

ZMLUVA O NÁJME BYTU

Prenajímateľ : Obec Valča

038 35 Valča č.375

IČO: 00317021

zastúpený : JUDr. Mária Ondráčková, starostka obce

/ ďalej len prenájomca /

a

Nájomca : Meno a priezvisko : Tomáš Kalina

Rodné číslo :

Trvalý pobyt: Valča

/ ďalej len nájomca /

po prehlásení, že sú plne spôsobilí na právne úkony, uzatvárajú podľa ust. § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka túto zmluvu o nájme bytu.

Článok I.

Predmet zmluvy

- 1) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – 12 bytového obytného domu vo Valči, orientačné číslo 1, nachádzajúceho sa na pozemku parcelné číslo 177/2, k. ú. Valča.
- 2) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania 2- izbový byt, č. 10 o výmere 55,95m², nachádzajúci sa na 3. podlaží uvedeného obytného domu vrátane užívania spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva bytu za nižšie dohodnutých podmienok nájmu a za predpokladu splnenia podmienok vyplývajúcich z VZN č. 4/2011 o nakladaní s obecnými nájomnými bytmi a podmienkami nájmu , ktoré bolo schválené OZ uznesením č. 35/2011 zo dňa 15.3.2011.
- 3) Obecné zastupiteľstvo vo Valči dňa 24.03.2022, rozhodlo o pridelení uvedeného bytu do nájmu vyššie uvedenému nájomcovi , a to uznesením č. 18 /2022.

Článok II.

Opis bytu a jeho príslušenstva

- 1) Predmetný byt o celkovej rozlohe podlahovej plochy 55,95 m² pozostáva:
 - a/ z 2 obytných miestností
 - b/ z príslušenstva bytu – vedľajších miestností
 - kuchyňa, chodba, kúpeľňa, WC
- 2) Predmetný byt sa nachádza v novostavbe obytného domu a nie sú na ňom žiadne zrejmé vady. Vo všetkých izbách sú plávajúce podlahy a pod plastovými oknami sú umiestnené kovové radiátory. V kúpeľni je nová smaltovaná vaňa, keramické umývadlo, dve vodovodné pákové batérie / vaňová a umývadlová /. V kuchyni sa nachádza sporák zn. AMICA, kuchynská linka s umývacím drezom, nad ktorým je drezová batéria. V kúpeľni a WC je keramická dlažba a . Vo WC je umiestnený keramický splachovací kombi záchod. V byte je umiestnený zvonček a domáci telefón. Nátery a maľovka v byte sú nové, biele. Predmetný byt má samostatné vykurovanie , v kúpeľni je umiestnený plynový kotol zn. IMERGAS, a má samostatné merače plynu a elektrickej energie. Podrobnejší popis bytu a jeho

vybavenia je uvedený, v protokole o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý tvorí nedeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

3) Spoločnými časťami domu pre účely tejto zmluvy sú chodby, vstupné vestibuly a schodiská.

4) Spoločnými zariadeniami domu pre účely tejto zmluvy sú, spoločná televízna anténa, bleskozvod, práškový hasiaci prístroj, vodný hydrant, plynové, elektrické a kanalizačné prípojky.

5) Nájomca prehlasuje, že so stavom uvedeného bytu, spoločných častí a zariadení domu sa osobne oboznámil a v deň podpisu protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu predmetný byt preberá bez závad do svojho užívania spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti / vid' evidenčný list /. Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať predmetný byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu.

6) Nájomca rovnako prehlasuje, že ho prenajímateľ oboznámil so správou bytového domu, v ktorom sa nachádza predmetný byt, a ktorú zabezpečuje prenajímateľ. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať podmienky správy tohto obytného domu určené prenajímateľom.

Článok III.

Doba nájmu

1) Nájomný vzťah vzniká dňom podpísania tejto zmluvy a uzatvára sa na dobu určitú t.j. na **dobu troch rokov** odo dňa podpísania tejto zmluvy. Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné tento nájom bytu predčasne ukončiť v zmysle článku VII. tejto zmluvy.

2) V posledný deň doby nájmu má nájomca **právo / nie nárok /** na predĺženie tejto doby nájmu bytu o ďalšie obdobie za predpokladu splnenia všetkých podmienok pre pridelenie obecného nájomného bytu vyplývajúcich z VZN č.4/2011 o nakladaní s obecnými nájomnými bytmi a podmienkami nájmu a súčasne za predpokladu, že počas celej doby doterajšieho nájmu nájomca a ostatní užívatelia tohto bytu dodržiavali podmienky tohto nájmu a povinnosti nájomcu vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zo zákona.

IV.

Nájomné a úhrada za plnenie spojené s užívaním bytu

1) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi **mesačné nájomné vo výške 100 +19,84 fond opráv €**, eur vždy najneskôr do 10. dňa daného mesiaca za práve prebiehajúci kalendárny mesiac na účet prenajímateľa, č. účtu: 2443502009/5600, vedený v PRIMA BANKA Slovensko, a.s., konštantný symbol: **0308** variabilný symbol : 57110 /príp. v hotovosti do pokladne obecného úradu /. IBAN: SK735600000002443502009.

