku škôd a odstraňovanie ich následkov. V prípade, ak Nájomca odoprie právo Prenajímateľa na vstup do bytu v súlade s týmto bodom a Prenajímateľ má dôvodnú obavu, že mu hrozí závažná a okamžitá ujma, má právo vstúpiť do prenajatého bytu aj bez súhlasu Nájomcu.

17. Nájomca zodpovedá za všetku škodu spôsobenú na Predmete nájmu ním, alebo tretími osobami zdržujúcimi sa na predmete nájmu a na spoločných častiach a zariadeniach a príslušenstve domu, v ktorom sa prenajatý byt nachádza, s jeho vedomím a súhlasom. Tieto škody je povinný bez zbytočného odkladu odstrániť na vlastné náklady, inak je ich povinný oznámiť Prenajímateľovi a umožniť ich odstránenie, pričom je povinný uhradiť náklady na toto odstránenie.

18. V prípade vykonania prác, činností alebo výkonov na predmete nájmu nájomcom, ktoré podliehajú predchádzajúcim povoleniam a súhlasom dotknutých orgánov štátnej správy, územnej samosprávy, a. i., nájomca znáša všetky zákonom predpokladané sankcie v plnej výške.

VI.
Osobitné dojednania

1. V prípade, že Nájomca nezaplatí nájomné a/alebo úhradu 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 je povinný vypratať predmet nájmu najneskôr v lehote do 3 (troch) dní. V nesplnenia tejto povinnosti sa Nájomca zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi dohodnutú zmluvnú pokutu vo výške 165,97 € za každý deň omeškania.

3. Nájomca sa zaväzuje prihlásiť na odber elektrickej energie a platiť úhrady za odber elektrickej energie spoločnosti Stredoslovenská energetika, a.s. Žilina, Pri Rajčianke 8591/4B a zároveň sa zaväzuje prihlásiť na odber zemného plynu a platiť úhrady za odber zemného plynu spoločnosti Slovenský plynárensky priemysel, a.s., Bratislava /pobočka Žilina – Závodská cesta 26/.

4. V prípade neplatenia nájmu za byt je Prenajímateľ oprávnený zrušiť zmluvu na odber elektrickej energie a/alebo zmluvy na odber zemného plynu uzavretú v zmysle predchádzajúceho bodu 3. tohto článku zmluvy, s čím Nájomca bez výhrad súhlas a na čo Nájomca týmto Prenajímateľa splnomocňuje.

5. Pre prípad ukončenia nájmu podľa tejto zmluvy sa Prenajímateľ zaväzuje k tomu, že vráti Nájomcovi pripojovací poplatok za odber elektrickej energie, ktorý Nájomca preukázateľne uhradil Stredoslovenskej energetike a.s. Žilina /doklad o zaplatení/ a elektrická prípojka bude vo funkčnom stave.

VII.
Všeobecné a záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, spravujú sa právne vzťahy zmluvných strán ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacimi predpismi.

2. Zmluva je vypracovaná v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.

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.
   v Terchovej dňa 1.9.2020

Prenajímateľ: **Nájomca:**

....

Jozef Dávidík
starosta obce

Eva Štefánková