

Zmluva o nájme bytu č. B 204/2022

Prenajímateľ : Obec Lúka
zastúpená , Ing. Marianom Haluzom, starostom obce
IČO : 00311758
Bankové spojenie : Prima Banka, a.s.
Číslo účtu : SK02 5600 0000 0058 0282 3001

Nájomca : P O M A J B O Peter

916 33 Lúka
uzavreli túto zmluvu o nájme bytu :

Čl. I

Predmet prenájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v obci Lúka,
- nájomný bytový dom č. 264, parcela č. 555/45, 555/46
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania 2-izbový byt č.B 204 na I. poschodí,
ktorý pozostáva z : izby, obývacej izby, kuchyne, chodby, kúpeľne, WC, balkóna,
pivnice.
Podlahová plocha bytu je 68 m².
Podrobný popis bytu a jeho vybavenosti je v Protokole o prevzatí bytu pri Zmluve
o nájme č. B 204/2008.
3. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu v 03/2008, byt bez závad
preberá do svojho užívania spoločne s osobami uvedenými v evidenčnom liste, ktorý
tvorí prílohu zmluvy. Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať byt aj právo užívať
spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých
poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

Čl. II

Doba prenájmu

1. Nájomný pomer vzniká dňom 01.10.2022 a uzatvára sa na dobu určitú do **30.09.2025**.
2. Nájomca má prednostné právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu len
v prípade, že dodržiava ustanovenia tejto zmluvy, Všeobecne záväzného nariadenia obce
Lúka č.3/2019 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov (ďalej len VZN č. 3/2019)
a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca minimálne 3 mesiace pred
skončením nájmu musí písomne požiadať prenajímateľa o uzatvorenie novej nájomnej
zmluvy.
Podmienky v novej nájomnej zmluve môžu byť dohodnuté inak, ako sú ustanovené v tejto
zmluve.
3. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho
prenajímateľovi, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný uhradiť
prenajímateľovi náklady a tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom
ho nájomca prevzal.
4. Nájomca prehlasuje, že po skončení nájmu nemá nárok na pridelenie bytu alebo
inej bytovej náhrady a tohto sa výslovne vzdáva.

Čl. III

Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu mesačne nájomné vo výške **150,29 Eur**, ktoré sa skladá : z nájomného za bytové priestory 138,09 Eur, fond opráv 20,14 €, spoločné priestory (zálohovo) elektrina 2,50 Eur, réžia 5,-€, poplatok za vedenie účtu 0,73, poistenie 2,32, spoločná voda 1,-€ vývoz fekálií (zálohovo) 5,00 Eur.
Prenajímateľ má právo výšky príspevkov každoročne upraviť o mieru inflácie vyhlásenej štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
Fond prevádzky, údržby a opráv sa tvorí v zmysle zákona č.443/2010 § 18 ods.2.
2. Nájomné je splatné 1. mesiac vopred vždy do 25.dňa predchádzajúceho mesiaca.
3. Nájomné je možné uhrádzať bezhotovostným bankovým prevodom na číslo účtu : SK02 5600 0000 0058 0282 3001 variabilný symbol B 204 alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
4. V prípade , že nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky za služby spojené s užívaním bytu do piatich dní po lehote splatnosti, je povinný prenajímateľovi zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 2,5% z dlžnej sumy za každý deň omeškania, minimálne vo výške 0,83 Eur.
5. Prenajímateľ je povinný do 25.mája nasledujúceho roka urobiť vyúčtovanie skutočných nákladov za predchádzajúci kalendárny rok a doručiť ho nájomcovi. Splatnosť vyúčtovaného nedoplatku, resp. preplatku je 14.dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.
6. Prenajímateľ má právo zvýšiť výšku nájomného, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny predpisov, alebo z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nájomného. Zmenu výšky nájomného a preddavkov môže prenajímateľ realizovať od 1.dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Nájomca bude na túto zmenu upozornený.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že finančná zábezpeka **770,78,- €** bude na účte SK33 5600 0000 0058 0282 7002, a bude použitá na splácanie nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu.
8. Vývoz fekálií – vyprázdňovanie žumpy bude hradené nájomcom bytu podľa skutočného vývozu a nákladovej ceny vývozu, rozpočítané podľa odberu vody.