Nájomca pred uzatvorením tejto zmluvy zložil na účet prenajímateľa zábezpeku v sume rovnajúcej sa 6 – mesačnému nájomnému dohodnutému v tejto zmluve t.j. vo výške 600 € + 253 € (elektrická prípojka + prípojka TV). Prenajímateľ má právo použiť sumu tejto zábezpeky na účely úhrady nájomného a preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu , ak ich v lehote splatnosti nezaplatí nájomca. Táto suma titulom zábezpeky resp. jej nevyčerpaná časť sa vráti nájomcovi späť po ukončení tejto zmluvy.

2) Nájomca je povinný spolu s nájomným platiť prenajímateľovi preddavky na plnenia poskytované s užívaním bytu **v celkovej sume 19,84€,** mesačne , vždy do 10. dňa príslušného mesiaca , ktoré budú

vyčíslené v predpise úhrad za plnenia a iné činnosti súvisiace s užívaním bytu / fond opráv, osvetlenie spoločných priestorov, vodné, stočné, zrážkové vody, komunálny odpad, správa domu, revízie zariadení domu, havarijné služby v dome, poistenie domu /.

3) V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné alebo mesačnú zálohu na úhradu za plnenia / služby / poskytované s užívaním bytu v dohodnutej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenájomateľovi **poplatok z omeškania** vo výške **0,5 promile** (0,05 %) z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania.

4) Prenajímateľ nezabezpečuje služby spojené s dodaním plynu, tepla, ohrevu TÚV a elektrickej energie. Nájomca je povinný si splniť oznamovaciu povinnosť voči dodávateľom týchto služieb a uzavrieť s nimi príslušné zmluvy / električka, plyn / a na vlastné náklady znášať poplatky súvisiace s pripojením príslušných zariadení / pripojenie elektromeru – 203 €, televízna anténa – 50 € /. V prípade ukončenia nájmu budú nájomcovi tieto poplatky preplatené obecným úradom na základe predložených hodnoverných dokladov. Cenu za dodané služby bude nájomca uhrádzať sám v prospech týchto dodávateľov. Výrobu tepla a ohrev TÚV si nájomca taktiež zabezpečuje individuálne.

5) Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia / služby / spojené s užívaním bytu, a to za predchádzajúci kalendárny rok, najneskôr do 30. apríla nasledujúceho roka a písomné vyúčtovanie doručiť nájomcovi.

6) Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky nájomného alebo plnení / služieb / spojených s užívaním bytu / napr. cena služieb, zmena právnej úpravy /, zmení sa výška nájomného alebo plnení / služieb / prijatím dodatku k tejto zmluve.

7) Výšku nájomného možno zmeniť len uznesením obecného zastupiteľstva a v nadväznosti na osobitné predpisy, na základe ktorých sa určuje nájomné v obecných nájomných bytoch.

Článok V.

Práva a povinnosti nájomcu z nájmu bytu

1) Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady, avšak po predchádzajúcom písomnom súhlase starostu obce resp. povereného zamestnanca obecného úradu.

2) Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú vedľa práva užívať byt aj právo užívať spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.

3) Nájomca sa zaväzuje pri výkone svojich práv dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie zaistujúce ostatným užívateľom v dome nerušený výkon ich práv.

4) Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v predmetnom byte alebo v bytovom dome spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenájomateľ po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov.

5) Nájomca sa zaväzuje, že nebude v predmetnej nehnuteľnosti vykonávať žiadne stavebné úpravy a zmeny bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

6) Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.

7) Nájomca nesmie dať predmetný byt resp. jeho časť do podnájmu alebo iného užívania iným osobám ako uvedeným v čl. II, bod 5/ tejto zmluvy, resp. iným osobám umožniť užívanie tohto bytu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Uvedený byt môžu užívať len tí členovia spoločnej domácnosti nájomcu, ktorým udelil prenajímateľ písomný súhlas a súčasne ktorých prenajímateľ eviduje vo svojej evidencii. Prenajímateľ písomne schvaľuje ďalších nových členov spoločnej domácnosti nájomcu / t.j. ďalších spoluužívateľov bytu /.

8) Nájomca je povinný v prípade, že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného alebo úhrad za služby spojené s užívaním tohto bytu / napr. počet členov domácnosti /, tieto zmeny bezodkladne oznámiť prenajímateľovi.

9) Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do predmetného bytu za účelom kontroly jeho technického stavu, odpočtu vodomero, spôsobu jeho užívania a dodržiavania zmluvných a zákonných podmienok tohto nájmu.

