

Nájomná zmluva č. 1/2023
uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany:

Názov: **Obec Klokočov**
Sídlo: Klokočov 962, 023 22 Klokočov
IČO: 00 314 048
Zastúpený: Ing. Radoslav Zajac – starosta obce
Bankové spojenie: ČSOB, a. s.
Číslo účtu: **IBAN: SK78 7500 0000 0040 2895 4752**

(ďalej len „**PRENAJÍMATEĽ**“)

A

Meno Priezvisko: Peter Fuček
Rodné priezvisko:
nar.:
trvale bytom: Hrubý Buk , 023 22 Klokočov

(ďalej len „**NÁJOMCA**“)

Zmluvné strany uzavreli túto zmluvu o nájme bytu:

Čl. 1
Vymedzenie pojmov

- 1.1 Pod bytom sa rozumie byt vo vlastníctve prenájomateľa nachádzajúci sa v Klokočove v obytnom dome súpisné č. 1082, č. bytu na poschodí, v katastrálnom území Klokočov pozostávajúci z 1 izby a príslušenstva zapísaný na Okresnom úrade v Čadci, katastrálny odbor, zapísaný na LV č. 1876.
- 1.2 Príslušenstvom bytu sa rozumie vedľajšie miestnosti a priestory určené na to, aby sa s bytom užívali najmä kúpeľňa, WC, predsieň, sklad.
- 1.3 Spoločnými zariadeniami domu sa rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne, plynové prípojky a čistička odpadových vôd (ČOV).
- 1.4 Spoločnými časťami domu sa podľa zákona rozumejú časti domu, v ktorom sa byt nachádza nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie
- 1.5 Plneniami spojenými s užívaním bytu sú plnenia poskytnuté za účelom riadneho užívania bytu a to dodávka elektrickej energie spoločných priestorov a ČOV.
- 1.6 Ostatné platby ako dodávka elektrickej energie v byte, vodné, stočné, odvoz TKO a podobne je nájomca povinný uhrádzať dodávateľovi, s ktorým nájomca uzavrie zmluvu na vlastné náklady.

Čl. 2 Predmet zmluvy.

- 1.1 Predmetom tejto zmluvy je odplatné prenechanie bytu s príslušenstvom a zariadením bytu, ako i spolu so spoločnými časťami a spoločnými zariadeniami bytového domu, prenajímateľom do dočasného spoločného užívania nájomcovi .

Čl. 3 Práva a povinnosti zmluvných strán.

1. Prenajímateľ sa zaväzuje najmä:
 - prenechať byt tak ako stojí a leží spolu so spoločnými zariadeniami domu a spoločnými časťami domu a zariadením bytu nájomcovi .
 - nerušiť nájomcu v riadnom užívaní bytu
 - vykonať raz mesačne zúčtovanie plnení poskytnutých s užívaním bytu
 - pri prenechaní bytu do užívania ako i pri skončení nájomného vzťahu je povinný vykonať odpis meracích zariadení. Odpis meracích zariadení je povinný prenajímateľ vykonať spravidla mesačne, najmenej však raz ročne.
 - Prenajímateľ je povinný do 3 dní od uzavretia tejto zmluvy vypratať byt a umožniť nájomcovi nerušené užívanie bytu
 - Prenajímateľ po ukončení nájmu v Zmysle zmluvy o nájme, vráti nájomcovi disponibilný zostatok finančnej zábezpeky a to spolu s úrokmi plynúcimi z jej uloženia v bankovom ústave
 - v prípade skončenia nájmu bytu pred uplynutím účinnosti zmluvy o poskytnutí podpory formou úveru uzavretej medzi Obcou Klokočov a ŠFRB, bude nájomcovi vrátená finančná zábezpeka znížená o prípadné nedoplatky nájomcu
 - nájomca má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy pri dodržaní povinností vyplývajúcich z nájmu bytu
2. Nájomca sa zaväzuje najmä:
 - platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu podľa tejto zmluvy
 - uhradiť pred podpisom nájomnej zmluvy na osobitný účet Obce Klokočov finančnú zábezpeku za užívanie bytu vo výške nájomného za **3 mesiace**. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nebude dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpisom zmluvy. Finančná zábezpeka za užívanie bytu bude po dobu účinnosti vedená na osobitnom účte Obce Klokočov a môže byť použitá na úhradu nákladov na údržbu a prípadne opravy porúch ako aj škôd spôsobených nájomníkom resp. jeho rodinnými príslušníkmi na byte a spoločných priestoroch počas užívania bytu, alebo na úhradu dlžných platieb spojených s užívaním bytu. Túto úhradu je možné realizovať len v odôvodnených prípadoch na základe písomnej žiadosti nájomníka o preúčtovanie z jeho finančnej zábezpeky, maximálne však do výšky platieb za tri kalendárne mesiace
 - predmet prenájmu užívať tak, aby nedochádzalo k jeho poškodeniu ani nadmernému opotrebeniu
 - **predmet prenájmu alebo jeho časť neprenechať do podnájmu tretej osobe**
 - vykonávať drobné opravy v byte a drobnú údržbu bytu na svoj účet a svoje náklady
 - vykonať odstránenie závad a poškodení v dome alebo v byte spôsobených nájomcom alebo tretími osobami na vlastné náklady. Ak sa tak nestane má prenajímateľ právo odstrániť tieto závady po predchádzajúcom upozornení na vlastné náklady sám a požadovať ich náhradu od nájomcu
 - nevykonávať v byte žiadne stavebné úpravy ani zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa. V prípade udelenia súhlasu prenajímateľa nemá nájomca právo na úhradu nákladov súvisiacich so stavebnou úpravou alebo zmenou v byte.
 - nepoškodzovať zariadenie bytu a súčasne so starostlivosťou riadneho hospodára opatrovať

