Zmluva o prenájme bytových priestorov č 6/2024
uzavretá v súlade s § 685 a nasl. a § 719 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

Článok I.
Zmluvné strany

1.1 Obec Baloň
so sídlom: Baloň 22, 930 08
IČO: 00305278,
DIČ: 2021002060
bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.,
IBAN: SK04 5600 0000 0038 4705 6003
štatutárny orgán: JUDr. Kristián Tovaryš
starosta obce

.

ďalej ako ***„Prenajímateľ"*** *"*

a

1.2 Iveta Mezzeiová
bytom
nar.
r.č.

ďalej ako *„* ***Nájomca***"

uzavreli dnešného dňa túto Zmluvu o prenájme bytových priestorov:

Článok II.
Predmet zmluvy

2.1 Prenajímateľ je vlastníkom bytového priestoru nachádzajúceho sa v stavbe:

Nájomný dom s 9 b.j., Baloň, súpisné číslo 59, na parcele č. 3057/ 20, k. ú. Baloň a to:

Byt č. 2, 2.p. v celkovej výmere 45,07 m2.

‚ďalej len „***predmet nájmu***", alebo „***predmet zmluvy***".

2.2 Predmet zmluvy pozostáva z 2 izieb s obytnou plochou 30,85 m2 a príslušenstva. Príslušenstvo pozostáva z predsiene a kúpeľne. Celková podlahová plocha bytu je 45,07 m2. Prenajímateľ sa zaväzuje, že v deň podpísania tejto zmluvy vykoná inventarizáciu všetkého hnuteľného majetku nachádzajúceho sa v priestoroch predmetu nájmu ako aj stavu vodomeru a plynomeru.

2.3 Vybavenie bytu tvorí: 1 ks sprcha, 1 ks umývadlo, 1 ks WC, 3 ks miešacia batéria, 1 ks kuchynská linka, 1 ks samostatne stojaci elektrický sporák, 1 ks digestor, 1 ks rekuperátor, 1 ks tepelné čerpadlo s rekuperátorom, 1 ks vodomer, 1 ks merač tepla, 4 ks vykurovacie telesá s termostatickými hlavicami, 1 ks bytový el. rozvádzač, 7 ks svietidlá.

Článok III.
Účel nájmu

3.1 Nájomca je fyzickou osobou, ktorá bude predmet nájmu uvedený v čl. II. ods. 2.1 využívať len na bývanie, v žiadnom prípade nie na vykonávanie podnikateľskej činnoti. Nájomca a osoby, ktoré žijú s ním žijú v spoločnej domácnosti, majú právo popri predmete nájmu užívať aj spoločné priestory a zariadenie bytového domu. Zároveň majú právo požívať plnenia, ktoré sa v súvislosti užívaním predmetu zmluvy poskytujú.

3.2 Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva za odplatu Nájomcovi nehnuteľnosti špecifikované v čl. II. bod. 2.1 tejto zmluvy za nájomné uvedené v čl. V. tejto zmluvy.

3.3 Predmet nájmu sa Nájomcovi odovzdáva do užívania v stave spôsobilom na riadne užívanie.

3.4 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca nie je oprávnený počas doby trvania tejto zmluvy uzatvoriť žiadnu podnájomnú zmluvu s treťou osobou.

3.5 Na Evidenčnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy musí byť uvedený zoznam, počet ľudí žijúcich s Nájomcom v predmete nájmu. V prípade, že dôjde k zvýšeniu, alebo zníženiu počtu osôb žijúcich s nájomcom v predmete nájmu, má Nájomca povinnosť o tejto skutočnosti do 30 dní písomne informovať prenajímateľa. Relevantnými dokladmi podľa vyššie uvedeného sú: osvedčený doklad/rodný list, rozsudok súdu, sobášny list, úmrtný list.

Článok IV.
Doba nájmu

4.1 Zmluvné strany vyhlasujú, že nájom je dohodnutý na dobu určitú a to s účinnosťou od 01. 04. 2024 do 31. 03. 2025.

4.2. Ak nájomca riadne plní všetky podmienky nájomnej zmluvy a dodržuje všetky jeho ustanovenia, ako aj ustanovenia všeobecne záväzných nariadení obce Baloň a tiež relevantné ustanovenia Občianskeho zákonníka, má nárok na opakované uzavretie nájomnej zmluvy na ďalší rok ak bude spĺňať podmienky podľa vzťahujúcich sa zákonov a zmlúv.

