ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzatvorená podľa § 663 a nasl., § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov medzi:

Čl. I.
Zmluvné strany

1.1 Prenajímateľ:

Názov a sídlo:	**OBEC Veľký Folkmar**
V zastúpení:	Milan Grega – starosta obce
Bankové spojenie:	Prima banka Slovensko, a. s.
Číslo účtu:	SK04 5600 0000 0034 0505 6006
IČO:	00329738
Kontakt- tel. číslo, mob:	0902918990

a

1.2 Nájomca:

Meno a priezvisko:	**ŠANTOVÁ Mária**
Dátum narodenia:	[redacted]
Adresa trvalého bydliska:	Veľký Folkmar 332
Tel. kontakt, mobil:	[redacted]

Čl. II.
Predmet nájmu

2.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom 1 – izbového bytu, byt č. A 1/1, nachádzajúceho sa v podkroví obytného domu súpisné číslo 332 vo Veľkom Folkmari, ktorý sa nachádza na pozemku parc. reg. „C" č. 77/1 - Zastavané plochy a nádvoria o výmere 3510 m^2 a je vedený Okresným úradom Gelnica, Katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 1, pre katastrálne územie Veľký Folkmar, Obec Veľký Folkmar, okres Gelnica (ďalej len „byt").
2.2. Prenajímateľ v zmysle uznesenia OZ č. 33-6/2024 a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenecháva nájomcovi a osobám tvoriacim jeho domácnosť:
1. Šantová Mária
do užívania byt uvedený v tomto článku zmluvy.

Čl. III.
Popis bytu

3.1. Byt pozostáva z 1 obytnej miestnosti a príslušenstva - kuchyňa, kúpeľňa, WC a predsieň. Byt má ústredné kúrenie s vlastným plynovým kotlom. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 57,63 m^2.
3.2. Nájomca je oprávnený s bytom užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia bytového domu a užívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3.3. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že so stavom nájomného bytu a jeho príslušenstva sa oboznámil pri prehliadke v prítomnosti zástupcu prenajímateľa pred uzavretím tejto zmluvy.
3.4. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi byt uvedený v bode 3.1 tejto nájomnej zmluvy spolu

s príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. O odovzdaní bytu bude vyhotovený Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.

Čl. IV.
Doba nájmu

4.1. Nájomný pomer vzniká dňom účinnosti tejto nájomnej zmluvy. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú - t. j. **od 15. 07. 2024 do 14. 07. 2027.**
4.2. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy ak dodrží tieto podmienky užívania nájomného bytu:

- nájomca požiadal prenajímateľa o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr tri mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu,
- nie je daný dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení,
- nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi.

4.3. Nájomca berie na vedomie, že po ukončení doby nájmu nevzniká mu nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady a je povinný sa z bytu vysťahovať najneskôr k poslednému dňu trvania dojednaného nájmu.

Čl. V.
Nájomné a úhrada za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu

5.1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu.
5.2. Nájomné za užívanie podlahovej plochy bytu t.j. užívanie obytnej miestnosti, vedľajších miestnosti, príslušenstva a spoločných priestorov je v zmysle uznesenia OZ číslo 41-6/2019 stanovené celkovo v sume **129,66 € mesačne.**
5.3. Po uzavretí nájomnej zmluvy si nájomca individuálne uzavrie zmluvu na dodávku elektrickej energie a plynu s jednotlivými dodávateľmi.
5.4. Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu je nájomca povinný platiť mesačne vždy do 20 dňa bežného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu platia.
5.5. Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu je nájomca povinný uhrádzať formou inkasa., alebo v hotovosti priamo do pokladne Obecného úradu Veľký Folkmar.
5.6. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie ročného nájmu a ročnej úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu do 30.06. nasledujúceho kalendárneho roka.
5.7. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania, je povinná zaplatiť druhej strane poplatok z omeškania vo výške ustanovenej všeobecne záväzným právnym predpisom.
5.8. Ak nájomca neuhradí nájomné a preddavky úhrad za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške stanovenej všeobecne záväzným právnym predpisom.
5.9. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného, ak sa zmenia cenové predpisy, alebo ak prenajímateľ vybaví byt novými predmetmi, ktoré tvoria zariadenie a vybavenie bytu, s čím nájomca podpisom tejto zmluvy výslovne súhlasí.
5.10. Prenajímateľ je v priebehu kalendárneho roka oprávnený zmeniť výšku mesačných

preddavkov na plnenia, ak sa zmenia cenové podmienky (napr. zmena cenových predpisov), alebo sa zmení rozsah a kvalita poskytovaných plnení, alebo ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie ich výšky, s čím nájomca podpisom tejto zmluvy výslovne súhlasí.

5.11. Ak nastanú skutočnosti uvedené v bodoch 5.10 a 5.11 tejto zmluvy je prenajímateľ oprávnený meniť výšku nájomného alebo výšku mesačných preddavkov na plnenia od prvého dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.

5.12. V prípade ukončenia nájmu prenajímateľ vráti nájomcovi 3-násobok mesačného nájomného, v zmysle plnenia čl. IV. odst. 5.4. tejto zmluvy.

Prípadné nedoplatky vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy budú pri ukončení nájmu odrátané z 3-násobku mesačného nájomného.

