

NÁJOMNÁ ZMLUVA

Obec Zákamenné

Námestie J. Vojtaššáka 1002/12, 029 56 Zákamenné

zastúpená Mgr. Petrom Klimčíkom, starostom obce

IČO: 00315001

DIČ: 2020573984

Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a. s., pobočka Námestovo

[REDACTED]

(ďalej aj ako „prenajímateľ“)

a

Bilyi Oleksandr, [REDACTED]

[REDACTED]

Lytvynchuk Veronika, [REDACTED]

[REDACTED]

(ďalej aj ako „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej aj ako („zmluvné strany“))

*uzatvárajú v zmysle ustanovení § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v platnom znení túto*

zmluvu o nájme bytu (ďalej len „zmluva“)

Článok I

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytu č. 2 s celkovou podlahovou plochou 63,37 m², pozostávajúceho z predsiene, troch izieb, kuchyne, komory, skladu a kúpeľne s WC, nachádzajúci sa v dome na Ulici Podkamenné, súpisné číslo 55/22 na zdravotnom stredisku, postaveného na parcele C-KN číslo 1010 evidovanej v katastri nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Námestovo, na liste vlastníctva č. 1490 katastrálne územie Zákamenné.

Článok II

Predmet zmluvy

Predmetom zmluvy je nájom bytu, s ktorým je spojené aj užívanie spoločných častí.

Článok III

Popis a rozloha Bytu

1. Byt sa nachádza na zdravotnom stredisku súpisné číslo 55/22. Ide o trojizbový byt s príslušenstvom. Príslušenstvo bytu tvorí kuchyňa, predsieň, kúpeľňa s WC.
2. Celková výmera podlahovej plochy bytu vrátane príslušenstva je 63,37 m².
3. V izbách a v kuchyni je laminátová podlaha. V kúpeľni a v predsieni je keramická dlažba. V kúpeľni je sprchový kút, sprchová batéria, umývadlo, splachovacie WC, vodovodná batéria a elektrický bojler.
4. V kuchyni je elektrický sporák, kuchynská linka s nerezovým drezom a vodovodnou batériou.
5. V byte sa nachádza 1 ks vstupné bezpečnostné dvere a 5 ks interiérových dverí.
6. Elektrické vedenie je v predmetnom byte vedené pod omietkou. Celý byt je natretý bielou interiérovou farbou.

Článok IV

Technický stav bytu

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že mu nie sú známe vady a poškodenia bytu, jeho vybavenia a spoločných častí domu, na ktoré by mal nájomcu osobitne upozorniť.
2. Nájomca vyhlasuje, že pred uzavretím zmluvy sa oboznámil so stavom predmetu nájmu z obhliadky na mieste. Stav predmetu nájmu mu je dobre známy a predmet nájmu preberá do užívania. Nájomca má právo užívať aj spoločné priestory a zariadenia bytu, ako aj využívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu (§ 688 OZ).

Článok V

Práva a povinnosti Zmluvných strán

1. Prenajímateľ a nájomca podpisom zmluvy potvrdzujú, že prenajímateľ odovzdal nájomcovi

predmet nájmu v stave spôsobilom na bežné a dohovorené užívanie.

2. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady na drobné opravy predmetu nájmu (§ 687 ods. 2 OZ).
3. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je povinný oznámiť mu bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti (§ 692 ods. 2 OZ).
4. Nájomca zodpovedá za všetky škody na predmete nájmu, ktoré spôsobí, alebo ktoré spôsobia tretie osoby, ktoré sa zdržujú v predmete nájmu so súhlasom nájomcu alebo s jeho vedomím.
5. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade so zmluvou a všeobecne platnými právnymi predpismi, ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi.
6. Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi, ak si to situácia vyžaduje, potrebnú súčinnosť pri výkone opráv a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností.
7. Prenajímateľ nezodpovedá za vlastné vybavenie nájomcu nachádzajúce sa v predmete nájmu.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
9. Nájomca sa zaväzuje nemontovať žiadne technické zariadenia po vonkajšom obvode budovy a na streche. Po dohode s prenajímateľom ich môže namontovať na miesta na to určené.
10. Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa na odstúpenie od nájomnej zmluvy, ak napriek upozorneniu bude nájomca byť užívať tak, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo mu hrozí škoda.
11. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu všetky zmeny v počte osôb, alebo iné skutočnosti ovplyvňujúce výšku mesačných záloh za služby a plnenia súvisiace s užívaním bytu.

Článok VI

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú, a to **od 01. 11. 2022 do 31. 10. 2025**, schválený Obecným zastupiteľstvom Obce Zákamenné v zmysle Uznesenia č. 89/2022 zo dňa 21. októbra 2022.
2. Nájom v zmysle tejto zmluvy zaniká:

- a) písomnou dohodou uzatvorenou medzi prenajímateľom a nájomcom,
 - b) výpoveďou nájomcu alebo prenajímateľa v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka,
 - c) odstúpením od zmluvy v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka,
 - d) uplynutím doby nájmu.
3. Ak bola daná písomná výpoveď jednou zo zmluvných strán, skončí sa nájom v zmysle tejto zmluvy uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej zmluvnej strane výpoveď doručená.
 4. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to v posledný deň trvania nájmu v súlade so zmluvou. O odovzdaní bytu sa spíše protokol o odovzdaní bytu.