Článok V.
Nájomné a spôsob jeho platenia

5.1 Zmluvné strany sa dohodli, že výška ročného nájomného bude 2 352,00 Eur (slovom dvetisíc tristopäťdesiatdva eur), teda **výška mesačného nájomného je 196,00** Eur (slovom jednostodeväťdesiatšesť eur). V tejto cene **nie sú** zahrnuté režijné náklady spojené s užívaním predmetu nájmu. Dodávku elektrickej energie si musí Nájomca zabezpečiť na svoje vlastné náklady. V prípade, že tak neurobí do 30 dní od uzavretia tejto zmluvy bude dôvod na okamžité odstúpenie od zmluvy zo strany Prenajímateľa.

5.2 Nájomca sa zaväzuje **platiť zálohy za spotrebu energií a služieb vo výške 124,00 Eur/mesiac** (slovom: stodvadsaťštyri eur /mesiac).

5.3 Zálohové platby za spotrebu energií a služieb budú nájomcovi vyúčtované raz ročne, prípadne častejšie – podľa vlastnej úvahy Prenajímateľa - na základe skutočných faktúr príslušných dodávateľov, a to spravidla 1 (slovom: jeden) mesiac po obdržaní vyúčtovacej faktúry od dodávateľa médií. Prípadný preplatok bude následne bezodkladne, najneskôr však do 7 dní odo dňa obdržania preplatku od dodávateľa médií, vrátený Nájomcovi. Prípadný nedoplatok na energiách bude Nájomcom bezodkladne uhradený Prenajímateľovi, najneskôr však do 7 dní po doručení vyúčtovania za predchádzajúci rok, resp. predchádzajúce/relevantné zúčtovacie obdobie.

5.4 Úhrada za **predmet nájmu a za služby spojené s užívaním predmetu nájmu** sa bude realizovať bez vystavovania a zasielania faktúr buď bankovým prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, pričom variabilným symbolom bude číslo tejto zmluvy, alebo v hotovosti do pokladne obce a to každý mesiac vopred, **najneskôr do 20-teho dňa príslušného mesiaca.**

5.5 Zmluvné strany prehlasujú, že ku dňu podpísania tejto zmluvy Nájomca zložil k rukám Prenajímateľa finančnú čiastku výške 1 086,- Eur (slovom jedentisícosemdesiatšesť Eur) ako finančnú zábezpeku. (suma 6 mesačného nájomného za byt). Táto finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia nájomného ako aj služieb súvisicacich s užívaním predmetu nájmu (jeho príslušenstva – poplatkov z omeškania), a nepoškodzovania predmetu nájmu ako ani príslušenstva, spoločných častiach a zariadeniach bytového domu.

5.6 Prenajímateľ je povinný túto finančnú zábezpeku udržiavať v plnej výške počas celej doby platnosti tejto zmluvy, v prípade, že dôjde k čerpaniu podľa čl. 5.3, musí Nájomca do 15 dní od čerpania doplniť túto zábezpeku do plnej výšky, t.j. 1 086,- Eur (slovom jedentisícosemdesiatšesť Eur). Zábezpeka, resp. jej zostatok sa po riadnom ukončení nájomného vzťahu a vyrovnaní všetkých záväzkov Nájomcu voči Prenajímateľovi vracia Nájomcovi.

5.7 Prenajímateľ je oprávnený jednostranným prepisom-rozhodnutím zmeniť výšku nájomného.

Článok VI.
Práva a povinnosti

6.1 Prenajímateľ odovzdá predmet nájmu Nájomcovi v stave akom stojí a leží.

6.2 Práva a povinnosti Prenajímateľa :

a) Prenajímateľ je povinný odovzdať Nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, prázdny a bez osôb oprávnených zdržovať sa v predmete zmluvy. Prenajímateľ je povinný počas trvania nájmu zabezpečiť nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu a umožniť mu do neho nepretržitý prístup (t.j. 24 hodín každý deň),

b) Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do predmetu zmluvy len po predchádzajúcej dohode s Nájomcom. V prípade ohrozenia života, zdravia alebo majetku je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu zmluvy na nevyhnutne potrebný čas aj bez dohody s nájomcom, je však povinný túto skutočnosť bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi,

c) Prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o plánovaných stavebných resp. iných prácach, ktoré môžu ovplyvniť užívanie predmetu zmluvy, a to aspoň tri 3 týždne pred ich plánovaným začatím,

