

Zmluva o nájme bytu

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka, za použitia zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

Čl. I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Obec Bobrovec**
032 21 Bobrovec č. 90
Zastúpený: Ing. Ladislav Sedlák, PhD., starosta obce
IČO: 00315117
DIČ: 2020581288
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s. pobočka Liptovský Mikuláš
Č. účtu: SK02 5600 0000 0016 9128 7008, VS 732015
(ďalej ako prenajímateľ)

a

Nájomca: **Bianka Ondová**
Dátum narodenia: 16.02.1992
Rodné číslo: 925216/9927
Trvale bytom: 032 21 Bobrovec 732
(ďalej ako nájomca)

podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení uzatvárajú túto zmluvu o nájme bytu, za tohto obsahu a nasledovných podmienok:

Čl. II.

Úvodné ustanovenia

1. Bytový dom súpisné č. 732 v Bobrovci, v ktorom sa nachádza **byt č. 15**, ktorý je predmetom nájmu, je evidovaný v katastri nehnuteľností Okresného úradu, katastrálneho odboru v Liptovskom Mikuláši, k. ú. Bobrovec na pozemku parc. č. KN C 2260/7 na LV č. 1035 v prospech vlastníka Obec Bobrovec.
2. Právo prenajímateľa nakladať s predmetom nájmu preukazuje list vlastníctva č. 1035.

Čl. III.

Predmet a rozsah nájmu

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do nájmu **byt č. 15** na 1. NP v bytovom dome súpisné č. 732 v obci Bobrovec. Byt pozostáva z jednej izby s kuchynským kútom, kúpeľne s WC, predsieň a balkóna.
Celková plocha bytu činí **31,54 m²**.
K bytu č. 15 patrí pivnica č. 15 nachádzajúca sa na 1. NP bytového domu. Podrobný popis bytu a jeho vybavenie obsahuje evidenčný list bytu, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.

2. Nájomca sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil a bez závad ho preberá do svojho užívania. Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú popri práve užívať byt, aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia bytového domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Osoby tvoriace domácnosť nájomcu: Alex Ondo, syn
4. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt v užívania schopnom stave o čom vyhotovil Protokol o prevzatí bytu podpísaný oboma zmluvnými stranami.

Čl. IV.

Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, počnúc dňom **01.07.2020 a končí 31.12.2020**.
2. S nájomcom možno opakovane uzatvoriť zmluvu o nájme bytu len v prípade, že si bude riadne a včas plniť svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy o nájme, najmä riadne a včas platiť nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a bude zároveň spĺňať podmienky na užívanie tohto bytu stanovené zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní. V prípade, že nájomca bude mať nedoplatky na nájomnom, resp. na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu, s nájomcom nebude opakovane uzatvorená zmluva o nájme bytu.
3. O možnosti opakovaného uzatvorenia zmluvy o nájme bytu bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. O uzatvorenie nájomnej zmluvy, resp. predĺženie nájomnej zmluvy musí nájomca požiadať písomne obec doručením žiadosti na obecný úrad, minimálne tri mesiace pred uplynutím doby nájmu a doručiť doklady k prehodnoteniu nájmu v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z., inak jeho právo na opakované uzatvorenie nájmu zanikne a nájom končí dňom uplynutia dohodnutej doby nájmu. Pri opakovanom uzatvorení zmluvy o nájme bytu musí nájomca spĺňať podmienky ustanovené v § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z.
4. Ku dňu zániku nájmu je nájomca povinný byt vypratať a vypratý byt odovzdať prenajímateľovi so všetkým vybavením, ktoré pri odovzdaní nájmu od prenajímateľa prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie pri riadnom užívaní a údržbe.
5. Po skončení nájmu nemá nájomca právo na bytovú náhradu.

Čl. V.

Nájomné a úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Dňom uzatvorenia tejto zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu.
2. Nájomné je určené podľa opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov z 23. apríla 2008 v znení opatrenia č. 02/R/2008 z 25. septembra 2008 a opatrenia č. 01/R/2011 z 1. decembra 2011.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť mesačne:
 - a) nájomné vo výške 88,94 eur,
 - b) preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu vo výške 14,40 eur.Mesačné nájomné vrátane preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu činí **103,34 eur**.