Článok VII

Nájomné, služby a iné plnenia spojené s nájmom a ich úhrada

1. Za nájom bytu a zálohy za poskytované služby sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi sumu vo výške 6 439,44 Eur ročne, v mesačných splátkach vo výške 536,62 Eur, slovom päťstotridsaťšesť Eur šesťdesiatdva centov, pričom nájomné a plátky za poskytované služby sú splatné dopredu, vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca. Platby musí nájomca posielat' bezhotovostným platobným spôsobom na účet Obce Zákamenné vedený vo VÚB, a. s., číslo účtu v tvare [REDACTED]
[REDACTED]
2. Postup pri vyúčtovaní nákladov za služby je nasledovný:
 - náklady za dodávku tepla v byte, za ktoré nájomca platí prenajímateľovi mesačné preddavky budú rozpočítané pomerne podľa podlahovej plochy bytu podľa skutočnej spotreby tepla na predmetný byt do 31.05. nasledujúceho roka,
 - náklady na dodávku pitnej vody budú vyúčtované odčítaním stavu počítadla pomerového vodomera v byte jedenkrát ročne, nájomca je povinný uzatvoriť zmluvu o odbere vody s prenajímateľom,
 - náklady na splaškové odpadové vody, za ktoré nájomca platí prenajímateľovi mesačné preddavky, budú vyúčtované odčítaním stavu počítadla pomerového vodomera v byte podľa skutočnej spotreby do 31.05. nasledujúceho roka.

- nájomca je povinný nahlásiť spôsob vývozu domového odpadu a spísať zmluvu o odvoze pevného komunálneho odpadu s prenajímateľom,
 - náklady na spotrebu elektrickej energie v spoločných priestoroch budú rozpočítané pomerne podľa podlahovej plochy bytu. Nájomca platí prenajímateľovi mesačné preddavky na spotrebovanú elektrickú energiu v spoločných priestoroch, ktoré budú vyúčtované podľa skutočnej spotreby do 31.05. nasledujúceho roka,
 - náklady na elektrickú energiu v byte, za ktoré nájomca platí prenajímateľovi mesačné preddavky budú vyúčtované podľa skutočnej spotreby elektrickej energie na predmetný byt do 31.05. nasledujúceho roka,
3. Ak nájomca nezaplatí nájomné do 15 dní po ich splatnosti, má prenajímateľ voči nájomcovi nárok na poplatok z omeškania určený v zmysle nariadenia vlády č. 87/1995, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Poplatok je za každý deň omeškania 0,5 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania.
4. Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného, úhrady za služby spojené s užívaním bytu, spôsob ich platenia a prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za služby a meniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanovuje osobitný právny predpis (§ 696 ods. 1 OZ).

Článok VIII

Záverečné ustanovenia

1. Nájomca berie na vedomie, že po skončení nájmu nemá nárok na akýkoľvek druh bytovej náhrady.
2. Súčasťou tejto zmluvy je príloha č.1 Evidenčný list užívateľa bytu.
3. Zmena zmluvy je možná len písomnou dohodou zmluvných strán.
4. Vo veciach neupravených zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov, najmä však Občianskym zákonníkom.
5. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z toho jeden rovnopis pre prenajímateľa a jeden rovnopis pre nájomcu.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali a potvrdzujú, že zmluva je zrozumiteľná a určitá a vyjadruje ich skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, nie je uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
7. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením zmluvy v Centrálnom registri zmlúv. Zmluva Nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami, ak zmluva

neustanovuje inak a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v registri zmlúv
v súlade s § 47a zákona 546/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov.

V Zákamennom 31. október 2022

Nájomca:

Prenajímateľ:


[Redacted signature]
[Redacted signature]
.....
Bilyi Oleksandr [Redacted]
Lytvynchuk Veronika [Redacted]

.....
Mgr. Peter Klimčík
starosta obce - Zákamenné

Príloha číslo. 1 k zmluve o nájme bytu

Evidenčný list užívateľa bytu

Meno užívateľa bytu: Bilyi Oleksandr

Adresa:

Byt č. 2 na Zdravotnom stredisku:

I. Údaje o byte

Vykur.: spoločné	Upratovanie:	nie
	Výťah:	nie

II. Výmera bytu v m² **63,37**

Byt pozostáva z kuchyne, troch izieb, kúpeľne s toaletou, predsieni.

V izbách a v kuchyni je laminátová podlaha, v kúpeľni, WC a v predsieni keramická dlažba.

V kúpeľni je sprchový kút, sprchová batéria, umývadlo, splachovací záchod, vodovodná batéria a elektrický bojler.

V kuchyni je elektrický sporák, kuchynská linka s nerezovým drezom a batériou.

V byte sa nachádzajú 1 ks vchodové bezpečnostné dvere a 5 ks interierových dverí.

Celý byt je natretý bielou interiérovou farbou.

III. Údaje o bývajúcich

Meno a priezvisko	Dátum narodenia	Vzťah k nájomcovi
Bilyi Oleksandr		
Lytvynchuk Veronika		manželka
Bilyi Tymofii		syn
Bila Serafina		dcéra

IV. Prenajímateľ poskytne nájomcovi za úhradu tieto služby:

- a.) dodávku tepla do prenajatého bytu,
- b.) dodávka elektrickej energie v byte a v spoločných priestoroch,
- c.) stočné,

V. Výpočet nájmu za užívanie bytu v €

1. Základné nájomné mesačné	63,37m ² * 4.00 €	253,48 €
2. Zálohová cena za poskytnuté služby predpoklad:		
a.) dodávka tepla vykurované celkom	63,37m ² *27,61/12	145,80 €
b.) elektrická energia v byte a v spoločných priestoroch-predpoklad		125,00 €
c.) stočné	93m ³ * 1,5925/12	12,34 €

Celková mesačná úhrada za nájom a služby: 536,62 €

V Zákamennom 31.10.2022

Mgr. Peter Klimčík
starosta obce

Bilyi Oleksandr