Čl. IV

Povinnosti nájomcu

Nájomca je povinný :

- udržiavať byt v stave, v akom byt prevzal,
- riadne a včas informovať prenajímateľa o závažných skutočnostiach nájomného bytu a spoločných priestorov, najmä uvádzať riadne a včas skutočnosti o počte osôb v byte do evidenčného listu,
- drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním hradiť na vlastné náklady,
- väčšie opravy v byte je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
- nerušiť ostatných nájomcov pri výkone ich užívateľských práv,
- nevykonávať v byte stavebné a inštalačné úpravy bez predchádzajúceho písomného

súhlasu nájomcu. Ich realizácie je hrubým porušením povinností vyplývajúcich z nájmu bytu,

- nie je oprávnený prenechať, resp. inak disponovať s predmetom nájmu a nesmie ho zaťažovať žiadnou právnou skutočnosťou. Pre tento prípad sú tieto zmluvy od počiatku neplatné,
- v prípade skončenia nájmu sa zaväzuje odovzdať byt v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi i náklady za opravy a práce súvisiace s uvedením bytu do pôvodného stavu, s prihliadnutím na bežné opotrebovanie. Nedostatky a poškodenia v byte a spoločných priestoroch a zariadeniach bytu, ktoré spôsobil sám, alebo tí ktorí s ním bývajú, bezodkladne odstráni a uhradí v plnej výške. Ak by sa tak nestalo má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, poškodenia odstrániť na vlastné náklady a tieto následne požadovať od nájomcu.
- prenajímateľovi bezodkladne oznámiť príslušníkov domácnosti, ktorí s ním budú bývať v predmetnom byte,
- umožniť prístup prenajímateľovi do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
- ohlasovať prípadný požiar v súlade s platnými predpismi ochrany pred požiarom na ohlasovňu požiarov prenajímateľa a na ohlasovňu požiarov Okresného riaditeľstva hasičského a záchranného zboru v Novom Meste nad Váhom v súlade s požiaro-poplachovými smernicami,
- spaľovanie horľavých odpadov, plošné vypaľovanie suchej trávy, krovín a rôznych chemických odpadov vo voľnom priestranstve je zakázané,
- nezakladať únikové cesty, požiarne technické zariadenia – prenosné hasiace prístroje, hydranty – hadicové zariadenia a zabezpečiť aby tieto boli vždy prístupné,
- dohliadať, aby prenosné hasiace prístroje, hydranty – hadicové zariadenia neboli použité na iné účely ako sú určené,
- dodržiavať pri manipulácii s horľavými kvapalinami a technickými plynmi požiadavky protipožiarnej bezpečnosti,

Čl. V

Povinnosti prenajímateľa

Prenajímateľ je povinný :

- umožniť nájomcovi nerušený a neobmedzený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu a zabezpečiť pre nájomcu riadne plnenie služieb, s ktorými je predmet nájmu spojený,
- všetky opravy realizovať po predchádzajúcom upovedomení nájomcom a dohode s ním bezodkladne,

Čl. VI

Zánik nájmu bytu

Nájom bytu môže zaniknúť :

1. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
2. Uplynutím doby nájmu.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu, pričom sa nájom bytu končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.
4. Po prerokovaní v obecnom zastupiteľstve a so súhlasom starostu obce písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomca :

- a) nespĺňa podmienky uvedené vo VZN
 - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhšie ako 1 mesiac
 - c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výhrade hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome
 - d) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome
 - e) neužíva byt bez vážnych dôvodov viac ako 1 mesiac
 - f) bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú na evidenčnom liste k tomuto bytu (do toho sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní)
5. Nájom bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi
6. Okamžitým skončením nájomného vzťahu:
- a) Ak nájomca vykonal stavebné úpravy respektíve drobné stavby v NB bez súhlasu správcu.
 - b) Ak nájomca prenajal NB tretej osobe.
7. Výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v občianskom zákonníku § 711 ods.1 písm. a – g a ods. 2 – 6.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Pre prípad zmeny výšky nájomného, resp. poplatkov spojených s bytom v súlade s čl. III ods. 7. sa nájomca zaväzuje uzavrieť takýto dodatok v lehote touto zmluvou stanovenej.
2. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami ako aj platným VZN.
3. Táto zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, pričom jednu zmluvu dostane nájomca a jednu prenajímateľ.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzatvorená podľa ich slobodnej vôle, zmluve porozumeli a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojim podpisom.

V Lúke, dňa 30.09.2022

.....
Ing. Marian Haluza
starosta obce

.....
nájomca