

Zmluva o nájme bytu

uzavretá podľa §663 a nasl. § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Obec Liptovský Ondrej so sídlom : 032 04 Liptovský Ondrej 84
zastúpená starostom obce Ľubošom Žuborom
IČO: 00315 532
Číslo účtu: SK 38 5600 0000 0081 0701 7001 Bankové spojenie : Prima banka Slovensko a. s.
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:

Meno a priezvisko : Jamnický Vladimír
nar.
r.č.
trvale bytom:
(ďalej len „nájomca“)

Článok I.

Predmet nájmu

- 1.1 Predmetom nájmu je byt č. D1 nachádzajúci sa na prízemí vo vchode č. D1 bytového domu súp. číslo: 264 (ďalej len „byt“) postaveného na pozemku parc. č. KN-C 105/1, katastrálne územie Liptovský Ondrej, s jeho súčasťami a príslušenstvom, spoluvlastníckym podielom zo spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu súp. č. 264 a jeho príslušenstvo.
- 1.2 Nehnuteľnosti uvedené v predchádzajúcej vete sú zapísané na liste vlastníctva č. 220 Okresného úradu Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor, pre katastrálne územie Liptovský Ondrej.
- 1.3 **Užívanie bytu v zmysle ustanovení zákona č.443/2010 Z. z. sa s účinnosťou od 01.01.2011 považuje za sociálne bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov a obec postupuje pri poskytovaní bytu podľa tohto zákona.**
- 1.4 Celková podlahová plocha bytu je 69,13 m².
- 1.5 Byt pozostáva z 3 obytných miestností Príslušenstvom je kuchyňa, predsieň, šatník, WC.
- 1.6 Vybavenie bytu je štandardné a jeho súčasťou bytu sú základné zriaďovacie predmety kuchynská linka, šporák, soc. zariadenie WC , vaňa , bojler, podľa platných právnych predpisov.

Článok II.

Doba nájmu

- 2.1 Prenajímateľ ponecháva nájomcovi byt do užívania na dobu určitú, a to od 01.12.2017 do 01.12.2020 s tým , že každé tri roky sa budú skúmať podmienky na pridelovanie bytu .Uplynutím tejto doby sa nájom skončí. V prípade dodržania podmienok uvedených vo všeobecne a osobitne záväzných právnych predpisoch, najmä:
 - Občiansky zákonník
 - Zákon o životnom minime č. 601/2003 Z. z. v platnom znení
 - Zákon NR SR č.443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

- Všeobecne záväzné nariadenie obce o podmienkach prideľovania nájomných bytov č. 1/2009, má nájomca právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu na čas určitý, na základe písomnej žiadosti doručenej na obecný úrad najmenej jeden mesiac pred ukončením zmluvy, s predložením potvrdenia o výške príjmu všetkých členov spoločnej domácnosti, za predchádzajúci kalendárny rok. Po splnení podmienok podľa VZN obce Liptovský Ondrej o prideľovaní sociálnych bytov má nájomca právo po tridsiatich rokoch od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy odkúpiť byt od obce Liptovský Ondrej za kúpnu cenu 1 euro (slovom: jedno euro).

2.2 S nájomcom budú byt užívať: Horvátová Leona nar. družka a dcérka Lucia.

Iné osoby nie sú oprávnené v predmetnom byte trvale ani prechodne bývať.

2.3 Popri práve **užívať byt č D1** a jeho príslušenstvo, má nájomca právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu spojené s užívaním bytu, s individuálnou aj spoločnou kolektívnou zodpovednosťou za ich stav v prípade znečistenia a poškodenia.

2.4 Byt vrátane jeho príslušenstva a vybavenia /inventár/ prenajímateľ odovzdáva a nájomca preberá v užívania schopnom stave na základe opisu v **Zápisnici o prevzatí bytu**, potvrdenej podpisom zmluvných strán, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Pri skončení nájmu je postup rovnaký, vrátane odpisu stavov meračov medií.

Článok III.

Účel nájmu

3.1 Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len na bývanie.

3.2 Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatého bytu s príslušenstvom, s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a kontroly počtu nájomcov a spoluužívateľov bytu.

Článok IV

Nájomné a úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu

4.1 Nájomné sa stanovuje podľa platných cenových predpisov a to najmä Opatrenia MF SR z 23.apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov.

Výška nájmu sa stanovuje vo výške vypočítanej v "Evidenčnom liste bytu", ktorý je neoddeliteľnou súčasťou nájmovej zmluvy.

