

Zmluva č.1/2019 o nájme bytu

I. Zmluvné strany

- 1. Prenajímateľ:** Obec Lomná
Lomná 22, 029 54
Zastúpený: Jozef Krest'an , starosta obce
IČO: 00314633
DIČ: 2020571685
Bankové spojenie: Prima Banka
Číslo účtu: IBAN SK 95 5600 0000 0040 0291 6002
(ďalej len „**prenajímateľ**“) a
- 2. Nájomca:**
Meno a priezvisko: Ľuba Dušan a družka Tatiana Žibeková
Dátum narodenia :
Bydlisko: Lomna č.161 Lomná 151
(ďalej len „**nájomca**“)
(prenajímateľ a nájomca ďalej aj ako „**zmluvné strany**“)

Uzatvorili podľa ust. § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Občianskeho zákonníka túto zmluva o nájme bytu:

II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti - bytový dom súp. č. 192 v k.ú Lomná vedenej na LV č.329.
2. Predmetom nájmu je dvojizbový byt č. 11A (192/11A) spolu s príslušenstvom, nachádzajúci sa v bytovom dome 192. Podrobný opis bytu je obsiahnutý v čl. III. tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ týmto prenecháva predmet nájmu podľa bodu 2.1 nájomcovi na dočasné užívanie za podmienok uvedených v tejto zmluve, nájomca toto užívanie prijíma a zaväzuje sa platiť prenájomcovi dohodnuté nájomné.
4. Prenajímateľ vyhlasuje, že neexistujú žiadne právne ani faktické vady predmetu nájmu, ktoré by mohli byť prekážkou platnosti tejto zmluvy, najmä že je vlastníkom predmetu nájmu alebo má také dispozičné práva, ktoré mu umožňujú predmet nájmu podľa tejto zmluvy prenajať.
5. Nájomca sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil a bez závad ho preberá do užívania.
Osoby v spoločnej domácnosti
Ľuba Adam -syn
6. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu do užívania výlučne nájomcovi uvedenému v tejto zmluve a tento nie je oprávnený užívať byt s inými osobami.

III.

Popis bytu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu

1. Predmetom nájmu je byt č. 11 v podkroví o celkovej výmere 45,87m² pozostávajúci z :
1-izba = 13,96m²,
1- izba-11,23m³
Kuchyňa- = 11,71 m²
Predsieň= 3,70m²
Kúpeľňa -4,28m²
WC=0,99m²
2. Predmetný byt sa nachádza v bytovom dome a nie sú v ňom žiadne závady.
3. Vybavenie bytu a jeho zariadenie
Kuchyňa - kuchynská linka (umývací dres+batéria, odsávač pary,elektrický sporák, 1 ks elektrický konvektor, laminátová podlaha)
IZBA -1 ks elektrický konvektor, podlaha –laminátová podlaha
IZBA -1 ks elektrický konvektor, podlaha –laminátová podlaha
KÚPEĽŇA -1ks vaňa, 1 ks umývadlo, 1ks elektrický bojler, 1 ks elektrický konvektor, batéria -3ks(vaňová, umývadlo, na automatickú práčku)
WC -1 ks , podlaha-dlažba
PREDSIEŇ – 1 ks elektrický rozvádzač ,podlaha
OSTATNÉ
 - elektrické vedenie(8 ks vypínačov, 8 ks zástrčiek, 1ks zásuvka na anténu, elektromer umiestnený na schodišti)
 - okná (Biele platové okná)
 - nátery - dvere(biela farba, dýhovaná)
 - steny (biele)
 - ostatné (zvonček 1ks, domáci telefón 1 ks ,kľúče -1 ks- od domu, 1 ks od bytu)
4. Príslušenstvo bytu: chodby, schodište, spoločná miestnosť

