Zmluva o nájme bytu

uzavretá podľa ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi:

Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Obec Nižná /ďalej ako prenajímateľ/**
Zastúpená Ing. Jaroslavom Rosinom – starostom
so sídlom , Ul. Nová doba 506, 027 43 Nižná
IČO: 00314684

Správca prenajímateľa : **Technické služby Nižná**
zast. Pavlom Habovštiakom - riaditeľom TS
so sídlom , Ul . Hviezdoslavova 330, 027 43 Nižná
IČO: 31917071

a

Nájomca:

Článok I.
Predmet nájmu.

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania 1-izbový byt č.18 na 1. poschodí v dome č. súp. 777/18 na ulici Orličie v Nižnej (ďalej len "byt")
2. Byt I. kategórie pozostáva z **1** obytnej miestností a príslušenstva bytu.
3. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, chodba, kúpelňa, WC . Súčasťou bytu je pivnica č .18 nachádzajúca sa na prízemí bytového domu.
4. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sú spojené s užívaním bytu.
5. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom bytu a jeho príslušenstva v prítomnosti zástupcu správcu prenajímateľa.
6. Správca prenajímateľa odovzdal nájomcovi byt, vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave v zmysle Zápisnice o prevzatí bytu, ktorá je prílohou č. 2 tejto zmluvy.

Článok II.
Doba nájmu.

Nájom bytu sa uzatvára **na dobu určitú od 01. 01.2021 do 31.12.2021.**

Článok III.
Cena nájmu a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu.

1. Nájomcovi vzniká povinnosť platiť správcovi prenajímateľa nájomné za byt a úhradu plnení spojených s užívaním bytu od prvého dňa prenájmu bytu podľa čl. II. tejto zmluvy.
2. Nájomné a preddavky na úhradu plnení spojených s užívaním bytu sú stanovené podľa platných všeobecne záväzných právnych a cenových predpisov a ich výška je uvedená v evidenčnom liste, ktorý je prílohou č. l tejto zmluvy.

3. Nájomné a preddavky na úhradu plnení spojených s užívaním bytu sa platia mesačne, a to v termíne **do 15. dňa** príslušného kalendárneho mesiaca, na účet prenajímateľa, **č.ú. SK37 0200 0000 0028 4539 1655,** vedeného vo VÚB Dolný Kubín. Nájomca pri platbách uskutočňovaných prostredníctvom poštových poukážok, resp. prevodným príkazom z bankového účtu bude používať svoj **variabilný symbol 777 a číslo bytu.**
4. Nájomca pri podpise zmluvy o nájme oznámil správcovi prenajímateľa osoby, ktoré budú spolu s ním v byte bývať. Pri zmene počtu osôb bývajúcich s nájomcom v byte oznámi nájomca správcovi prenajímateľa túto skutočnosť najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
5. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného a preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu, vyplývajúce zo zmeny počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov, alebo zmeny rozsahu plnení spojených s užívaním bytu, prenajímateľ sa zaväzuje oznámiť nájomcovi zmenu výšky nájomného a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu písomne pred ich splatnosťou.
6. Výšku nájomného a mesačných preddavkov správca prenajímateľa zmení v prípadoch uvedených v bode 5. tohto článku od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
7. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhrady za služby spojené s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť správcovi prenajímateľa úroky z omeškania. Výška úrokov z omeškania sa určí na základe základnej úrokovej sadzby Európskej centrálnej banky platnej k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.
8. Preddavky na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok. Reklamácie na vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu treba podať do 15 dní od doručenie vyúčtovania.
9. Vyúčtovaním zistený nedoplatok je nájomca bytu povinný zaplatiť na účet správcu prenajímateľa do 30.06. príslušného kalendárneho roka. Správca prenajímateľa bytu je povinný vrátiť nájomcovi bytu preplatok zistený vyúčtovaním do 30.06. príslušného kalendárneho roka.

Článok IV.
Práva a povinnosti zmluvných strán.