10) Nájomca je zodpovedný za to, že počas doby nájmu prenajímateľovi nedôjde k poškodeniu uvedeného bytu, jeho príslušenstva, spoločných priestorov a zariadení domu. Rovnako je nájomca zodpovedný za to, že nebude ním ani osobám s ním užívajúcich tento byt ani iným osobám, ktorým umožnil vstup do tohto domu, narušované pokojné bývanie ostatných nájomcov v dome alebo ohrozená bezpečnosť alebo porušované dobré mravy v dome.

11) Nájomca objektívne plne zodpovedá spolu s nájomcami ostatných bytov v danom vchode obytného domu za škodu spôsobenú na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu ako aj na majetku, ktorý sa nachádza v týchto priestoroch, pokiaľ sa v lehote 30 kalendárnych dní od dňa zistenia a oznámenia škody prenajímateľovi nezistí osoba zodpovedná za túto škodu.

Článok VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa z nájmu bytu

1) Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

2) Ak je prenajímateľ povinný vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v byte, je nájomca povinný ich strpieť a ich vykonanie bezodkladne umožniť.

3) Prenajímateľ uzná nájomcovi primeranú zľavu na nájomnom, prípadne z úhrady za plnenia / služby / poskytované s užívaním bytu, ak nájomca preukáže skutočnosť odôvodňujúcu právo na primeranú zľavu a toto právo si nájomca uplatní v zákonnej lehote u prenajímateľa.

4) Prenajímateľ je oprávnený vykonať v ním určených časových intervaloch kontrolu stavu prenajatého bytu a spôsobu jeho užívania počas doby nájmu. Vykonanie kontroly sa nájomcovi podľa okolností prípadu oznámi vopred primeraným spôsobom.

Článok VII. Ukončenie nájmu bytu

- 1) Nájom tohto bytu sa končí uplynutím doby nájmu, ak nedôjde k predĺženiu doby nájmu v zmysle článku III, bod 2/ tejto zmluvy. Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné tento nájom bytu predčasne ukončiť:
 - a/ výpoveďou z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku (§ 711) a v tejto zmluve
 - b/ písomnou dohodou o predčasnom ukončení tohto nájmu
- 2) V prípade predčasného ukončenia nájmu dohodou zmluvných strán takáto dohoda musí mať písomnú formu, inak je neplatná a súčasne sa v nej musí uviesť presný dátum ukončenia nájmu.
- 3) Túto zmluvu možno tiež písomne vypovedať z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku. Výpoveď musí byť písomná, musí byť v nej uvedený výpovedný dôvod a musí byť doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
- 4) Prenajímateľ má právo okrem dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku vypovedať túto zmluvu aj v týchto prípadoch:
 - a) ak nájomca opakovane / aspoň dvakrát bol na to upozornený / porušuje povinnosť platiť nájomné a preddavky za služby spojené s užívaním bytu
 - b) ak napriek písomnej výstrahe bude nájomca prenajatý byt užívať resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenájomateľovi vznikne škoda alebo mu bude hroziť značná škoda
 - c) v prípade porušenia povinnosti vyplývajúcej z článku V, bod 4/ tejto zmluvy
 - d) v prípade porušenia povinnosti vyplývajúcej z článku V, bod 5/ tejto zmluvy
 - e) v prípade porušenia povinnosti vyplývajúcej z článku V, bod 7/ tejto zmluvy
 - f) v prípade porušenia povinnosti vyplývajúcej z článku V, bod 10/ tejto zmluvy.
- 5) V prípade akéhokoľvek spôsobu ukončenia tohto nájmu bytu **nájomca nemá nárok na poskytnutie žiadnej bytovej náhrady.**
- 6) V prípade výpovede nájmu je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať najneskôr v deň, ktorým uplynie výpovedná lehota.
- 7) V prípade ukončenia tohto nájomného vzťahu je nájomca povinný odovzdať byt prenájomateľovi v stave , v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade nedodržania tejto povinnosti je prenájomateľ oprávnený požadovať od nájomcu úhradu nákladov vynaložených na uvedenie bytu do pôvodného stavu. O tomto odovzdaní sa píše písomná zápisnica.

Článok VIII. Spoločné a záverečné ustanovenia

- 1) Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
- 2) Túto zmluvu možno meniť alebo dopĺňať písomnými číslovanými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami, ktoré musia byť prehlásené za nedeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

3) Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia Občianskym zákonníkom v platnom znení a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

4) Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých prenájomca obdrží po dve vyhotovenia zmluvy.

Číslo elektromeru č. *NO 43094945* stav elektromeru: *0000 3260* kWh

Číslo vodomeru č. *024808122* stav vodomeru : *000 64084* m³

Číslo plynomeru č. *NO 05321155-A4-A11* stav plynomeru : *053 199 50* m³

Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli ju vlastnoručne a bez nátlaku podpísali.

Valča, dňa 31.03.2022


.....
JUDr. Mária Ondráčková
starostka obce


.....
Tomáš Kalina
nájomca