

Zmluva o nájme bytu

uzatvorená medzi zmluvnými stranami

Prenajímateľ:

Názov: **Obec Partizánska Ľupča**
Sídlo: 032 15 Partizánska Ľupča 417
Zastúpená: Bc. Ladislavom Balážecom, starostom obce
IČO: 00315656
Bankové spojenie: Prima Banka Slovensko, a.s. pobočka Liptovský Mikuláš
IBAN: SK72 5600 0000 0016 0757 3002

/ďalej len „Prenajímateľ“/

Nájomcovia:

Meno a priezvisko: **Žúborová Anna, r. Adamčiaková**
Dátum narodenia: 26.11.1950
Trvalý pobyt: Malatíny 92, 032 15 Partizánska Ľupča

/spolu ďalej len „Nájomca“/

uzatvárajú v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a túto

zmluvu o nájme bytu:

ČLÁNOK I.

Základné ustanovenia

- 1.1. Prenajímateľ (obec Partizánska Ľupča) je vlastníkom bytu č. 2/5 (ďalej len „byt“) nachádzajúceho sa na druhom poschodí, vo vchode č. 1 bytového domu súp. č. 422 (ďalej len „bytový dom“), postaveného na pozemku parcela reg. C-KN 399/3 katastrálne územie Partizánska Ľupča, s jeho súčasťami a príslušenstvom, a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu súpisné číslo 422 a jeho príslušenstva a pozemku zastavaného bytovým domom parc. č. 399/3.

- 1.2. Nehnuteľnosti uvedené v bode 1.1. tohto článku zmluvy sú vedené na LV č. 985 Okresného úradu Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor, pre kat. územie Partizánska Ľupča, pre Prenajímateľa v časti „B vlastníci“.

ČLÁNOK II.

Predmet a rozsah nájmu

- 2.1. Prenajímateľ touto zmluvou prenajíma nájomcom v celosti byt č. 2/5 so všetkými jeho súčasťami a príslušenstvom, ktorý pozostáva z jednej obytnej miestnosti a príslušenstva, ktorým je: kuchyňa, predsieň, kúpeľňa s WC, 1 izba, pivnica, nachádzajúce sa v byte (ďalej len „predmet nájmu“). Podlahová plocha prenajímaného bytu a jeho príslušenstva (bez plochy balkónov a loggií) je 33,78 m².
Byt je zaradený do kategórie: I.
- 2.2. Prenajímateľ takto touto zmluvou prenecháva nájomcom do nájmu byt popísaný a špecifikovaný v čl. II. bod 2.1. tejto zmluvy, spolu s jeho súčasťami a s príslušenstvom a právami a povinnosťami s tým spojenými, a nájomcovia tento predmet nájmu preberajú a zaväzujú sa platiť Prenajímateľovi nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu podľa čl. IV. tejto zmluvy.
- 2.3. Okrem bytu Prenajímateľ prenecháva nájomcom aj zariadenie bytu, ktoré je taktiež popísané v Zápisnici o prevzatí bytu. Nájomné za toto zariadenie bytu je už zahrnuté v nájomnom podľa Čl. IV. tejto zmluvy. Vybavenie bytu je štandardné podľa platných právnych predpisov a jeho súčasťou sú základné zriaďovacie predmety: elektrický bojler, kuchynská linka s batériou, elektrický sporák, svetlá stropné, vaňa, WC, umývadlo s batériou, ventil na pripojenie automatickej práčky a telefón.
- 2.4. Spolu s predmetom nájmu sú nájomcovia oprávnení užívať spoločné časti a spoločné zariadenia nachádzajúce sa v predmetnom bytovom dome. Predmet nájmu preberajú nájomcovia bez závad, spôsobilý k okamžitému nasťahovaniu, užívaniu a bývaniu.
- 2.5. Spolu s nájomcom sú oprávnené byt užívať výlučne tieto osoby:
1. nájomca bude byt užívať sám
- 2.6. Ďalšie osoby, bez súhlasu prenajímateľa, nie sú oprávnené v predmetnom byte trvale ani prechodne bývať.

ČLÁNOK III.

Doba nájmu a jeho zánik

- 3.1. Nájom predmetu nájmu sa uzatvára na dobu **určitú do 15.10.2024.**

Uplynutím tejto doby sa nájom skončí. Ďalší nájom po uplynutí uvedenej dohodnutej doby nájmu alebo po zániku nájmu z iného dôvodu môže vzniknúť medzi zmluvnými stranami len novou písomnou zmluvou o nájme.

