

ZMLUVA O NÁJME OBECNÉHO BYTU

Prenajímateľ: Obec Ľubietová

Nám. V. Dunajského 1/1, 976 55 Ľubietová

IČO: 00313564, DIČ: 2021121289

banka: Všeobecná úverová banka, a.s.

IBAN: SK23 0200 0000 0031 1997 4754

v zastúpení: Ing. Pavel Zajac – starosta obce

a

Nájomca: Ľubica Debnárová, nar. 06.09.1981

bytom: Debnárska 222/3, 976 55 Ľubietová

v súlade s ustanovením § 685 a nasledujúcich Občianskeho zákonníka uzatvárajú túto zmluvu o nájme obecného bytu.

Čl. I

Predmet nájmu

- 1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej v KN Správy katastra Ľubietová na LV č. 793 ako byt č. 2, na 1 poschodí bytového domu súpisné číslo 2, nachádzajúceho sa na parc. CKN č. 1/1 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 1843 m², vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu.
1. Prenajímateľ v bytovom dome so súpisným číslom 2, nachádzajúceho sa na parcele č. KN C 1/1, Nám. V. Dunajského 2/2, Ľubietová, k. ú. Ľubietová uvedenom v ods. 1 za podmienok dohodnutých touto zmluvou, dáva do nájmu nájomcovi Ľubici Debnárovej byt č. 2 s príslušenstvom na 1. nadzemnom podlaží o celkovej výmere bytu 50,30 m².

Čl. II

Opis bytu

1. Prenajímaný byt pozostáva z dvoch obytných miestností a príslušenstva (kuchyňa, chodba, kúpeľňa s WC) o celkovej výmere 50,30 m².
2. V byte je inštalovaný rozvod elektriny, vody – studenej pitnej a teplej úžitkovej, ktorú zohrieva samostatný elektrický bojler.

3. K bytu prislúchajú aj spoločné zariadenia domu, ktoré je nájomca oprávnený využívať podľa ich určenia (spoločná chodba, schodište)
4. Byt je užívania schopný, vymaľovaný a všetky predmety a zariadenia, nachádzajúce sa v byte sú funkčné.

Čl. III

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 31.12.2019.

Po uplynutí doby nájmu podľa odseku 1 má nájomca právo na opätovné uzavretie nájomnej zmluvy za predpokladu, že nájomca a osoby s ním bývajúc v byte po dobu nájmu dodržali všetky povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy a všeobecne záväzných právnych predpisov, predovšetkým, že nájomca má uhradené nájomné za predchádzajúcu dobu trvania nájmu a tiež všetky úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu a tiež, že zo strany nájomcu a/alebo osôb s ním bývajúcich v byte nedošlo k niektorému z nasledovne uvedených konaní ustanovených v § 711 Občianskeho zákonníka

ods. 1 písm. c)

nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškoduje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,

ods. 1 písm. d)

nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,

ods. 1 písm. g)

nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

2. Nájom bytu zanikne uplynutím dohodnutej doby nájmu, písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.
3. Nájomca môže vypovedať nájom bez udania dôvodu.
4. Výpovedná doba je jeden mesiac. Výpovedná doba začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
5. Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi uvoľnený byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne.
6. O odovzdaní bytu zmluvné strany spíšu zápisnica, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania prenajímateľovi.