- umožniť prenajímateľovi vstup do bytu za účelom kontroly. Kontrola predmetu prenájmu sa vykoná za účelom, či sa predmet nájmu užíva v súlade s touto zmluvou alebo obvyklým spôsobom. Prenajímateľ je povinný upozorniť nájomcu na zamýšľanú kontrolu aspoň deň vopred.
- počas doby, kým bude zachovaný nájomný charakter bytov, umožní nájomca vstup do bytu zamestnancom Ministerstva dopravy a výstavby SR, Krajského stavebného úradu v Žiline a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
- vypratať byt ihneď ku dňu skončenia nájmu.
- Nájomca bytu, ak má záujem o opakované uzavretie nájomnej zmluvy, je povinný najmenej dva mesiace pred skončením jej platnosti požiadať Obecný úrad v Klokočove o opakované uzavretie nájomnej zmluvy.
- Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady pri skončení nájmu, uplynutím doby nájmu, ani pri skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

Čl.4

Nájomné a úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu.

1. Nájomca sa zaväzuje platiť za užívanie predmetu nájmu prenajímateľovi nájomné vo výške **65,24 € mesačne** a plnenia spojené s užívaním bytu nasledovne:
 - elektrická energia spoločných priestorov a čistiarne odpadových vôd vo výške **5,00 € mesačne**.
 Úhrada za elektrickú energiu spoločných priestorov domu a čistiarne odpadových vôd (ČOV) sa platí mesačne zálohovo. Po uplynutí roka budú zálohové platby vyúčtované podľa skutočných nákladov na elektrinu spoločných priestorov a ČOV a nákladov na odvádzanie odpadovej vody z domácnosti (nákladov na ČOV).
2. V cene nájomného je zahrnutý aj poplatok do fondu prevádzky a údržby a opráv a administratívne poplatky.
3. Nájomné spolu s plneniami spojenými s užívaním bytu je splatné k **15. dňu** v príslušnom mesiaci a platí sa na účet prenajímateľa **Obci Klokočov**:
Bankové spojenie : ČSOB, a. s., č. účtu: **IBAN: SK78 7500 0000 0040 2895 4752 VS: 15**
4. Súčasťou tejto nájomnej zmluvy je evidenčný list, ktorý obsahuje výpočet nájomného a úhrady z plnenia, ktoré súvisí s užívaním bytu.
Evidenčný list vyhotovuje správca bytu: **Obec Klokočov** a to v súlade s platnou úpravou.

Čl. 5

Skončenie nájmu

1. Táto nájomná zmluva zaniká:
 - uplynutím doby na ktorú bola dojednaná
 - písomnou výpoveďou
 - dohodou strán

Zmluva zaniká i nezaplatením nájomného a platieb spojených s užívaním bytu dva po sebe idúce mesiace a nájomca dáva súhlas v prípade ukončenia zmluvy z tohto dôvodu k vyprataniu bytu prvý deň po splatnosti druhej nezaplatenej platby nájomného.
2. Nájomca aj prenajímateľ môžu ukončiť nájomný vzťah písomnou výpoveďou. Prenajímateľ môže dať výpoveď iba z dôvodov podľa § 711 OZ v znení neskorších predpisov.
3. Nájomná zmluva zaniká uplynutím výpovednej doby.
4. Výpovedná doba je trojmesačná.
5. Výpovedná doba začína plynúť nasledujúci kalendárny mesiac po mesiaci, kedy výpoveď bude druhej zmluvnej strane doručená.

Čl. 6
Doba nájmu

1. Nájomný vzťah sa uzatvára na dobu určitú **od 30.01.2023 do 29.01.2024**

Čl. 7
Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú.
2. V prípade ak bude nájomca v omeškaní s platením nájomného a platieb spojených s užívaním bytu po dobu dlhšiu ako je 15 dní môže prenajímateľ od tejto zmluvy odstúpiť. Odstúpením od zmluvy sa zmluva ruší od počiatku a nájomca je povinný vypratať nehnuteľnosť.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv a to v súlade s ustanovením § 47a ods.1 zák. č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa Občiansky zákonník v spojení s ust. § 5a zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
4. Táto zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach , z ktorých každé predstavuje originál.
5. Zmluvné strany prehlasujú že túto zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpisujú. Súčasne prehlasujú, že túto zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne a bez omylu a že im nie sú známe skutočnosti, ktoré by navodzovali tieseň alebo nápadne nevýhodné podmienky.

V Klokočove dňa 30.01.2023

.....
Prenajímateľ

.....
Nájomca