IV

Doba nájmu

1. Nájomný pomer vzniká dňom **01. júla 2019** a uzatvára sa na dobu určitú 3 roky, do **31. júna 2022**.
2. Po uplynutí nájmu podľa ods. 1 môže byť s nájomcom opakovane uzavretá nájomná zmluva na dobu určitú, Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opätovne dohodnúť za podmienok :
 - nájomca požiadala prenajímateľa o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr tri mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - nájomca a osoby s ním bývajúce po celú dobu nájmu dodržali všetky podmienky stanovené v nájomnej zmluve, a zo strany nájomcu po dobu nájmu nedošlo ku konaniu, ktoré by založilo dôvod podľa § 711 ods. 1 písm. c/d/f/ a g/ Občianskeho zákonníka, príp. nedošlo k dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. e/ Občianskeho
3. Nájom končí:
 - Uplynutím doby nájmu
 - Dohodou zmluvných strán

- Zničením predmetu nájmu alebo budovy
 - Uplynutím výpovednej lehoty
4. Prenajímateľ i nájomca môže túto zmluvu jednostranne vypovedať. Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
 5. Prenajímateľ môže zmluvu jednostranne vypovedať jedine z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.
 6. Pri ukončení nájmu je nájomca najneskôr v deň skončenia nájmu povinný byť spolu so zariadením protokolárne odovzdať prenajímateľovi. V protokole sa uvedú všetky zistené poškodenia nad rámec bežného opotrebovania. Pri porušení tohto dojednaní je nájomca povinný strpieť, že prevzatie predmetu nájmu urobí komisionálne prenajímateľ samostatne, na náklady nájomcu a veci patriace nájomcovi uloží do suchého skladu.

V.

Výška a splatnosť nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Výška nájomného je stanovená uznesením OZ č.45/2015 A2.
2. Podklady pre výpočet nájomného sú obsiahnuté v Evidenčnom liste.
3. Mesačná úhrada základného nájomného za byt činí **74,81 EUR**, slovom: sedemdesiatštyri euro a osemdesiatjeden cent.
4. Nájomca je povinný platiť nájomné mesačne, vždy do konca príslušného mesiaca na účet prenajímateľa alebo hotovosťou do pokladne Obecného úradu.
5. V nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za plnenia spojené a poskytované s užívaním predmetu nájmu a jeho príslušenstva (ďalej len „úhrady“), ktoré sa zaväzuje nájomca uhrádzať v dohodnutých intervaloch na základe samostatného vyúčtovania (fakturácie) prenajímateľa. Úhrady spojené s užívaním predmetu nájmu sú najmä:
a/ elektrina v spoločných priestoroch bytového domu, b/ voda a odvádzanie odpadovej vody verejnou kanalizáciou do ČOV a následné čistenie.
6. Nájomca sa zaväzuje platiť:
a/ za elektrinu v spoločných priestoroch podľa vyúčtovania prenajímateľa 1x ročne v lehote 14 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. Cena podľa spotreby vyfakturovaná dodávateľom komodity bude prenajímateľom rozúčtovaná rovným dielom medzi nájomcov bytových jednotiek a to samostatne v každom vchode bytového domu.
b/ za vodu a odvádzanie odpadovej vody podľa vyúčtovania prenajímateľa 4x ročne (k 31.03., 30.06., 30.09., 31.12. bežného roka) v lehote 14 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. Úhrada za vodu a odvádzanie odpadovej vody bude vyčíslená podľa skutočnej spotreby v cenách platných podľa výnosu ÚRSO a účtovaných prenajímateľovi dodávateľom komodity. Odoberané množstvo pitnej vody sa bude určovať podľa meradla (vodomeru) umiestneného v byte. Má sa za to, že nájomca odvádzajú do kanalizácie toľko odpadovej vody, aké množstvo vody odoberal cez vodomer. Nájomca umožní prenajímateľovi pravidelný odpis stavu merača spotreby vody.
7. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania za každý deň omeškania 0,5 promile dlžnej sumy.
8. Spotreba elektrickej energie v byte nájomcom nie je zahrnutá v nájomnom a úhradách. Nájomca sa zaväzuje po celú dobu nájmu zabezpečiť na vlastné náklady napojenie bytu na odber el. energie a platiť úhrady za odber zmluvnému dodávateľovi komodity.
9. Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného a prípadné úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia a prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy ustanoví osobitný predpis.

VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje

- a) odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie v súlade s príslušnými predpismi a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať, mimo vykonávania činností, ku ktorým je povinný nájomca,
- b) zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu, počas platnosti zmluvy,
- c) stavebné úpravy a iné podstatné zmeny bytového domu, príp. bytu vykonávať po prerokovaní s nájomcom
- d) zabezpečovať poistenie budovy.

2. Nájomca sa zaväzuje

- a) starať sa riadne o byt a dodržiavať zásady stanovené touto zmluvou a pokyny prenájomateľa,
- b) dbať aby nedošlo k znehodnoteniu alebo poškodeniu bytu, jeho príslušenstva zariadenia a vecí užívaných spolu s nimi,
- c) byt užívať výlučne na bývanie,
- d) počas celej doby nájmu zabezpečiť napojenie bytu na odber energií (voda, elektrina) a platiť úhradu za odber,
- e) stavebné úpravy bytu robiť iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenájomateľa a prostredníctvom pre túto činnosť oprávneného podnikateľa, pri dodržaní ust. Stavebného zákona č. 50/1976 Zb. v platnom znení a príslušných STN,
- f) zabezpečovať drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou, na svoje meno a svoje náklady,
- g) že prenájomateľovi bezodkladne oznámi potrebu väčších opráv a umožní ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
- h) užívať spolu s osobami, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti, spoločné priestory domu a zariadenie domu predpísaným spôsobom, podľa povahy príslušného zariadenia,
- i) že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv,
- j) rešpektovať susedské práva a bezpečnosť najmä:
 - vylúčiť užívanie bytu spôsobom obťažujúcim iných nájomcov (nadmerná hlučnosť, atď.),
 - vylúčiť skladovanie horľavých látok a nebezpečného odpadu a nakladanie s otvoreným ohňom, v byte a dome,
 - na chodbách domu neskladovať žiadne veci,
 - dodržiavať domový poriadok,
- k) odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú v spoločnej domácnosti. Ak sa tak nestane, má prenájomateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu,

- l) že nebude uskutočňovať akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, podnájom bytu, alebo jeho časti),
- m) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa neprihlási k pobytu ani neumožní užívanie bytu iným osobám, ako sú uvedené v evidenčnom liste,
- n) že umožní prenajímateľovi vstup do bytu, za účelom prekontrolovania technického stavu a dodržiavania zmluvných podmienok,
- o) zabezpečiť ochranu vlastných vecí (napr. poistením); nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nezodpovedá za stratu prípadne poškodenie uložených vecí,
- p) dodržiavať platné právne predpisy o požiarnej ochrane, bezpečnosti, ochrane zdravia a životného prostredia v plnom rozsahu.
- q) že bezodkladne oznámi prenajímateľovi každú zmenu okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného, vrátane zmeny počtu osôb bývajúcich v byte a zmeny, ktoré majú vplyv na zmluvný vzťah,
- r) berie na vedomie poistenie vlastného hnutel'ného majetku,
- s) že ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdá prenajímateľovi vypratáný a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

VII.

Spoločné ustanovenia

1. V prípade zániku nájmu bytu, je nájomca povinný splniť svoju povinnosť v súlade s § 2 a nasl. zák. č. 253/1998 Zb., v znení neskorších predpisov.
2. Ak nájomca hrubo poruší svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné čas dlhší ako 3 mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu, prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, bez poskytnutia náhradného ubytovania.

VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu možno písomne len na základe obojstranného súhlasu zmluvných strán.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Evidenčný list bytu a Zápisnica o prevzatí bytu.
3. Zmluvu schválilo Obecné zastupiteľstvo v Lomnej, uznesením číslo zo dňa 5.4. 2017.
4. V prípade vzťahov neupravených touto zmluvou sa účastníci riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
5. Účastníci si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obomi zmluvnými stranami.
7. Táto zmluva bola vyhotovená v dvoch exemplároch s platnosťou originálu, pričom každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie.

V Lomnej 28. 06. 2019

Prenajímateľ:

.....
Jozef Kresťan, starosta



Nájomca:

.....
Dušan Ľuba, Tatiana Žibeková