6.3 Prenajímateľ nezodpovedá za stratu, zničenie, alebo poškodenie hnuteľných vecí, ktoré patria nájomcovi a ktoré boli umiestnené, alebo ponechané v predmete nájmu.

6.4 Práva a povinnosti Nájomcu:

a) Nájomca je povinný užívať predmet zmluvy v súlade s dohodnutým účelom nájmu tak, aby nedochádzalo k jeho poškodzovaniu a neprimeranému opotrebovaniu. Nájomca je povinný na vlastné náklady odstrániť všetky škody na predmete zmluvy, ktoré vznikli jeho zavinením, alebo zavinením osôb, ktoré sa s jeho vedomím zdržovali v predmete zmluvy,

b) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv a údržby predmetu nájmu, ktoré má zabezpečiť prenajímateľ, a umožniť mu vykonanie všetkých potrebných prác. Pokiaľ prenajímateľ v primeranej lehote po oznámení potrebné práce nevykoná, nájomca je oprávnený ich vykonať sám alebo zabezpečiť ich vykonanie na náklady prenajímateľa,

c) pokiaľ v dôsledku vzniknutých závad bude užívanie predmetu zmluvy zo strany prenajímateľa vylúčené, nájomca nie je povinný platiť nájomné a to za každý deň od oznámenia potreby opráv alebo údržby až do vykonania potrebných prác. Pokiaľ uvedená nemožnosť užívať predmet zmluvy bude viac ako 15 dní, považuje sa uvedené za hrubé porušenie povinností Prenajímateľa,

d) Nájomca je povinný udržiavať predmet zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a na vlastné náklady zabezpečovať jeho opravy a údržbu vrátane drobných opráv a bežnej údržby (pokiaľ náklady v jednotlivom prípade nepresiahnu 30,- €).

e) Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné zmeny na predmete zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, akékoľvek iné zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Náklady súvisiace so zmenou predmetu nájmu znáša Nájomca v plnej výške bez možnosti nárokovania si ich od prenajímateľa, a to ani po ukončení nájmu.

e) Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet zmluvy alebo jeho časť do užívania ďalšej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
f) interiérové úpravy predmetu zmluvy, ktoré nevyžadujú stavebné povolenia alebo ohlasovaciu povinnosť v zmysle platných zákonov je Nájomca oprávnený vykonať sám a na vlastné náklady. O týchto úpravách je povinný Nájomca prenajímateľa vopred informovať,
g) Nájomca je povinný dodržiavať všeobecné a všetky v predmete zmluvy platné bezpečnostné, protipožiarne a majetkové predpisy,
h) Nájomca je povinný po skončení trvania zmluvy odovzdať predmet zmluvy prenajímateľovi čistý, uprataný a v pôvodnom stave, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, odovzdať všetky kľúče, ktoré mal k dispozícii.
i) Nájomca sa zaväzuje predmetný byt, spoločné priestory a zariadenia domu užívať riadne a zároveň tak, aby neboli narušené práva ostatných nájomcov na nerušené bývanie v bytovom dome. Nájomca nesmie v predmete nájmu chovať resp. držať žiadne hospodárske ani spoločenské zvieratá.

