ZMLUVA
O NÁJME OBECNÉHO BYTU

Uzatvorená podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka medzi:

Prenajímateľ : **Obec Unín**
908 46 Unín č. 332
IČO : 00310107
zastúpená: starostom obce Mgr. Petrom Regáskom, MBA
(ďalej aj len ako „Prenajímateľ“)

a
Nájomca: : **Lívia Poláková**, bytom Unín č.442,

(ďalej aj len ako „Nájomca“)

I.
PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ - vlastník bytu, dáva Nájomcovi do užívania 2-izbový byt č. 8 na 3.nadzemnom podlaží o výmere 59,04 m^2 v bytovom dome súpisné číslo 442 v obci Unín.
2. Byt podľa prílohy k opatreniu MF SR č. R – 11/1999, ktorým sa mení a dopĺňa výmer MF SR č. R – 1/1996, ktorým sa určuje rozsah tovaru s regulovanými cenami v znení neskorších predpisov patrí do I. kategórie.
3. Byt pozostáva zo zádveria, kuchyne, 2 izieb, kúpeľne, WC a 2 logií. K bytu prislúcha pivnica č.1.33 o výmere 4,54 m^2.
4. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a zariadenia bytového domu a užívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
5. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámil dňa 17.8.2020 v prítomnosti zástupcu Prenajímateľa.
6. Prenajímateľ odovzdal Nájomcovi byt vrátane príslušenstva v užívania schopnom stave, o čom dňa 17.8.2020 vyhotovil a Nájomca podpísal „Zápis o odovzdaní a prevzatí bytu“, ktorý je prílohou tejto zmluvy.

II.
DOBA NÁJMU

1. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú od **18.8.2026 do 17.8.2027**.
2. V prípade ukončenia nájmu je Nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
3. Nájomca nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu. Na predmetný byt sa nevzťahuje prechod nájmu podľa § 706 Občianskeho zákonníka.
4. Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve a všeobecne záväzných právnych

predpisov. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude obec informovať Nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu (§12 ods.3 zákona 443/2010 Z.z.).

III.
CENA NÁJMU, POPLATOK Z OMEŠKANIA

1. Dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu plnenia – služby poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné v sume 100,37 EUR mesačne je určené podľa smernice MVaRR SR č. 2/2004 § 14 ods.4 písm.a) do 5 % obstarávacej ceny bytu pre nájomcu podľa čl.6 ods.1 písm.a). Za plnenia poskytované s užívaním bytu Nájomca platí mesačné preddavky v celkovej výške 149,63 EUR. V tejto cene sú zahrnuté preddavky za:
   - vodné a stočné : 139,63 €
   - osvetlenie spoločných priestorov : 10,- €
3. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v celkovej sume 250,00 EUR sa platia pozadu, a to v termíne do 20.dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca na účet obce Unín v PRIMA banke Slovensko, pobočka Skalica na č.účtu: IBAN: SK96 5600 0000 0026 0315 0015.
4. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámil Prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať.
5. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte Nájomca túto skutočnosť oznámi Prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
6. 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 dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zmeny rozsahu plnení – služieb poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi Nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich platnosťou.
7. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov Prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 6 od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo Prenajímateľa na vykonanie zmeny.
8. Ak Nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 EUR za každý i začatý mesiac omeškania.
9. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu Prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31.mája nasledujúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:
   a.) preplatok vráti Prenajímateľ Nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania
   b) nedoplatok zaplatí Nájomca Prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania,
   v prípade, ak Nájomca nebude schopný uhradiť nedoplatok v plnej výške jednorazovo, bude uzatvorená dohoda o splátkovom kalendári.
10. Nájomca po uzatvorení Zmluvy o budúcej zmluve uhradil Obci Unín čiastku 602,22 €. Tieto finančné prostriedky budú pri ukončení nájmu v prípade poškodenia zariadenia použité na ich opravu, prípadne na úhradu zmeškaného nájomného. Ak bude nájom riadne ukončený a byt odovzdaný bez poškodenia bude suma vrátená v plnej výške.