Čl. VI.
Práva a povinnosti z nájmu

6.1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní a prevzatí bytu protokol, v ktorom sa opíše celkové vybavenie a zariadenie bytu a stav

6.2. Nájomca popri práve užívať byt má právo užívať aj spoločné priestory a zariadenia bytového domu, ako aj užívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

6.3. Nájomca sa zaväzuje predmetný byt, spoločné priestory a zariadenie bytového domu užívať riadne v súlade s domovým poriadkom a Občianskym zákonníkom. Pri výkone svojich práv je nájomca povinný dbať, aby sa v bytovom dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

6.4. Nájomca je v zmysle nariadenia vlády SR číslo 87/1995 Z. z. povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte súvisiacich s jeho užívaním, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené. Opravami, ktoré je nájomca povinný zabezpečiť sa rozumie odstraňovanie čiastočného fyzického opotrebenia, alebo poškodenia majetku za účelom uvedenia do predchádzajúceho, alebo prevádzkyschopného stavu. Opravami sa majetok – byt a jeho vybavenie uvedie do pôvodného stavu v akom sa nachádzal v čase jeho obstarania, zamedzuje sa vzniku poškodenia, zabezpečuje sa plynulosť a bezpečnosť používania majetku, a to i napriek zabudovaniu kvalitatívne nových prvkov, ktoré však neovplyvňujú výkonnosť a spôsob využitia majetku.

6.5. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte, alebo v bytovom dome sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu odstrániť závady a poškodenia a požadovať od nájomcu náhradu.

6.6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré znáša prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

6.7. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, má nájomca právo po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.

6.8. Nájomca nesmie vykonať stavebné úpravy, ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

6.9. Nájomca nesmie prenechať byt tretej osobe, ako aj nesmie umožniť užívanie poskytovaného bytu iným osobám bez súhlasu prenajímateľa.

6.10. Nájomca je povinný do jedného mesiaca oznámiť prenajímateľovi zmenu skutočnosti rozhodujúcich pre určenie výšky mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu.
6.11. Nájomca nesmie montovať na steny budovy satelity, antény, stojany na prádlo, ani iné zariadenia bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
6.12. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi, alebo ním poverenej osobe, prístup do celého bytu a spoločných priestorov za účelom kontroly, či nájomca užíva prenajatý byt a jeho zariadenie riadnym spôsobom. Túto kontrolu uskutoční prenajímateľ na základe písomného upovedomenia nájomcu. Nájomca je povinný umožniť vykonanie kontroly v termíne do 14 dní od doručenia upovedomenia. Kontrolu je možné prevádzať maximálne jedenkrát ročne, častejšie len v prípadoch podozrenia, že dochádza k poškodzovaniu majetku prenajímateľa.
6.13. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi, alebo ním poverenej osobe, prístup k jednotlivým meracím prístrojom umiestnených v nájomnom byte a v spoločných priestoroch za účelom odpisu stavu nameraných hodnôt pre potreby fakturácie.
6.14. Nájomca je spolu s ostatnými nájomcami a užívateľmi bytového domu povinný zabezpečovať sám a na svoje náklady revízie vlastných alebo prenajatých elektrospotrebičov v zmysle STN 331610, ktoré sa pripájajú pohyblivým prívodom, ako aj všetky všeobecne záväznými právnymi predpismi vyžadované revízie akýchkoľvek technických zariadení v predmete nájmu.
6.15. Nájomca je spolu s ostatnými nájomcami a užívateľmi bytového povinný plniť povinnosti vyplývajúce mu zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, najmä povinnosti upravené v § 14 zákona a z ostatných platných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarmi. Nájomca je povinný prenajímateľovi bezodkladne nahlásiť každý požiar, ktorý vznikne v predmete nájmu.

Čl. VII.
Zánik nájmu

7.1. Nájom bytu zanikne uplynutím doby nájmu uvedenej v Čl. IV. tejto zmluvy.
7.2. Nájom bytu zaniká aj písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou nájomcu v súlade so zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení.
7.3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v § 711 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení.
7.4. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
7.5. Nájomca sa zaväzuje ku dňu ukončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt a jeho vybavenie v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt a jeho vybavenie uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal. Prenajímateľ po skončení nájmu nie je povinný nájomcovi nahradiť náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte.

Čl. VIII:
Záverečné ustanovenia

8.1. Túto zmluvu možno meniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán. Ustanovenie Článku V. bodov. 5.10, 5.11, 5.12 tým nie sú dotknuté.
8.2. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a všeobecne záväzného nariadenia Obce Veľký Folkmar č. 1/2018 zo dňa 31. 10. 2018 o zásadách prideľovania obecných nájomných bytov, ktoré je prílohou tejto zmluvy.
8.3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť zmluvy nastane nasledujúcim dňom po dni jej zverejnenie na webovom sídle obce.
8.4. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach: pre potreby nájomcu a prenajímateľa.
8.5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili po vzájomnej dohode dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne a na znak súhlasu zmluvu podpísali.

Veľký Folkmar, dňa 26. 6. 2024

[redacted]

Prenajímateľ:

[redacted]

Nájomca:

[redacted]