Článok VII.
Ukončenie nájmu

7.1 Zmluvné strany sa dohodli, že túto zmluvu možno ukončiť písomnou dohodou zmluvných strán.
7.2 Zmluvné strany sa dohodli, že túto zmluvu možno ukončiť aj písomnou výpoveďou ako zo strany Prenajímateľa, tak zo strany Nájomcu a to s 2 mesačnou výpovednou lehotou. Výpoveď musí byť písomná, riadne druhej strane doručená. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom nasledujúcom po dni v ktorom bola druhej strane doručená. V prípade, že niektorá zo zmluvných strán neprevezme výpoveď/ doporučenú zásielku, výpovedná lehota začne plynúť dňom vrátenia poštovej zásielky ako nedoručiteľnej. Zmluvné strany sa dohodli, že dôvodmi na výpoveď sú zákonné dôvody podľa ustanovenia §711 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.
7.3 Za porušenie povinností vyplývajúcich z predmetu zmluvy, ktoré majú za následok výpoveď z nájmu predmetu zmluvy v nadväznosti na § 711 ods. 1 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník sa považujú nasledovné skutočnosti:

a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, hlavne ale nedodržiava všeobecne záväzné nariadenia Obce Baloň a na ich nedodržiavanie už bol už raz písomne upozornený,

b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,

c) nájomca prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa

e) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,

7.4 Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy aj vtedy, ak Nájomca poruší svoju povinnosť uvedenú v čl. V. ods. 5.1 (posledná veta), ods. 5.3 a 5.4 tejto zmluvy, ak napriek písomnému upozorneniu v lehote nie kratšej ako 15 dní odo dňa jeho doručenia nezaplatí, alebo nedoplní finančnú zábezpeku. Odstúpením sa zmluva zrušuje dňom doručenia odstúpenia Nájomcovi.
7.5 Prenajímateľ môže od zmluvy odstúpiť ak Nájomca napriek písomnej výstrahe užíva predmet zmluvy , alebo jeho príslušenstvo, spoločné časti zariadenia bytového domu, alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že Prenajímateľovi vzniká škoda, alebo mu hrozí značná škoda.
7.6 Ak Nájomca riadne a včas nevyprace byt a neodovzdá ho Prenajímateľovi, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu za každý deň omeškania vo výške 10,- Eur. Právo Prenajímateľa na vydanie bezdôvodného obohatenia, alebo na náhradu škody tým nie je dotknutá.

Článok VIII.
Doručovanie písomností

8.1 Zmluvné strany sa dohodli, že písomná zásielka sa považuje za doručenú, ak ju adresát prevzal, ale tiež v prípade, ak ju neprevzal, hoci bola zaslaná na adresu uvedenú v tejto zmluve, resp. na inú poslednú známu adresu, ktorú druhá zmluvná strana písomne oznámila odosielateľovi ako novú kontaktnú adresu. V prípade neprevzatia zásielky adresátom sa táto považuje za doručenú dňom, keď sa vrátila odosielateľovi ako nedoručená, resp. nedoručiteľná.

Článok IX.
Záverečné ustanovenia

9.1 Táto zmluva sa vyhotovuje vo 2 rovnopisoch, z ktorých jeden je Prenajímateľa a jeden pre Nájomcu .
9.2 Nájomca čestne prehlasuje, že sa so stavom predmetu oboznámil, okrem iného aj obhliadkou na mieste predmetu nájmu, že predmet nájmu pozná a to vrátane jeho vlastností a že predmet nájmu v tomto stave aj preberá.
9.3 Zmluva nadobúda platnosť podpisom oboma zmluvnými stranami a účinnosť zase dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovej stránke Prenajímateľa.
9.4 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 podpisujú.
9.5 Nájomca berie na vedomie, že v prípade zániku nájomného pomeru nemá nárok na bytovú náhradu. Ďalej berie na vedomie, že ak neučiní zadosť svojej povinnosti vypratať byt, táto povinnosť bude vynútená exekútorom. Trovy exekúcie znáša Nájomca.
9.6 Nájomca čestne prehlasuje, že do troch mesiacov od podpísania tejto zmluvy sa prihlási na trvalý pobyt v obci Baloň na adresu predmetu tejto zmluvy, ak tak ešte neučinil.
9.7 V prípade, že sa preukáže, niektoré ustanovania tejto zmluvy sú neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť nemá za následok absolútnu neplatnosť celej zmluvy ako takej. V takom prípade majú zmluvné strany bez zbytočných prieťahov povinnosťnahradiť takého ustanovenia novým tak, aby bol zachovaný účel sledovaný uzavretím zmluvy.

V Baloni, dňa

Prenajímateľ:

_____
JUDr. Kristián Tovaryš
starosta obce Baloň

V Baloni, dňa

Nájomca:

_____