

ZMLUVA O NÁJME BYTU - OPAKOVANÁ
Uzavretá v zmysle § 685 Občianskeho zákonníka

(ďalej len „Zmluva“)

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:

Obec Liptovský Ján, Jána Kalinčiaka č. 39/3, 032 03 Liptovský Ján

IČO: 315486

Zastúpená: *Mgr. Juraj Filo – starosta*

➤ zastúpená na základe mandátnej zmluvy zo dňa 31.03.2014 obchodnou spoločnosťou

BYP s.r.o., Hviezdoslavova 141, 033 01 Liptovský Hrádok

IČO: 36437263

IČ DPH: SK 2022100454

Zastúpená: *Ing. Miloš Barák – konateľ BYP, s.r.o.*

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:

Dušan Čurný

Nar.:

Trvalé bydlisko:

Liptovský Ján

(ďalej len „nájomca“)

a

Ing. Anna Čurná

Nar.:

Trvalé bydlisko:

Liptovský Ján

(ďalej len „nájomca“)

za nasledovných zmluvných podmienok:

1. PREDMET ZMLUVY

- 1.1 Predmetom tejto Zmluvy je nájom **bytu č.** (ďalej len „byt“). Byt sa nachádza v bytovom dome v Liptovskom Jáne. . Podlahová plocha bytu: m².
- 1.2 Byt pozostáva z
Ostatnú plochu patriacu k bytu tvorí
Prislušenstvo bytu je uvedené v protokole
o odovzdaní bytu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
Výmera jednotlivých miestností bytu podľa projektovej dokumentácie:

Výmera ostatných plôch užívaných s bytom:

- 1.3 Prenajímateľ za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve prenecháva celý byt do nájmu nájomcovi.
1.4 Zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom:

2. DOBA NÁJMU

- 2.1 Prenajímateľ ponecháva nájomcovi byt do užívania na dobu určitú od 01.08.2022 do 31.07.2025.
- 2.2 Nájom bytu a užívanie bytu nájomcom skončí uplynutím dohodnutej doby. V prípade dodržania podmienok uvedených vo všeobecne a osobitne záväzných právnych predpisoch (Občiansky zákonník §711, Zákon o životnom minime č. 601/2003 v platnom znení, Zákon NR SR č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, Všeobecne záväzné nariadenie obce o podmienkach prideľovania nájomných bytov) má nájomca právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu na čas určitý. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Nájomca predloží potvrdenia o výške príjmu všetkých členov v spoločnej domácnosti, za predchádzajúcu kalendárny rok. Prenajímateľ sa k žiadosti vyjadrí bezodkladne.
- 2.3 Prenajímateľ má právo vypovedať túto Zmluvu v prípade nedodržania zmluvných podmienok a to s trojmesačnou výpovednou dobou, ktorá začína plynúť 1. dňom nasledujúceho mesiaca po jej doručení druhej zmluvnej strane. V prípade zvlášť hrubého porušenia má nájomca právo vypovedať túto Zmluvu okamžite.
- 2.4 Nájomca má právo vypovedať Zmluvu bez uvedenia dôvodu a to s trojmesačnou výpovednou dobou, ktorá začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po jej doručení druhej zmluvnej strane.

3. NÁJOMNÉ, SLUŽBY SPOJENÉ S NÁJMOM A SPÔSOB ÚHRADY

- 3.1 Nájomca a prenajímateľ sa dohodli na mesačnej cene nájmu vo výške stanovenej v mesačnom zálohovom predpise. Spolu s nájomom bude nájomca mesačne uhrádzať prenajímateľovi úhrady spojené s užívaním bytu stanovené v „mesačnom zálohovom predpise“, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

- 3.2 Zmluvné strany sa dohodli na zložení finančnej zábezpeky nájomcom vo výške šesťmesačného nájomného či činí **796,02 €**, ktorá bude slúžiť na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním predmetu tejto zmluvy a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Zásady zloženia a použitia finančnej zábezpeky za užívanie nájomného bytu sú schválené Obecným zastupiteľstvom Liptovský Ján dňa 28.01.2011, uznesenie č. 04/01/2011.
- 3.3 Nájomca uhradí dohodnutú výšku finančnej zábezpeky na účet Obce Liptovský Ján č. SK40 5600 0000 0016 0749 5008 vedeného v Prima banke v Liptovskom Mikuláši s uvedením identifikačných údajov vkladateľa (meno a priezvisko). Preukázanie vkladu bude pri podpise nájomnej zmluvy.
- 3.4 V prípade skončenia nájmu bytu obec vráti nájomcovi nespotrebovanú výšku zloženej finančnej zábezpeky do 14 - tich dní od písomného prevzatia bytu prenajímateľom, v ktorom bude uvedený stav preberaného bytu, vyčíslená výška prípadných škôd a záväzkov nájomcu.
- 3.5 Z finančnej záruky možno uhradiť:
- poškodenie bytu a poškodenie spoločných priestorov bytového domu počas nájomného vzťahu,
 - úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,
 - úhrady za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu,
 - iné úhrady, ktoré priamo súvisia s užívaním bytu a správou bytového domu.
- 3.6 Z finančnej zábezpeky si prenajímateľ ponechá čiastku rovnajúcu sa jednomesačnej výške platby za služby spojené s užívaním bytu až do spracovania konečného vyúčtovania za byt, ktoré je vždy do 31.05. nasledujúceho roku.
- 3.7 Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné a preddavok za úhrady spojené s užívaním bytu podľa mesačného zálohového predpisu mesačne a to dopredu najneskôr do 25- teho dňa príslušného mesiaca za nasledujúci mesiac:
- v hotovosti do pokladne správcu,
 - úhradou na č. ú. SK26 5600 0000 0016 0749 3029, vedeného v Prima banke a.s.
- 3.8 Ak nájomca nezaplatí mesačné nájomné a mesačné preddavky za úhrady spojené s užívaním bytu v dohodnutej lehote podľa odseku 3.6 tejto zmluvy, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vypočítaný podľa Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonáva ustanovenie § 517 ods.2 Občianskeho zákonníka.
- 3.9 Nezaplatenie nájomného a preddavkov za úhrady spojené s užívaním bytu za viac ako dva mesiace aj napriek písomnej výzve s určenou náhradnou lehotou je dôvodom na okamžité ukončenie tejto zmluvy. Okamžitá výpoveď musí mať písomnú formu a je účinná do 3 dní po jej doručení.
- 3.10 Pri zmene cenových predpisov sa primerane zmení aj výška preddavkov za úhrady spojené s užívaním bytu o čom bude nájomca včas informovaný.

4. PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU BYTU

- 4.1 Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce vymedzené nariadením vlády č. 87/1995 v znení neskorších predpisov v byte zabezpečia sami na svoje vlastné náklady.
- 4.2 Nájomca má vedľa práva užívať byt aj právo užívať spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.
- 4.3 Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie zabezpečujúce ostatným užívateľom bytov v dome nerušený výkon ich práv.
- 4.4 Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia bytu, ktoré v byte spôsobí alebo spôsobia tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcov náhradu.
- 4.5 Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte ani mimo bytu (fasáda, vonkajšie konštrukcie, strešné konštrukcie) vykonávať žiadne zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
- 4.6 Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľovi. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú.
- 4.7 Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nemôže užívať byt na iné účely než na bývanie.

- ## 5. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- V Liptovskom Jáne 28.07.2022