14. Nájomca súhlasí s tým, aby po skončení nájmu prenajíateľ vysporiadal pohľadávku voči nájomcovi vzniknutú nezaplatením nájomného, úhrad za služby spojené s užívaním bytu, ročného vyúčtovania a škody vzniknutej poškodením prenajatého bytu z finančnej zábezpeky zloženej na účte obce Bobrovec. Po vysporiadaní pohľadávok bude zostávajúca časť finančnej zábezpeky vrátená nájomcovi.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

Práva a povinnosti nájomcu:

1. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním na vlastné náklady, znášať náklady spojené s jeho bežnou údržbou v súlade s platnými právnymi predpismi (napr. maľovanie, oprava omietok, výmena osvetľovacích zariadení). Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajíateľ právo tak urobiť po prechádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
 - b) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi potrebu takých opráv v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajíateľ, pričom je povinný umožniť ich riadne vykonanie a na požiadanie prenajíateľa, poskytnúť potrebnú súčinnosť, spočívajúcu aj vo vykonávaní prác. V prípade nesplnenia tejto povinnosti nájomca zodpovedá za škodu, ktorá v súvislosti s tým vznikne.
 - c) na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť odstrániť v byte a v užívaných spoločných priestoroch závady, ktoré vznikli v dôsledku konania alebo nečinnosti zo strany nájomcu, alebo tých ktorí s nájomcom bývajú. V prípade, že sa tak nestane, prenajíateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a inú vzniknutú škodu odstrániť a požadovať od nájomcu ich náhradu v plnej výške.
 - d) užívať byt výlučne na bývanie.
 - e) ku dňu zániku nájmu vypratať byt a priestory s bytom súvisiace a tieto priestory odovzdať prenajíateľovi so všetkým príslušenstvom a technickým zariadením v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a to pri riadnom užívaní a vykonávaní údržby, bez nároku na náhradu nákladov súvisiacich so zhodnotením bytu a užívaných spoločných priestorov domu. O odovzdaní bytu sa vyhotoví písomný záznam s uvedením popisu technického stavu bytu, prípadne závad.
2. Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú v dome ním a osobami, ktoré s ním bývajú.
3. Nájomca nesmie prenechať priestory, ktoré sú predmetom nájmu do užívania iným osobám z titulu podnájmu.
4. Nájomca nesmie vykonávať akékoľvek stavebné úpravy a podstatné zmeny v byte, vrátane zásahov do elektroinštalácie a vodoinštalácie, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa. V opačnom prípade zodpovedá za vzniknutú škodu. V prípade súhlasu prenajíateľa, náklady na realizáciu navrhnutých zmien znáša v plnom rozsahu nájomca, bez nároku na ich náhradu po skončení nájmu.
5. Nájomca svojím podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že bol oboznámený s povinnosťami vzťahujúcimi sa na nájomcov bytu, v súvislosti so správou a prevádzkou

- bytového domu, v ktorom sa predmetný byt nachádza. Zároveň sa zaväzuje tieto povinnosti plniť a dodržiavať.
6. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom bytov výkon ich práv.
 7. Zmenu počtu členov domácnosti (narodenie dieťaťa, odsťahovanie člena rodiny) je nájomca povinný oznámiť do jedného mesiaca správcovi bytového domu, ktorý túto zmenu vyznačí na Evidenčnom liste.
 8. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať domový poriadok, udržiavať čistotu v prenajatom byte, v spoločných priestoroch a zariadeniach domu.

Práva a povinnosti prenajímateľa:

1. Prenajímateľ sa zaväzuje stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte počas trvania nájmu vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Nájomca môžu tento súhlas odoprieť iba z vážnych dôvodov. Pokiaľ prenajímateľ bude takéto úpravy vykonávať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje ich vykonanie bez obmedzenia umožniť.
2. Prenajímateľ je povinný včas odstrániť závady a poškodenia brániace riadnemu užívaniu bytu alebo ohrozujúce výkon nájomcovho práva, inak má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa prekážky v nevyhnutnej miere odstrániť a požadovať od neho náhradu vynaložených nákladov. Právo na náhradu škody musí u prenajímateľa uplatniť bez zbytočného odkladu. Ak si právo neuplatní do šiestich mesiacov od odstránenia závad, právo zanikne.

Článok VII. Skončenie nájmu

1. Nájom končí uplynutím dohodnutej doby nájmu, alebo pred uplynutím tejto doby dohodou zmluvných strán, alebo výpoveďou. Nájomca môžu vypovedať nájom bytu bez uvedenia dôvodu, prenajímateľ len z dôvodov uvedených v ust. § 711 Občianskeho zákonníka.
2. Jedným z dôvodov na výpoveď nájmu bytu zo strany prenajímateľa aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu je aj to, že nájomca nebude platiť nájomné a preddavky za plnenia s nájmom spojené, riadne a včas.
3. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, spravujú sa právne vzťahy jej účastníkov ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení, zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a súvisiacimi predpismi.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:

- a) Evidenčný list pre výpočet nájomného a preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu
- b) Protokol o prevzatí bytu
3. Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach. Každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie.
4. Všetky zmeny a doplnky k tejto zmluve musia byť v písomnej forme a podpísané oboma zmluvnými stranami, inak sú neplatné.
5. Táto zmluva bola uzatvorená slobodne a vážne, zrozumiteľne a určito, zmluvné strany ju neuzatvorili v tiesni, ani za obzvlášť nevýhodných podmienok.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť jej podpísaním a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke obce.

V Bobrovci dňa 30.06.2020

prenajímateľ

nájomca

.....
Ing. Ladislav Sedlák, PhD., starosta



.....
Bianka Ondová