IV.
PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady.
2. Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s Nájomcom v spoločnej domácnosti majú popri práve užívať byť aj právo užívať spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.
3. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv.
4. Nájomca sa zaväzuje, že nedostatky a poškodenia v byte a spoločných priestoroch a zariadeniach domu, ktoré spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, odstráni a uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má Prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od Nájomcu náhradu.
5. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu Prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
   Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť Prenajímateľovi každú poruchu súvisiacu s prevádzkovaním ÚK. Nájomca v žiadnom prípade nebude manipulovať s kotlom ÚK, ani v prípade jeho vypnutia.
6. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad. Realizácia týchto opráv je hrubým porušením povinností vyplývajúcich z nájmu bytu a dôvodom na výpoveď prenajímateľovi podľa čl. V. ods.5.
7. Ak sa Nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení Nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
8. V prípade, ak Nájomca bude chcieť v prenajatom byte vykonať na vlastné náklady montáž (napr.: klimatizácie, políc, kuchynskej linky a pod.) (ďalej len ako „Montáž“) je povinný Prenajímateľovi zaslať písomnú žiadosť.
9. Nájomca je oprávnený vykonať Montáž na vlastné náklady výlučne po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa.
10. Nájomca berie na vedomie a výslovne súhlasí s tým, že všetky náklady spojené s Montážou, ako aj s následnou demontážou a uvedením priestoru do pôvodného stavu, znáša v plnom rozsahu on sám a to bez nároku na finančnú náhradu od Prenajímateľa po skončení nájmu.
11. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný na vlastné náklady zabezpečiť demontáž zariadenia a uviesť predmet nájmu (vrátane prípadných zásahov do stien, podláh či rozvodov) do pôvodného stavu, s prihliadnutím na bežné opotrebenie. Uvedenie priestoru do pôvodného stavu a demontáž musia byť vykonané najneskôr v deň skončenia nájmu, pokiaľ sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak. Ak Nájomca nezabezpečí demontáž a uvedenie priestoru do pôvodného stavu riadne a včas, je Prenajímateľ oprávnený vykonať tieto práce sám prostredníctvom tretej osoby. Nájomca je povinný vzniknuté náklady v plnej výške uhradiť Prenajímateľovi na základe vyúčtovania do 15 dní od ich doručenia.
12. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

13. Nájomca je povinný v prípade, že dôjde k zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu, túto bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi.
14. Nájomca je povinný umožniť prístup Prenajímateľovi do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu a dodržiavania zmluvných podmienok.
15. Nájomca a osoby tvoriace domácnosť sú povinní umožniť vstup do nájomného bytu zamestnancom príslušných úradov a kontrolných úradov (§18 odst.1 zákona 443/2010
16. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu odovzdať Prenajímateľovi vyprataný a v riadnom stave s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu a zároveň je povinný uhradiť nájomné a ostatné plnenia poskytované s užívaním bytu na základe ročného vyúčtovania v zmysle čl. III. odst.9 tejto zmluvy.
17. Nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného, prípadne z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, dokiaľ Prenajímateľ napriek jeho upozorneniu neodstráni v byte alebo v dome vadu, ktorá podstatne alebo dlhší čas zhoršuje ich užívanie a toto právo si Nájomca uplatní v zákonnej lehote u prenajímateľa v zmysle § 699 Občianskeho zákonníka.

V.
SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom bytu zaniká uplynutím doby nájmu.
2. Nájom bytu sa skončí písomnou dohodou Nájomcu a Prenajímateľa alebo písomnou výpoveďou, ktorá musí obsahovať lehotu, kedy sa má nájom skončiť. Lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po podaní výpovede.
3. Nájomca môže vypovedať nájom bez udania dôvodu.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu len s privolením súdu a z dôvodov výslovne vymenovaných v § 711 odst. 1 Občianskeho zákonníka.
5. Prenajímateľ po skončení nájmu nehradí nájomcovi náklady na stanovené úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu 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. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že po ukončení nájmu, prenajímateľ nie je povinný zabezpečiť pre bývalého nájomcu náhradné ubytovanie. (§718 Občianskeho zákonníka)
7. Pri ukončení nájmu terajšiemu nájomcovi budúci nájomca uhradí čiastku 151,26 €, ktorá bola vynaložená na montáž elektromeru pre byt č.8.

VI.
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom podpísania obomi zmluvnými stranami.
2. Súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Evidenčný list pre výpočet nájomného a preddavkov na úhradu plnenia spojené s užívaním bytu“ a „Zápis o odovzdaní a prevzatí bytu“. (Tie boli prevzaté pri preberaní bytu.)
3. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v 2 vyhotoveniach – po jednom vyhotovení pre prenajímateľa a nájomcu.

4. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne.
5. Uzatvorením tejto zmluvy sa rušia všetky predchádzajúce zmluvy.

V Uníne, dňa

....

podpis a odtlačok pečiatky prenajímateľa

podpis nájomcu