Zmluva č. 1/2024 o nájme bytu

uzatvorená podľa § 12 zákona č. 443/2010 a ust. § 663 a nasl. s použitím ust. § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Čl. I
Zmluvné strany

Prenajímateľ:
Názov: **Obec Vavrišovo**
Adresa sídla: Tatranská ulica 40/121, 032 42 Vavrišovo
v zastúpení: Ľubicou Chlebovou, starostkou
IČO: 00315834
DIČ: 2020581695
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s., pobočka Liptovský Hrádok
IBAN: SK39 5600 0000 0016 0374 5006
(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca:
Meno a priezvisko: **Michal Varga**, rod. Varga
rodné číslo:
trvale bytom: , 032 42 Vavrišovo
(ďalej len ako „nájomca“)
(spolu aj ako „zmluvné strany“) sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy o nájme bytu:

Čl. II
Prehlásenie prenajímateľa

1. Prenajímateľ prehlasuje, že je výlučným vlastníkom bytového domu súpisné číslo 280 nachádzajúcom sa na parcele KN-C č. 1097/2 v k.ú. Vavrišovo, zapísanom Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 1811, skolaudovanom v roku 2015, číslo kolaudačného rozhodnutia 53/3/2015-Ká.

Čl. III
Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do dočasného užívania ako predmet nájmu: **byt č. 22 nachádzajúci sa na 3. poschodí bytového domu s. č. 280.** Byt je zaradený do I. kategórie.
2. **Byt č. B 22** – dvojizbový pozostávajúci: z dvoch obytných miestností a príslušenstva, ktorým je kuchynský kút, predsieň, kúpeľňa a WC, pivnica a balkón. Celková podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu, vrátane podlahovej plochy pivnice a balkóna, je 58,48 m².

3. Výmera jednotlivých miestností bytu podľa projektovej dokumentácie:

Číslo miestnosti	Názov	Výmera v m^2
4.21	predsieň	8,18
4.22	kúpeľňa s WC	4,57
4.23	obývacia izba s kuchynským kútom	20,49
4.24	izba	12,84
úžitková plocha		46,08
0.28	pivnica	7,50
	balkón	4,90
Podlahová plocha bytu + príslušenstva (pivnica, balkón)		58,48

4. Poloha bytu je orientovaná vľavo od hlavného vchodu, oknami na východnú a južnú svetovú stranu.
5. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, ktorým je elektrický sporák s rúrou, digestor, kuchynská linka s drezom a batériou, interiérové dvere, vstupné dvere s požiarnou odolnosťou 30 min., WC kombi, sprchovacia vanička so zástenou a batériou, umývadlo s batériou, vykurovacie telesá s manuálnym ovládaním, ventilátor, potrubné rozvody vody, vnútorná elektroinštalácia, odpadové potrubia okrem stúpačiek, uzatváracie ventily (okrem tých, ktoré sú určené na spoločné bývanie), zvonček, poštová schránka, vodovodné a kanalizačné prípojky s tepelnou ochranou, elektrické a plynové bytové prípojky, (okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie), rozvody satelitného a DVB-T televízneho príjmu, rozvodu telekomunikačných služieb (el. vrátnik) a internetu, plnohodnotné svietidlá vo vstupnej chodbe, kúpeľni a WC. Povrchová úprava stien je vápenná omietka s maľbou, v kúpeľniach a WC je keramický obklad vo výške 2,1 m. Povrchová úprava podláh je laminátová podlaha, v kúpeľni a WC je keramická dlažba. Byt je vybavený oknami s vetracou štrbinou (k = 1,1W/m2.K).
6. Príslušenstvom bytu č. B 22 je pivnica 0.28 umiestnená na 1. podzemnom podlaží, orientovaná vpravo od hlavného vchodu domu o podlahovej ploche 7,50 m².
7. Súčasťou bytu je aj balkón o podlahovej ploche 4,9 m².
8. Byt tvoriaci predmet nájmu podľa tejto zmluvy je interiérovo vybavený v zmysle Záznamu o prevzatí bytu, ktorý je nedeliteľnou súčasťou zmluvy o nájme bytu, bude spísaný najneskôr pri odovzdaní bytu nájomcovi v dvoch vyhotoveniach, po jednom si ponecháva každá zmluvná strana.
9. **Spoločné priestory bytového domu** sa touto zmluvou prenechávajú nájomcovi za účelom prístupu k bytu, a to spoločne s ostatnými nájomcami.
10. Spoločnými časťami bytového domu sú: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, vchody, schodiská, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, a iné časti bytového domu, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť.
11. Spoločnými zariadeniami bytového domu sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a to schodisková plošina pre imobilných, miestnosť práčovňa – upratovačka, kotolňa vrátane technologického zariadenia, sklad, spoločná televízna anténa, bleskozvod, komín, vodovodná, kanalizačná, elektrická a plynová prípojka.