- 3.2. Nájom bytu môže tiež zaniknúť písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcami k poslednému dňu v mesiaci.

- 3.3. Prenajímateľ môže nájom bytu písomne vypovedať len z dôvodov uvedených v zákone. V takom prípade sa nájom skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

- 3.4. Zmluvné strany sa tiež dohodli, že nájomcovia môžu aj pred skončením dohodnutej doby nájmu táto zmluvu kedykoľvek a aj bez udania dôvodu písomne vypovedať. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede prenajímateľovi. Uplynutím tejto výpovednej lehoty nájom zaniká.

- 3.5. V prípade zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu sú nájomcovia povinní sa z bytu vysťahovať a byt vypratať bez zabezpečenia akejkoľvek bytovej náhrady zo strany prenajímateľa a zároveň sú povinní prenajímateľovi odovzdať všetky kľúče a ostatné veci, ktoré s nájomom bytu prevzali. V prípade porušenia týchto zmluvných povinností sa nájomcovia zaväzujú zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1,- € za každý deň omeškania s vysťahovaním sa a vypratáním bytu alebo s vrátením kľúčov a ostatných prevzatých vecí prenajímateľovi.

- 3.6. Po skončení nájmu sa nájomcovia zaväzujú predmetný byt a jeho zariadenie odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ho prevzali s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade sú nájomcovia povinní uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomcovia prevzali.

- 3.7. Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení nájmu uplynutím dohodnutej doby podľa bodu 3.1. tohto článku zmluvy, majú nájomcovia právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy k predmetu nájmu podľa tejto zmluvy, a to výlučne v prípade riadneho plnenia povinností nájomcov podľa tejto zmluvy a pri dodržaní podmienok uvedených v 12 ods. 4 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov. Plnenie povinností nájomcov podľa tejto zmluvy sa nepovažuje za riadne, ak počas trvania nájomného vzťahu, alebo po jeho zániku nastane skutočnosť, ktorá odôvodňuje uplatnenie niektorého z výpovedných dôvodov uvedených v ustanovení 711 ods. 1 písm. b), c), d), e), f), alebo g) Občianskeho zákonníka. Prenajímateľ môže uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31.12. kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu

- a) nie je vyšší ako triaplnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa 22 ods. 3 písm. a) vyššie uvedeného zákona,

- b) nie je vyšší ako štyriaplnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa 22 ods. 3 písm. b) vyššie uvedeného zákona.
- 3.8. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

ČLÁNOK IV.

Výška nájomného a jeho splatnosť

- 4.1. Nájomné sa stanovuje podľa platných cenových predpisov a to najmä Opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov. Nájomcovia sa zaväzujú platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu dohodnuté **mesačné nájomné vo výške 66,45 €** (ďalej len „nájomné“). Výška nájmu sa stanovuje vo výške vypočítanej v "Evidenčnom liste bytu", ktorý prílohou č. 1 je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy. V takto dohodnutom nájomnom nie je zahrnutá mesačná úhrada za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom bytu, najmä za spotrebu elektriny, vody, plynu, TÚV, dodávku tepla, koncesionárske poplatky, spoločnú TV anténu, odvoz odpadu, elektriny za spoločné priestory a za iné **služby súvisiace s nájomom bytu vo výške 28,46 €** (spolu ďalej len „služby“).
- 4.2. Okrem dohodnutého nájomného sa nájomcovia zaväzujú platiť prenajímateľovi pravidelnú mesačnú zálohu (preddavky) za služby spojené s užívaním bytu, ktoré sa stanovuje osobitne **písomným predpisom**.
- 4.3. Zmluvné strany sa dohodli, že na základe zmeny uznesenia OZ obce Partizánska Ľupča alebo zmeny iných všeobecne záväzných právnych predpisov je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné alebo úhradu za služby (alebo preddavky na služby), a to už odo dňa účinnosti takejto zmeny. Úhradu za služby (a tým aj výšku preddavkov za tieto služby) môže prenajímateľ jednostranne primerane zvýšiť aj v prípade zvýšenia ceny zo strany dodávateľov týchto služieb. Takéto zvýšenie nájomného a úhrady za služby podľa predchádzajúcich viet je prenajímateľ povinný vykonať písomne zaslaním nového Evidenčného listu a/alebo Predpisu nájomcom na adresu prenajímaného bytu alebo na inú adresu nájomcami včas prenajímateľovi a nájomcovia sú povinní v zmysle doručeného Predpisu platiť nájomné a úhrady (preddavky) za služby v novej výške.
- 4.4. Nájomcovia sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a zálohu na úhradu za služby mesačne a to dopredu najneskôr do piateho dňa príslušného mesiaca na účet číslo SK72 5600 0000 0016 0757 3002, Prima banka Slovensko a.s., alebo v hotovosti do pokladne obce.
- 4.5. Prenajímateľ sa zaväzuje jedenkrát ročne, najneskôr 31.5. nasledujúceho roka, vykonať vyúčtovanie úhrad za služby za predchádzajúci kalendárny rok. V prípade akéhokoľvek nedoplatku na službách sú nájomcovia povinní tento nedoplatok zaplatiť prenajímateľovi do 30 dní po doručení príslušného vyúčtovania nedoplatku. V tej istej lehote bude nájomcom vrátený preplatok.

