

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: Roman Vajs – 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:

Polóni Paula

Nar.:

Trvalé bydlisko:

032 03 Liptovský Ján

Polóni Martin

Nar.

Trvalé bydlisko: Východná

032 32

(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 bytového domu súp. č. na ul. v Liptovskom Jáne. Podlahová plocha bytu:

1.2 Byt pozostáva z t

Príslušenstvo 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 01.10.2023 do 30.09.2026.
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.

2. NÁJOMNÉ, SLUŽBY SPOJENÉ S NÁJOMOM 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 stanovene 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 **715,40 €**, 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.

3. 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.
- 4.8 Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi po predchádzajúcom oznámení za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok. Tak isto je nájomca bytu povinný po predchádzajúcom oznámení umožniť na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomného bytu zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.
- 4.9 Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratý a v riadnom stave vrátenia prevedenia vymaľovania stien – minimálne 1x náter s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 4.10 Po ukončení zmluvného vzťahu nemá nájomca právo ani nárok žiadať od prenajímateľa zabezpečenie náhradného bytu alebo náhradného ubytovania a prenajímateľovi takáto povinnosť za žiadnych okolností povinnosť nevzniká.
- 4.11 Prenajímateľ odovzdá nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie.
- 4.12 Prenajímateľ po skončení nájmu nehradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné zmeny, ktoré nájomca v byte vykonal, ani protihodnotu toho, o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšili.
- 4.13 Nájomca môže v byte inštalovať doplnkový zdroj na vykurovanie a na varenie len so súhlasom vlastníka – Obec Liptovský Ján. Súhlas musí byť udelený v písomnej forme.
- 4.14 Nájomca vyhlasuje, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.

4. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 5.1 Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia. Platnosť zmluvy je dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami.
- 5.2 Túto Zmluvu možno meniť a dopĺňať len písomnými dodatkami dohodnutými písomne obidvoma zmluvnými stranami.
- 5.3 Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto Zmluvou sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 5.4 Prenajímateľ je oprávnený na základe Zákona o ochrane osobných údajov č. 18/2018 Z.z. spracúvať osobné údaje nájomcov bytov a nebytových priestorov v dome v rozsahu potrebnom a nevyhnutnom na zabezpečenie služieb podľa tejto zmluvy. Osobné údaje budú spracúvané v súlade s platnou legislatívou o ochrane osobných údajov, teda zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov a nariadeniach Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 zo dňa 27.04.2016 o ochrane fyzických osôb. Právnym základom spracúvania osobných údajov je: článok 6 ods. 1 písm. b) Nariadenia – spracúvanie je nevyhnutné na plnenie zmluvy. Účelom spracúvania je: uzavretie zmluvy a riadne dodanie objednaného plnenia služby.
- 5.5 Táto Zmluva sa vyhotovuje v počte troch rovnopisov, pričom jeden obdrží BYP s.r.o., jeden Obec Liptovský Ján a jeden nájomca.
- 5.6 Zmluvné strany prehlasujú, že sú oboznámené s obsahom zmluvy, že bola uzavretá po vzájomnom prerokovaní podľa ich pravej a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne a nebola uzavretá v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok pre ktorúkoľvek zmluvnú stranu.



V Liptovskom Jáne, 14.9.2023

.....
Roman Vajs
starosta obce

BYP, s.r.o. Hviezdná 11, 020 01 Liptovský Ján

.....
Polóni Paula
nájomca

.....
Polóni Martin
nájomca

.....
Ing. Miloš Barák
konateľ BYP, s.r.o.