Čl. IV
Doba nájmu

1. Nájomný vzťah sa uzatvára na dobu určitú **od 01.02.2024 do 31.01.2025**, t. j. na dobu 1 rok.

2. S nájomcom budú byt užívať tieto osoby (meno, priezvisko, rodné číslo, príbuzenský vzťah):

3. Nájomca nie je oprávnený prenajímať byt tretej osobe a umožniť užívanie bytu iným osobám, než osobám výslovne uvedeným v bode 2. tohto článku zmluvy. Porušenie tejto podmienky sa považuje za závažné porušenie Zmluvy o nájme a prenajímateľ v tomto prípade má právo dať nájomcovi výpoveď.
4. V prípade dodržania stanovených podmienok podľa platného Všeobecne záväzného nariadenia Obce Vavrišovo o podmienkach prideľovania bytov a správy bytových domov obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania (ďalej len „VZN") má nájomca právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ písomne informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
5. Na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu má nájomca právo za predpokladu, že si počas doby nájmu riadne plnil zmluvné podmienky.

Čl. V
Cena a spôsob úhrady nájmu a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Cena nájomného je stanovená na základe Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 zo dňa 23.4.2008 o regulácii cien nájmu bytov.
2. Spolu s nájomným bude nájomca platiť prenajímateľovi mesačné zálohy za služby spojené s užívaním bytu (t.j. za dodávku tepla na vykurovanie a ohrev teplej úžitkovej vody, elektrickú energiu spoločných priestorov, vodné a stočné).
3. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné (162,57 EUR) spolu s platbami uvedenými v bode 2. tohto článku v celkovej výške **213,00 EUR mesačne do 10. dňa bežného mesiaca** podľa „Predpisu mesačných záloh", ktorý je nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy, a to na účet prenajímateľa vedeného v Prima banke Slovensko, a.s., pobočka Liptovský Hrádok, číslo účtu IBAN: **SK39 5600 0000 0016 0374 5006,** prípadne v hotovosti do pokladne obce.
4. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že vzhľadom ku skutočnosti, že ide o opakované uzavretie nájomnej zmluvy, finančná zábezpeka vo výške **975,42 EUR,** ktorú nájomca zložil pri predchádzajúcom uzavretí nájomnej zmluvy, a ktorú prenajímateľ vedie na osobitnom účte v súlade s platným VZN, sa fyzicky nevysporiadava.
5. Ak nájomca nezaplatí, napriek písomnej výzve, nájomné a mesačné zálohy a úhrady za viac ako tri po sebe idúce mesiace, je to dôvod na ukončenie nájmu bytu bez nároku na zabezpečenie náhradného bývania.
6. Pri zmene cenových predpisov sa primerane zmení aj výška nájomného a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi zmenu výšky platby písomne nájomcovi najneskôr do konca mesiaca, ktorý bude predchádzať mesiacu, v ktorom bude zmenená výška platby.
7. Preddavky za služby spojené s užívaním bytu – za dodávku tepla na vykurovanie a ohrev teplej úžitkovej vody, elektrickú energiu spoločných priestorov, vodné a stočné, vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi raz ročne, najneskoršie do 31. mája nasledujúceho roka. 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. Na úhradu nedoplatku je nájomca zaviazaný spoločne a nerozdielne.

Čl. VI
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu upravujú najmä ustanovenia Občianskeho zákonníka § 687 a nasl. a nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znp., Domový priadok pre bytový dom s. č. 280, Požiarne poplachové smernice. Domový poriadok, Požiarne poplachové smernice a zásady požiarnej bezpečnosti sú umiestnené na nástenke v bytovom dome.
2. **Prenajímateľ:**
   a) zabezpečí nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu,
   b) umožní nájomcovi užívať spoločné priestory a zariadenia domu.
3. **Prenajímateľ má právo:**
   a) vykonávať za účasti nájomcu kontrolu predmetu nájmu,
   b) vniknúť do predmetu nájmu aj bez povolenia nájomcu v prípade živelnej pohromy (únik plynu, vody, porucha na elektrickom zariadení, požiar) alebo v prípade, že sú ohrozené životy nájomníkov a majetok. Pri vniknutí do bytu musí prenajímateľa alebo jeho zástupcu sprevádzať kompetentná osoba, ktorej sa porucha týka (plynári, vodári, elektrikári) a niektoré zložky ako sú polícia, hasiči, rýchla zdravotná služba.
4. **Nájomca je povinný:**
   a) užívať predmet nájmu len na bývanie
   b) umožniť prenajímateľovi výkon práva kontroly, či sa byt užíva riadnym spôsobom. **V prípade opakovaného nájmu bude stav nájomného bytu posúdený komisionálne s vyhotovením písomného záznamu pred uzatvorením novej nájomnej zmluvy.**
   c) oznámiť prenajímateľovi do jedného mesiaca od vzniku skutočnosti rozhodujúcej pre stanovenie výšky nájomného a úhrady za služby alebo ich zmien, najmä zmenu počtu osôb (napr. úmrtie osoby užívajúcej byt, narodenie dieťaťa, prisťahovanie ďalšej osoby)
   d) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. 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 plnenia.
   e) zabezpečovať na vlastné náklady drobné opravy, bežnú údržbu predmetu nájmu v zmysle prílohy k nariadeniu vlády SR č. 87/1995 Z. z., vrátane odstránenia závad a poškodení v dome alebo v byte spôsobených nájomcom alebo tretími osobami súvisiacimi s osobou nájomcu.
   f) zabezpečiť v predmete nájmu ochranu pred požiarmi v zmysle platných právnych predpisov v plnom rozsahu
   g) uhradiť všetky poplatky spojené s demontážou a spätnou montážou meračov spotreby energií v prípade, že tieto budú demontované z dôvodu vzniknutého zo strany nájomcu.
5. **Nájomca nesmie:**
   a) vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady
6. **Nájomca za zaväzuje** dodržiavať ďalej tieto zmluvné podmienky:

a) užívaním prenajatých priestorov bytu žiadnym spôsobom neobmedzovať vlastnícke a užívateľské práva ostatných obyvateľov bytového domu ani práva prenajímateľa,
b) riadne sa starať o predmet nájmu, chrániť ho pred poškodením a zničením,
c) zodpovedať za škody spôsobené na predmete nájmu samotným nájomcom, jeho rodinnými príslušníkmi ako aj osobami, ktoré sa v prenajatých priestoroch s vedomím nájomcu budú zdržiavať.

7. Nájomca môže na svoje náklady zabezpečiť poistenie svojich hnuteľných vecí, ktoré nie sú predmetom nájmu.
8. Zmluvné strany berú na vedomie, že oprávnenia prenajímateľa na výkon stavebných prác, resp. iných podstatných zmien v byte je viazané na súhlas nájomcu, ktorý ho môže odmietnuť len z vážnych dôvodov. Ak však prenajímateľ bude vykonávať také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, alebo ak tieto úpravy vyplývajú zo všeobecne záväzných právnych prepisov, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá by nesplnením tejto povinnosti vznikla.

Čl. VII
Zánik nájmu

1. Pre zánik nájmu platia pre nájomcu a prenajímateľa všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka a podmienky uvedené v Čl. V bod 5. tejto nájomnej zmluvy pri neplatení nájomného a preddavkov za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu.
2. Nájom bytu podľa tejto zmluvy môže zaniknúť:
   a) uplynutím doby, na ktorú bola dojednaná
   b) písomnou výpoveďou
   c) písomnou dohodou strán
3. Nájomca aj prenajímateľ môžu ukončiť nájomný vzťah písomnou výpoveďou. Prenajímateľ môže dať výpoveď iba z dôvodov podľa § 711 ods.1) písm. c), d), e), g) Občianskeho zákonníka v znp. Dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná. Dôvod výpovede nie je možné dodatočne meniť.
4. Nájomná zmluva zaniká uplynutím posledného dňa výpovednej lehoty.
5. Výpovedná lehota je trojmesačná.
6. Výpovedná doba začína plynúť nasledujúci kalendárny mesiac po mesiaci, kedy bude výpoveď druhej zmluvnej strane doručená.
7. Nájomca je povinný po uplynutí doby nájmu byt vypratať a odovzdať ho prenajímateľovi najneskôr v posledný deň trvania nájmu (do 12:00 h posledného pracovného dňa pred uplynutím doby nájmu) bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.
8. Prípadné ďalšie užívanie bytu po skončení doby nájmu bez písomnej úpravy nájomného vzťahu sa bude kvalifikovať ako užívanie bez právneho titulu, pričom takýto stav zakladá prenajímateľovi právo podať žalobu o vypratanie bytu.
9. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmetný byt prenajímateľovi vyprataný a hygienicky vybielený a v riadnom stave, ktorý zodpovedá stavu prevzatia bytu nájomcom, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.

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.
11. Po skončení nájmu prenajímateľ vráti nájomcovi zloženú finančnú zábezpeku v zmysle platného VZN na účet, z ktorého bolo uhrádzané nájomné, resp. ktorý prenajímateľovi oznámi nájomca.

Čl. VIII
Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že byt prenajatý nájomcovi na základe tejto zmluvy je v stave spôsobilom na riadne užívanie na účel bývania.
2. Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil s technickým stavom bytu a tento preberá do nájmu podľa podmienok tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že najneskôr do 30 dní od podpísania zmluvy o nájme bytu sa nájomca a všetci členovia domácnosti s trvalým pobytom mimo obce Vavrišovo prihlásia na trvalý pobyt v obci Vavrišovo v príslušnom nájomnom byte.
4. Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, po jednom pre každú zmluvnú stranu.
5. Zmeny tejto zmluvy môžu byť vykonané len po vzájomnej dohode zmluvných strán, a to vo forme písomného dodatku.
6. Práva a povinnosti zmluvných strán v zmluve bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
7. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia podľa osobitného predpisu.
8. 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 zmluvu podpisujú.
9. Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení dáva prenajímateľovi súhlas na spracovanie jeho osobných údajov po dobu trvania Zmluvy o nájme bytu.

Vo Vavrišove dňa 22.01.2024

Prenajímateľ:	Nájomca:
signed	signed
.....	.....
Ľubica Chlebová, starostka	Michal Varga