Čl. IV

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné, pričom nájomné za užívanie bytu je stanové na sumu 104,17 € mesačne.
2. Výška mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu (ďalej len „preddavky na plnenia“), ktoré pre nájomcu zabezpečuje prenajímateľ (vodné a vykurovanie) je určená v predpise preddavkov, ktoré tvoria prílohu tejto zmluvy. Vyúčtovanie preddavkov sa nebude vykonávať z dôvodu, že meranie nie je možné v tomto byte vyhodnotiť a použijú sa všeobecné zákonné ustanovenia (smerné čísla spotreby vody). Platby za elektrickú energiu si bude platiť nájomca.
3. Prenajímateľ je oprávnený v priebehu roka upraviť výšku preddavkov na plnenia v prebiehajúcom roku, ak úprava zodpovedá skutočnej a predpokladanej spotrebe nájomcu a /alebo v dôsledku zmeny ceny zo strany dodávateľa konkrétnej služby (vodné, stočné).
4. Nájomné je nájomca povinný platiť mesačne vždy do 25. dňa nasledujúceho mesiaca.
5. Pri ukončení nájmu vykoná obec Ľubietová najneskôr do 30 dní odo dňa ukončenia nájmu a fyzického odovzdania bytu zo strany nájomcu zúčtovanie .
6. Ak nájomca neuhradí nájomné a preddavky na plnenia riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom.
7. Prenajímateľ je v priebehu kalendárneho roka oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov na plnenia, ak sa zmenia cenové podmienky, alebo ak za zmeny rozsah alebo kvalita poskytovaných plnení, alebo ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie ich výšky, a to od 1. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
8. Nájomca je povinný v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia Obce Ľubietová č. 14/2016 zo dňa 15.12.2016 o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v platnom znení, uhrádzať miestny poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady.

Čl. V

Práva a povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu

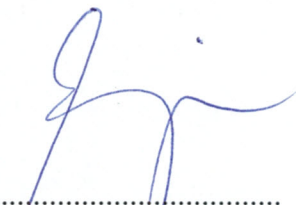
1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní a prevzatí bytu zápisnicu (Protokol o odovzdaní bytu), v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania nájomcovi, jeho vybavenie a zariadenie a stav merača studenej vody.

3. Nájomca je povinný v deň vzniku nájmu oznámiť prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať, s uvedením ich mena, priezviska a rodného čísla.
4. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku. Pri znížení počtu osôb je súčasťou oznámenia písomný a osvedčený prejav vôle osoby, ktorá byt opustila (pri maloletých osobách prejav vôle zákonného zástupcu). Pobyt osoby prechodne sa zdržujúcej v byte je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi vtedy, ak pobyt presahuje 30 dní.
5. Nájomca po podpise nájomnej zmluvy si na vlastné náklady zabezpečí u príslušného dodávateľa napojenie bytu na odber elektrickej energie.
6. Nájomca má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
7. Pri výkone svojich práv je nájomca povinný dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
8. Nájomca je povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť sám náklady s tým spojené.
9. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a o bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
10. Nájomca je povinný bez zbytočného dokladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré znáša prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
11. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon práva nájomcu užívať byt ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.
12. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte alebo dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
13. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
14. Nájomca nesmie bez výslovného písomného súhlasu prenajímateľa dať do podnájmu byt alebo jeho časť iným osobám.

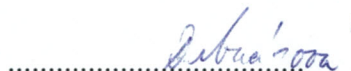
Čl. VI
Závěrečné ustanovenia

1. Nájomná zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Evidenčný list pre výpočet mesačnej úhrady za byt a Protokol o odovzdaní bytu.
3. Túto zmluvu možno zmeniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán. Na zmeny v nájomnom a preddavkoch na plnenia v súlade s čl. IV nie je potrebná písomná dohoda o zmene tejto zmluvy.
4. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami občianskeho zákonníka.
5. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ a nájomca dostanú po dve vyhotovenia.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili po vzájomnej dohode, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpísali.

V Ľubietovej, dňa 09.novembra 2018


.....
prenajímateľ




.....
nájomca

Výpočet nájomného :

Celková obstarávacia cena bytu 25.000 €

Výška ročného nájmu je 5 % z obstarávacej ceny 1 250,00 €

Mesačné nájomné 104,17 €

Dodávka pitnej vody a stočné 25 m³ na osobu a rok 150,- €

Mesačne za vodu a stočné 12,50 €

Ročná cena tepla na kúrenie 300,- €

Mesačná spotreba tepla 25,- €

Mesačný nájom spolu s dodávkou tepla, vody a stočného 141,67 €