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené ustanoveniami § 687 až § 723 Občianskeho zákonníka.
2. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať výlučne len na bývanie pre seba a príslušníkov svojej domácnosti. Pre iný účel ho môže užívať len s písomným súhlasom prenajímateľa.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť stanovené mesačné nájomné a mesačné preddavky na úhradu plnení spojených s užívaním bytu na účet správcu prenajímateľa v súlade s odst. 3 čl. III. tejto zmluvy.
4. Správca prenajímateľa zabezpečí nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Umožní nájomcovi užívať spoločné časti a zariadenia domu, ako aj používať plnenia spojené s užívaním bytu.
5.Nájomca nie je oprávnený prenajatý byt alebo jeho časť prenechať do podnájmu, alebo ho vymeniť bez predchádzajúceho písomného súhlasu správcu prenajímateľa.
6. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu hradí nájomca.
7. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu správcu prenajímateľa a to ani na svoje vlastné náklady, zároveň nie je oprávnený inštalovať na budovu zariadenia bez písomného súhlasu prenajímateľa.
8. Nájomca je povinný závady a poškodenia, ktoré sám spôsobil v dome alebo v byte, alebo tí, ktorí s ním bývajú, odstrániť na vlastné náklady.
9. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať nočný kľud a dobré mravy v dome.
10. Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom správcu prenajímateľa vykonať kontrolu technického stavu a dodržiavania právnych predpisov súvisiacich s užívaním bytu a potrebné odpočty stavu vodomerov
11. Nájomca sa zaväzuje, že sprístupní byt v čase primeranom okolnostiam prípadu.
12. Správca prenajímateľa sa zaväzuje oznámiť nájomcovi predvídateľné obmedzenie poskytovania plnení spojených s užívaním bytu (dodávka vody, tepla a plynu , a pod.).
13. S nájomcom, ktorý pri skončení nájmu naďalej spĺňa podmienky pre zaradenie do evidencie žiadateľov a počas celej doby nájmu si riadne plnil povinnosti ustanovené všeobecne záväzným nariadením bytov vo vlastníctve obce Nižná a osobitnými právnymi predpismi upravujúcimi nájom bytu, prenajímateľ opätovne uzatvorí zmluvu o nájme bytu. O možnosti opakovaného uzavretia zmluvy o nájme bytu bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

Článok V.
Ukončenie nájmu.

l. Nájom bytu zanikne :
a) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom
b) písomnou výpoveďou, ktorá obsahuje lehotu, kedy sa má nájom skončiť. Lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
c) uplynutím uzavretej doby nájmu na byt
2. Nájomca môže vypovedať nájom z akéhokoľvek dôvodu alebo bez uvedenia dôvodu.
3. Správca prenajímateľa môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v § 711 ods. l Občianskeho zákonníka a v prípade porušení ustanovení zo strany nájomcu uvedených v článku IV. tejto zmluvy vždy písomne s tým, že výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede nájomcovi.
4. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať správcovi prenajímateľova byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť správcovi prenajímateľa náklady na tie opravy a práce, ktorými sa uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal. . Splnenie povinnosti vrátiť predmet nájmu podľa prvej vety sa považuje za splnený ak nájomca súčasne vráti kľúče od predmetného nájmu a prenajímateľ prevezme písomným protokolom predmet nájmu s uvedením prípadných závad, ku ktorým zaujme písomné stanovisko do protokolu nájomca
5. Správca prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu správcu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.
6. Ak dôjde ku skončeniu nájmu a nájomca neodovzdá predmet nájmu v posledný deň výpovednej lehoty alebo pri ukončení nájmu, zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu môže vypratať prenajímateľ na náklady a zodpovednosť nájomcu. V takom prípade nenesie prenajímateľ žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na vypratávaných veciach. Prenajímateľ je povinný termín vypratania predmetu nájmu oznámiť nájomcovi aspoň 3 dni pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania.

Článok VI.
Záverečné ustanovenia.

1.Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Evidenčný list pre výpočet nájomného a preddavkov na úhradu plnení spojených s užívaním bytu, Zápisnica o prevzatí bytu a Dohoda o finančnej zábezpeke.
3. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, jedno vyhotovenie pre správcu prenajímateľa a jedno vyhotovenie pre nájomcu bytu.
4. Správca prenajímateľa a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne.

V Nižnej dňa 13.09.2020

....
správca prenajímateľa nájomca
otlačok pečiatky

súhlas prenajímateľa: .....
Ing. Jaroslav Rosina – starosta obce