

Zmluva č. 311/4/2024 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

Prenajíateľ:

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: SK87 5600 0000 0016 0374 2008
(ďalej len ako „prenajíateľ“)

a

Nájomca:

Meno a priezvisko:
Rodné číslo:
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 prenajíateľa

1. Prenajíateľ prehlasuje, že je výlučným vlastníkom bytového domu súpisné číslo 311 nachádzajúcom sa na parcele KN-C č. 128/3 v k.ú. Vavrišovo, zapísanom Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 442, skolaudovanom v roku 2007, číslo kolaudačného rozhodnutia SOcÚ 245/2007 MG.

Čl. III

Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do dočasného užívania ako predmet nájmu: **byt č. 4 nachádzajúci sa na druhom nadzemnom podlaží bytového domu s. č. 311**. Byt je zaradený do I. kategórie.
2. **Byt** pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva pozostávajúceho z predsieni, kuchyne, komory, kúpeľne, WC, balkóna a kotolne. Výmera obytnej plochy bytu (obytných miestností) je 75,81 m², výmera príslušenstva bytu je 10,78 m². Celková výmera bytu vrátane príslušenstva je 86,59 m².
3. 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.

4. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že vzhľadom ku skutočnosti, že ide o opakované uzavretie nájomnej zmluvy, finančná zábezpeka v sume **1196,10** eur, ktorú nájomca zložil pri predchádzajúcom uzavretí nájomnej zmluvy, a ktorú prenájomateľ 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 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 prenájomateľ nájomcovi raz ročne, najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka. Podľa výsledkov vyúčtovania:
 - a) **Preplatok vráti** prenájomateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania
 - b) **Nedoplatok zaplatí** nájomca prenájomateľovi 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 poriadok pre bytový dom s. č. 311, Požiarne poplachové smernice. Domový poriadok, Požiarne poplachové smernice a zásady požiarnej bezpečnosti sú umiestnené na 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 prenájomateľa 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 prenájomateľovi 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 prenájomateľovi 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 prenájomateľovi bez zbytočného odkladu potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenájomateľ 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 hnutelných 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 predpisov, 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 vypratáný 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. „Osobné údaje dotknutých osôb sa spracúvajú v súlade s NARIADENÍM EURÓPSKEHO PARLAMENTU A RADY (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné

nariadenie o ochrane údajov) a so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Informácie o spracúvaní osobných údajov prevádzkovateľom sú vám plne k dispozícii na webovom sídle www.osobnyudaj.sk/informovanie, ako aj vo fyzickej podobe v sídle a na všetkých kontaktných miestach prevádzkovateľa.

Vo Vavrišove dňa 21.08.2024

Prenajímateľ:

Signed

.....

Ľubica Chlebová, starostka

Nájomca:

Signed

.....

Roman Čabaj