- 4.6. V prípade omeškania nájomcov s platením dohodnutého nájomného alebo zálohy na služby sa tento zaväzujú zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške podľa platných právnych predpisov.
- 4.7. Ak sa nájomcovia po zániku nájmu z bytu nevystaňujú a byt nevypracú alebo neodovzdajú od neho kľúče alebo ostatné prevzaté veci a tým znemožnia prenajímateľovi byt užívať alebo ho ďalej prenajímať, sú povinní platiť prenajímateľovi odplatu za jeho užívanie vo výške dohodnutého nájomného a záloh za služby podľa tejto zmluvy až do dňa jeho skutočného vystaňovania a vypratania bytu alebo odovzdania kľúčov.

ČLÁNOK V.

Drobné opravy v byte, jeho príslušenstve a spoločných častiach bytového domu; Životnosť vstaváňých konštrukčňých prvkov a pravidlá ich výmeny

- 5.1. Nájomcovia sú povinní uhrádzať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním v zmysle nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/ 1995 z. z ,ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení zmien a dodatkov (popis drobných opráv v byte súvisiacich s jeho užívaním tvorí príloha č. 4 tejto zmluvy) a náklady spojené s bežnou údržbou prenajatého bytu a jeho príslušenstva.
- 5.2. Životnosti vstaváňých konštrukčňých prvkov podliehajú nasledovňým pravidlám:
- a) Právny nárok na výmenu konštrukčňého prvku, pokiaľ je tento funkčňý nevzniká ani po uplynutí jeho životnosti.
 - b) Prenajímateľ nevykonáva žiadne výmeny konštrukčňých prvkov bytových zariadení pred uplynutím doby životnosti, ani po uplynutí doby životnosti ak je zariadenie funkčňé a je možné a rentabilné dať ho opraviť. Na zariadení musí byť zjavné, že potreba výmeny vznikla riadnym užívaním nie poškodením.
 - c) Nárok na bezplatnú výmenu nefunkčňého, neopraviteľného alebo nepoužiteľného konštrukčňého prvku majú nájomcovia bytu až po uplynutí jeho životnosti.
 - d) Výmena konštrukčňého prvku ak je tento nefunkčňý, neopraviteľňý je možná až po jeho obhliadke správcom - prenajímateľom. V prípade, že sa odsúhlasí výmena pred uplynutím životnosti, musia si nájomcovia doplatiť nadobúdaťcu cenu a to v percentuálnej výške neuplynutej životnosti konštrukčňého prvku. Životnosť jednotlivých konštrukčňých prvkov je uvedená v prílohe č. 3 tejto zmluvy.

ČLÁNOK VI.