4.2 Výška preddavkov za služby spojené s užívaním bytu sa stanovuje osobitne.

4.3 Finančnú zábezpeku požadovanú za užívanie bytu B2 v bytovom dome s. č. 264 vo výške **920, 4 eur** (slovom: deväťsto dvadsať eur štyridsať centov) uhradza nájomca na účet obce: IBAN SK20 5600 0000 0081 0701 8004 a pri podpise nájmovej zmluvy sa nájomca preukáže jej úhradou.

4.4 Finančnú zábezpeku vedie obec na samostatnom účte a túto zúčtuje po príslušných odpočtoch nájomcovi po skončení nájmu bytu resp. komisionálnom prevzatí bytu a doručení dodávateľských faktúr za plnenie spojené s užívaním bytu. Zvyšnú sumu s prípadnými výnosmi z úrokov do výšky jednej poloviny z úrokovej sadzby, vyplatí nájomcovi do 30 dní. Odpočty z finančnej záruky:

- úhrady za prípadné poškodenie bytu a poškodenie spoločných priestorov a zariadení bytového domu počas nájmovej vzťahu s individuálnou a spoločnou kolektívnou zodpovednosťou

- úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie
- úhrady za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu
- iné úhrady, ktoré priamo súvisia s užívaním bytu a správou bytového domu po prejednaní a súhlase v obecnom zastupiteľstve /zabezpečenie užívania schopnosti bytu a jeho vybavenia zriaďovacími predmetmi kuchynská linka, elektrické spotrebiče a pod.!

- 4.5 Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné a preddavok za služby spojené s užívaním bytu a spoločných priestorov mesačne a to dopredu najneskôr do piateho dňa príslušného mesiaca:
- a/ v hotovosti do pokladne obce
- b/ bankovým prevodom na číslo účtu: IBAN SK20 5600 0000 0081 0701 8004
- 4.6 V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačné preddavky v stanovenej lehote do piateho dňa príslušného mesiaca, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 % z dlžnej sumy za každý začatý mesiac omeškania.
- 4.7 Ak nájomca nezaplatí nájomné a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu viac ako za tri mesiace, napriek písomnej výzve s náhradnou lehotou na úhradu nájomného, je to dôvod na ukončenie nájmu bytu, bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.
- 4.8 Pri zmene právnych a cenových predpisov sa primerane zmení aj výška nájomného a preddavkov na úhradu za služby. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi zmenu výšky nájomného písomne nájomcovi najmenej jeden mesiac pred jeho splatnosťou.
- 4.9 Preddavky za služby spojené s užívaním bytu vyúčtuje obec nájomcovi raz ročne, najneskoršie do 31.05. nasledujúceho roka.

Článok IV

Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu

- 5.1 Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu upravujú najmä ustanovenia Občianskeho zákonníka, Domového poriadku a Požiarne poplachové smernice pre bytový dom.
- 5.2 Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. A umožní nájomcovi užívať spoločné priestory a zariadenia domu.
- 5.3 Drobné opravy v byte súvisiace s jeho využívaním a náklady spojené s jeho bežnou údržbou hradí nájomník podľa ustanovenia § 687 Obč. zákonníka a Nariadenia vlády SR č.871/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov príloha Domového poriadku Ak sa nájomník nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby bytu má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomníka na svoj náklad sám a požadovať od neho náhradu.
- 5.4 Nájomník je povinný bez zbytočného odkladu prenajímateľovi oznámiť potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 5.5 Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi do jedného mesiaca skutočností, rozhodujúce pre stanovenie výšky nájomného a úhrady za služby, najmä zmenu počtu osôb.
- 5.6 Nájomca nie je oprávnený vykonávať zmeny stavebného alebo dispozičného charakteru v byte, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

- 5.7 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nie je oprávnený predmet nájmu dať do podnájmu ani iného užívania, a to ani dočasného inej osobe. Porušenie tejto povinnosti je dôvodom k výpovedi nájomnej zmluvy podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka a k následnému odovzdaniu bytu s príslušenstvom prenajímateľovi zo strany nájomcu, a to v zmysle výpovednej lehoty uvedenej v podanej výpovedi.
- 5.8 Nájomca je povinný za jeho prítomnosti umožniť vstup do nájomného bytu zamestnancom MDVRR SR, Krajského stavebného úradu Žilina a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

Článok VI.

