Zmluva č. 3/2019 o nájme bytu

uzatvorená podľa § 12 zákona 443/2010 a ust. § 663 a nasl. s použitím ust. § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:
Názov: **Obec Vavrišovo**
Adresa sídla: 032 42 Vavrišovo č. 40
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: **Kristína Patková,** rod. Patková
rodné číslo:
bytom: 032 42 Vavrišovo
a
Meno a priezvisko: **Pavol Rusnák,** rod. Rusnák
rodné číslo:
bytom: 032 34 Malužiná
(ďalej len ako nájomca)

Čl. I
Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ, ako výlučný vlastník bytu, touto zmluvou prenecháva nájomcovi do dočasného užívania byt č. 9 nachádzajúci sa na prízemí v polyfunkčnom dome Vavrišan súp. č. 280 (ďalej len bytový dom), postavenom na parcele č. 1097/2 v k. ú. Vavrišovo, zapísanom Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 1811.
2. Spoločné priestory bytového domu sa touto zmluvou prenechávajú nájomcovi za účelom prístupu k bytu, a to spoločne s ostatnými nájomcami.
3. Byt, tvoriaci predmet nájmu podľa tejto zmluvy, je interiérovo vybavený podľa Čl. III bod 3. tejto zmluvy. Záznam 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.

Čl. II
Doba nájmu

1. Nájomný vzťah sa uzatvára na dobu určitú od 01.04.2019 do 31.03.2022, t.j. na dobu 3 roky.
2. V prípade dodržania stanovených podmienok podľa VZN č. 61/2014 o podmienkach prideľovania bytov a správy bytových domov obstaraných s použitím verejných prostriedkov

na účely podpory sociálneho bývania, má právo nájomca 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.

3. Na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu má nájomca právo za predpokladu, že si počas doby nájmu riadne plnil zmluvné podmienky.

Čl. III
Popis bytu, vybavenie a zariadenie bytu

1. Byt č. B 09 – trojizbový na 1. poschodí pozostávajúci: z troch 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 63,06 m², byt je zaradený do I. kategórie.
2. Poloha bytu je orientovaná vľavo od hlavného vchodu, oknami na južnú a západnú svetovú stranu.
3. 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, vaňa s 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).
4. Príslušenstvom bytu č. B 09 je pivnica 0.15 umiestnená na 1. podzemnom podlaží, orientovaná vpravo od hlavného vchodu domu o podlahovej ploche 5,85 m².
5. Súčasťou bytu je aj balkón o podlahovej ploche 4,9 m².

Čl. IV

Popis spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu

1. 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.
2. 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. 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 (158,28 EUR) spolu s platbami uvedenými v bode 2. tohto článku v celkovej výške **220,00 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 nájomca najneskôr pri podpise tejto zmluvy zloží finančnú zábezpeku vo výške 6-mesačného nájomného, t.j. vo výške **949,68 EUR,** ktorú bude prenajímateľ viesť na osobitnom účte a jej použitie a vyúčtovanie bude vykonávať v súlade so schváleným VZN č. 61/2014.
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 zabezpečí nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Umožní nájomcovi užívať spoločné priestory a zariadenia domu.
3. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi do jedného mesiaca od vzniku skutočnosti rozhodujúcej pre stanovenie výšky nájomného a úhrady za služby alebo ich zmien, najmä zmenu počtu osôb.

4. S nájomcom budú byt užívať tieto osoby:
   Meno, priezvisko, rodné číslo a príbuzenský pomer:

5. Nájomca nie je oprávnený dať byt do podnájmu.
6. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len na bývanie. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi výkon práva kontroly, či sa byt užíva riadnym spôsobom. V prípade opakovaného nájmu bude posúdený stav nájomného bytu komisionálne s vyhotovením písomného záznamu pred uzatvorením novej nájomnej zmluvy.
7. Nájomca je povinný vykonávať drobné opravy v byte a drobnú údržbu bytu na svoj účet a svoje náklady vrátane odstránenia závad a poškodení v dome alebo v byte spôsobených nájomcom alebo tretími osobami súvisiacimi s osobou nájomcu.
8. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
9. 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.
10. 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. 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.
11. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí sú členovia jeho domácnosti, alebo tí ktorí s osobou nájomcu príležitostne súvisia.

Čl. VII
Zánik nájmu

1. Pre zánik nájmu platia pre nájomcu a prenajímateľa všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka, podmienky stanovené vo VZN č. 61/2014 o podmienkach prideľovania a správy bytových domov obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania, na dobu určitú 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. 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.
8. 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.

Čl. VIII
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán v zmluve bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
3. Zmluva nadobúda platnosť podpisom oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia podľa osobitného predpisu.
4. 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.
5. Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že v zmysle zák. č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v platnom znení dáva prenajímateľovi súhlas na spracovanie jeho osobných údajov po dobu trvania Zmluvy o nájme bytu.

Vo Vavrišove dňa 29.03.2019

Prenajímateľ:

signed

.....

Ľubica Chlebová, starostka

Nájomca:

signed

.....

Kristína Patková

signed

.....

Pavol Rusnák