Ostatné ustanovenia

- 6.1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomcovia nie sú oprávnení predmet nájmu dať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, do podnájmu ani iného užívania, a to ani dočasného, inej osobe. Porušenie tejto povinnosti je dôvodom k výpovedi nájomnej zmluvy podľa 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka a k následnému odovzdaniu bytu s príslušenstvom prenajímateľovi zo strany nájomcov, a to v zmysle výpovednej lehoty uvedenej v podanej výpovedi.
- 6.2. Nájomcovia sa zaväzujú na predmete nájmu nevykonávať žiadne stavebné ani iné úpravy (ďalej len zmeny“) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Tým nie sú dotknuté povinnosti nájomcov podľa ustanovení osobitných predpisov (napr. Stavebný zákon). V prípade súhlasu prenajímateľa s vykonaním zmien na predmete nájmu nájomcom bude súčasťou písomného súhlasu prenajímateľa i výslovná špecifikácia týchto zmien, a to podľa popisu a zoznamu tak, ako bude predložený v žiadosti nájomcov. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že v prípade uskutočnenia zmien na predmete nájmu nájomcovia nemajú právo na úhradu nákladov vynaložených na uvedené zmeny. Zmluvné strany sa výslovne dohodli a svojim podpisom na tejto zmluve potvrdzujú, že ani počas trvania nájomného vzťahu, ani po jeho zániku, zrušení alebo inom skončení nemajú nájomcovia právo na protihodnotu toho, o čo sa v dôsledku ním vykonaných zmien zvýšila hodnota predmetu nájmu.
- 6.3. Nájomcovia sa zaväzujú umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatého bytu s prísl., keď ho o to telefonicky alebo písomne požiada, za účelom kontroly, či nájomcovia užívajú predmet nájmu riadnym a dohodnutým spôsobom. Nájomcovia sa taktiež zaväzujú umožniť vstup do prenajatého bytu s prísl. aj zamestnancom príslušného ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a kontroly počtu nájomcov a spoluužívateľov bytu.
- 6.4. Nájomcovia sú povinní bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu spôsobenú neplnením tejto povinnosti.
- 6.5. Nájomcovia sú povinní riadne užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj prijímať poskytovanie plnenia služieb súvisiacich s užívaním bytu. Nájomcovia sú ďalej povinní dodržiavať domový poriadok v dome. Nájomcovia sú povinní správať sa tak, aby nedochádzalo k narušovaniu pokojného bývania ostatných nájomcov bytov, aby nebola ohrozená bezpečnosť ostatných nájomcov bytov prípadne neboli narušené dobré mravy v dome.
- 6.6. Zároveň sa nájomcovia zaväzujú dodržiavať bezpečnostné a požiarne opatrenia v byte aj bytovom dome, inak zodpovedajú prenajímateľovi za škodu spôsobenú neplnením tejto povinnosti.

ČLÁNOK VII.

Súhlas so spracovaním osobných údajov

- 7.1. Nájomcovia prehlasujú a svojim podpisom na tejto zmluve výslovne potvrdzujú, že súhlasia s tým, aby jeho osobné údaje použité v tejto zmluve alebo získané v súvislosti s trvaním, zmenou alebo zánikom nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy boli prenajímateľom spracúvané v rámci vykonávania jeho činností a to po dobu a v rozsahu nevyhnutne potrebnom na riadne plnenie práv a povinností zmluvných strán z nájomného vzťahu založeného touto zmluvou.
- 7.2. Nájomcovia zároveň prehlasujú a svojim podpisom na tejto zmluve potvrdzujú, že boli prenajímateľom riadne informovaní a poučení o spracúvaní jeho osobných údajov, o spôsobe, prostriedkoch a účele ich spracúvania, o dobrovoľnosti poskytnúť požadované osobné údaje, o zozname alebo rozsahu osobných údajov, ako aj o právach, povinnostiach a zodpovednosti vyplývajúcich zo spracúvania osobných údajov nájomcov.

ČLÁNOK VIII.

Záverečné ustanovenia

- 8.1. Zmeniť alebo zrušiť túto zmluvu možno len formou písomného dodatku. To isté platí aj pre zrieknutie sa písomnej formy.
- 8.2. Ak sa má podľa tejto zmluvy písomnosť doručovať druhej zmluvnej strane a ak sa ju z akýchkoľvek dôvodov nepodarí doručiť, považuje sa za riadne doručenie uplynutím lehoty troch dní odo dňa jej podania na poštovú alebo inú verejnú prepravu na adresu zmluvnej strany uvedenú v tejto zmluve, alebo na inú adresu včas oznámenú druhej zmluvnej strane.
- 8.3. Neplatnosť alebo neúčinnosť niektorého z ustanovení uvedených v tejto zmluve nemá vplyv na platnosť či účinnosť ostatných jej ustanovení.
- 8.4. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, dva pre nájomcov a dva pre prenajímateľa.
- 8.5. Táto zmluva je platná dňom podpisu.
- 8.6. V zmysle 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v platnom znení je povinne zverejňovanou zmluvou.

V Partizánskej Ľupči, dňa:

V Partizánskej Ľupči, dňa:

Prenajímateľ:

Nájomca:

Bc. Ladislav Balážec,
starosta obce Partizánska Ľupča

Žúborová Anna, r. Adamčiaková

