

Nájomná zmluva č.⁶...../4/2023

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 a násl. Občianskeho zákonníka (ďalej len OZ)

Prenajímateľ: **Obec Dolná Mariková – Obecný úrad**
018 02 Dolná Mariková 150
Štatutárny zástupca: **Ing. Peter Šujak, starosta obce**
Bankové spojenie: **Prima banka Slovensko, Považská Bystrica**
Číslo účtu: **SK4256000000002805528004**

Nájomca: **Emília Orgoníková**
Rodné číslo:
Bydlisko: **Dolná Mariková 81**

uzatvorili dňa10.07.2023..... túto zmluvu o nájme bytu.

Čl. I

Predmet zmluvy

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom jedenásť bytového domu súpisné číslo 809, postaveného na parceliach KN-C 79/10 v k.ú. Dolná Mariková. Predmetom zmluvy je úprava zmluvných podmienok prenájmu bytov, vrátane práv a povinností zmluvných strán, za ktorých prenajímateľ prenecháva do užívania nájomcovi bytový priestor, aby ho v dohodnutej dobe dočasne užíval a následný záväzok prenajímateľa, že nehnuteľnosť bude využívať na dohodnutý účel riadiac sa obsahom tejto zmluvy.

Čl. II

Predmet nájmu

1. Predmet nájmu je byt číslo 2, nachádzajúci sa v bytovom dome súpisné číslo 809 vlastníka Obce Dolná Mariková vrátane vybavenia. Byt s označením 2S pozostáva z miestností: 109.B kuchyňa a obývacia izba, 110.B kúpeľňa + WC, 111.B balkón. Celková podlahová plocha bytu je 25,30 m². K bytu patrí časť skladu č. 104 o celkovej výmere 6,11 m² v podiele 1/3-ina.
2. Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu (§ 688 OZ). Preberací protokol o prevzatí bytu a jeho zariadenia tvorí Prílohu č. 1 tejto nájomnej zmluvy.

Čl. III

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 19.08.2023 do 18.08.2026 vrátane. Zmluvné strany berú na vedomie, že nájom bytu je chránený a že ak nedôjde k dohode, možno ho vypovedať len z dôvodov uvedených v zákone (§685 ods. 1 OZ).
2. Nájomný vzťah je pokračovaním nájomného vzťahu uzatvoreného Nájomnými zmluvami č. 17/4/2014, č. 12/4/2017 a č. 9/4/2020. Prílohy č. 1 a 2 zostávajú v platnosti a tvoria súčasť tejto zmluvy.
3. Táto zmluva zakladá právo nájomníka na opakované uzavretie nájomnej zmluvy na byt pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve, príslušných právnych predpisoch a pri dodržaní § 711 Občianskeho zákonníka.

Čl. IV

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa a to ani na svoje náklady (§ 694 OZ) a vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou (§ 687 ods. 2 OZ) do sumy 50,- Eur. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je povinný oznámiť mu bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti (§ 692 ods. 1 OZ). Zaväzuje sa tiež predmetný byt, spoločné priestory a zariadenia domu užívať riadne a riadne používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Pri výkone svojich práv bude dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv (§ 690 OZ).
2. Pravidlá pre uskutočňovanie opráv, údržby, stavebných úprav a iných podstatných zmien a výmeny zariadenia v bytoch, ktoré sú majetkom obce, tvoria Prílohu č. 2 tejto nájomnej zmluvy.
3. 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 takéto úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla (§ 695 OZ).
4. Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa na odstúpenie od nájomnej zmluvy, ak:
 - nespĺňa podmienky na prenájom bytu
 - napriek písomnej výstrahe bude prenajatý byt užívať, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo že mu hrozí značná škoda (§ 679 ods. 3 veta prvá OZ).

Čl. V

Výška a splatnosť poplatkov a spôsob ich platenia

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačne poplatky podľa aktuálneho predpisu zálohovej platby za užívanie bytu.

Spôsob výpočtu nájomného vychádza z platných právnych úprav, ustanovených osobitnými právnymi predpismi. Poplatky za služby budú vyúčtované podľa skutočnej spotreby 1x v roku. V prípade potreby môže byť výška zálohovej platby upravená.

2. Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia a prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanoví osobitný právny predpis (§ 696 ods. 1 OZ).
3. Nájomca uhradí finančnú zábezpeku za užívanie bytu vo výške šesť mesačného nájomného pred podpísaním nájomnej zmluvy. Tiež bude hradiť nájomné, fond opráv a údržby a zálohové platby za služby za každý i započatý mesiac najneskôr do 5. dňa bežného mesiaca na účet uvedený v nájomnej zmluve.
4. Nezaplatenie dohodnutej finálnej čiastky oprávňuje prenajímateľa vymáhať poplatok z omeškania za každý deň (§ 697 OZ), prípadne pri nezaplatení dlhšom ako 3 mesiace s privolením súdu vypovedať nájom bytu.

Čl. VI

Skončenie nájmu

1. Pri skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmetný byt prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
2. Nájomný vzťah sa môže tiež skončiť:
 - a/ ak sa predmet nájmu nevyužíva na dohodnutý účel
 - b/ skončením dohodnutej doby nájmu
 - c/ výpoveďou prenajímateľa z dôvodov vymedzených v ustanovení § 711 OZ
 - d/ odstúpením od nájomnej zmluvy
 - e/ dohodou.

Čl. VII

Osobitné ustanovenia

1. Prenajímateľ nie je viazaný povinnosťou nájsť náhradné bývanie nájomcovi po skončení nájmu a v súlade so zákonom zruší trvalý pobyt všetkým prihláseným osobám.

Čl. VIII

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť nasledujúci deň po zverejnení na internetovej stránke Obce Dolná Mariková.
2. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu možno len v písomnej forme na základe súhlasných prejavov účastníkov zmluvy.
3. Pokiaľ v zmluve nie je uvedené inak, riadia sa zmluvné vzťahy a právne pomery zmluvných strán príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, ostatnými platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi a Všeobecne záväzným nariadením Obce Dolná Mariková č. 4/2013.

4. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok. Dôsledne sa oboznámili s obsahom zmluvy, zmluvným podmienkam porozumeli, tieto prijímajú a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť, na znak čoho zmluvu v dvoch vyhotoveniach podpisujú.
5. Každá zo zmluvných strán obdržala túto zmluvu v jednom vyhotovení.

V Dolnej Marikovej, dňa 10.07.2023

.....
prenajímateľ



.....
Emília Orgoníková