Zánik nájmu

- 6.1 Pre zánik nájmu platia všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka pre nájomcu a prenajímateľa, podmienky stanovené vo Všeobecne záväznom nariadení obce o prenájme bytov č. 1/2009 a podmienka uvedená v článku IV. bod 4.5 a 4.7 tejto nájomnej zmluvy pri neplatení nájomného a preddavkov na služby spojené s užívaním bytu.
- 6.2 Ak 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 bytovom dome, obec môže vypovedať nájom bytu, bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady. / § 711 odst.1 písm. c/ Občianskeho zákonníka.!
- 6.3 Nájom bytu a užívanie bytu nájomcom skončí uplynutím doby dohodnutej doby na čas určitý uvedenej v článku II. bodu 2.1 tejto nájomnej zmluvy a to bez nároku nájomcu na zabezpečenie bytovej náhrady.
- 6.4 Uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa účastníci tejto zmluvy nedohodnú inak, nájomný vzťah skončí a nájomca je povinný byt vypratať a odovzdať písomne a komisionálne v posledný deň trvania nájmu.
- 6.5 Nájom bytu môže tiež zaniknúť písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom k poslednému dňu v mesiaci.
- 6.6 Prenajímateľ môže nájom písomne vypovedať len z dôvodov uvedených v zákone. V takom prípade sa nájom skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
- 6.7 Zmluvné strany sa tiež dohodli, že nájomca môže pred skončením dohodnutej doby nájmu túto zmluvu kedykoľvek, a to aj bez udania dôvodu písomne vypovedať. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede prenajímateľovi. Uplynutím tejto výpovednej lehoty nájom zaniká.
- 6.8 V prípade zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu je nájomca povinný sa z bytu vystáhnovať a byt vypratať bez zabezpečenia akejkoľvek bytovej náhrady zo strany prenajímateľa a zároveň sú povinní prenajímateľovi odovzdať všetky kľúče a ostatné veci, ktoré s nájmom bytu prevzali. V prípade porušenia týchto zmluvných povinností sa nájomcovia zaväzujú zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1,- euro za každý deň omeškania s vystáhnovaním sa a vypratáním bytu alebo s vrátením kľúčov a ostatných prevzatých vecí prenajímateľovi.
- 6.9 Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje predmetný byt a jeho zariadenie odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ho prevzali s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom

případe je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.

- 6.10 Prenajímateľ po skončení nájmu nehradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné zmeny, ktoré nájomca v byte vykonal, ani protihodnotu toho o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu vyžaduje, aby byt uviedol do pôvodného stavu.

Článok VII.

Závěrečné ustanovenia

- 7.1 Zmeniť alebo zrušiť túto zmluvu možno len formou písomného dodatku. To isté platí aj pre zrieknutie sa písomnej formy.
- 7.2 Ak sa má podľa tejto zmluvy písomnosť doručovať druhej zmluvnej strane a ak sa ju z akýchkoľvek dôvodov nepodarí doručiť, považuje sa za riadne doručení uplynutím lehoty troch dní odo dňa jej podania na poštovú alebo inú verejnú prepravu na adresu zmluvnej strany uvedenú v tejto zmluve, alebo na inú adresu včas oznámenú druhej zmluvnej strane.
- 7.3 Neplatnosť alebo neúčinnosť niektorých z ustanovení uvedených v tejto zmluve nemá vplyv na platnosť či účinnosť ostatných jej ustanovení.
- 7.4 Nájomca prehlasuje a svojim podpisom na tejto zmluve výslovne potvrdzuje, že súhlasí s tým, aby jeho osobné údaje v tejto zmluve alebo získané v súvislosti s trvaním, zmenou alebo zánikom nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy boli prenajímateľom spracúvané v rámci vykonávania jeho činnosti, a to po dobu a v rozsahu nevyhnutne potrebnom na riadne plnenie práv a povinností zmluvných strán z nájomného vzťahu založeného touto zmluvou.
- 7.5 Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.
- 7.6 Táto zmluva je platná dňom podpisu a účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle obce Liptovský Ondrej v zmysle § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.
- 7.7 Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva, ktorú si pred podpisom prečítali a jej porozumeli, sa zhoduje s ich vôľou, že ju neuzavreli v tiesni a za nevýhodných podmienok, a preto ju na znak súhlasu vlastnoručne podpisujú.

V Liptovskom Ondreji, dňa 09.11.2017

Nájomca :

Prenajímateľ

Obec Liptovský Ondrej

.....
Jamnický Vladimír

.....
Ľuboš Žubor
starosta obce