Zmluva o nájme bytu č. 310/6/2019

uzatvorená podľa § 663 a nasl., § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany:

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:	**SK87 5600 0000 0016 0374 2008**

a

Nájomca:

Meno a priezvisko:	**Anna Kubusová,** rodená Cibulová
rodné číslo:	
Bytom:	032 42 Vavrišovo č.

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy o nájme bytu:

Čl. I
Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do dočasného užívania byt č. 6 v bytovom dome súp. č. 310 v k. ú. Vavrišovo, nachádzajúci sa na treťom nadzemnom podlaží, na parcele č. 128/4, zapísanej Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor na LV č. 442.
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 2. 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 01.09.2019 do 31.08.2022, 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 predmetu nájmu

1. Byt pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva pozostávajúceho z predsiene, kuchyne, komory, kúpeľne, WC, balkóna a kotolne. Výmera obytnej plochy bytu (obytných miestností) je 77,54 m^2. Celková výmera bytu vrátane ostatnej plochy je 77,54 m^2, byt je zaradený do I. kategórie.
2. Predmetný byt sa nachádza v bytovom dome postavenom v roku 2007. V obytných miestnostiach sú podlahy upravené PVC, v kúpeľni je keramická vaňa, umývadlo, dve vodovodné pákové batérie, v kuchyni sa nachádza: kuchynská linka so zabudovaným drezom, kombinovaným sporákom - elektrická rúra a plynové horáky. Vo WC a kúpeľni je keramická dlažba. Elektrické vedenie v predmetom byte je vedené pod omietkou.
3. Spoločnými priestormi v bytovom dome sú schody a vstupný vestibul.

Čl. IV
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 elektrickú energiu spoločných priestorov, vodné a stočné).
3. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné (159,84 EUR) spolu s platbami uvedenými v bode 4.2. tohto článku v celkovej výške **175,00 EUR mesačne do 10. dňa bežného mesiaca** podľa „Mesačného zálohového predpisu“, ktorý je nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy, a to na účet prenajímateľa vedeného v Prima banke Slovensko, a.s., pobočka Liptovský Hrádok, číslo účtu IBAN: **SK87 5600 0000 0016 0374 2008,** 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 **959,04 EUR,** ktorú bude prenajímateľ viesť na osobitnom účte a jej použitie a vyúčtovanie bude vykonávať v súlade so schváleným VZN č. 61/2014. Vzhľadom k tomu, že ide o opakovaný nájom a pri predošlom nájme bola na účet prenajímateľa vložená suma 808,08 EUR, nájomca zloží doplatok finančnej zábezpeky vo výške 150,96 EUR.
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 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. V
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. 310.
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. 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.
5. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
6. 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.
7. Nájomca nie je oprávnený dať byt do podnájmu.
8. 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.
9. S nájomcom budú byt užívať tieto osoby:
   Meno, priezvisko, rodné číslo a príbuzenský pomer:
   Michaela Kubusová, r.č. , dcéra
   Erik Kubus, r.č. , syn

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. VI
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. IV bod 4.5. 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. VII
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 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 30.08.2019

Prenajímateľ:	Nájomca:
signed	signed
.....	.....
Ľubica Chlebová, starostka	Anna Kubusová