č. 19/2018

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: **SK69 5600 0000 0016 9128 9003**, VS 731021
(ďalej ako prenajímateľ)

a

Nájomcovia: **Juraj Hladiš**
Dátum narodenia:
Rodné číslo:
Trvale bytom:

a

Tatiana Jurigová
Dátum narodenia:
Rodné číslo:
Trvale bytom:
(ďalej ako nájomcovia)

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. 731 v Bobrovci, v ktorom sa nachádza **byt č. 21**, 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 2260/6 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 nájomcom do nájmu **byt č. 21** na 3. NP v bytovom dome súpisné č. 731 v obci Bobrovec. Byt pozostáva z dvoch izieb, z toho jedna je s kuchynským kútom, kúpeľne, WC, predsiene a balkóna.
   Celková plocha bytu činí **62,68 m^2**.
   K bytu č. 21 patrí pivnica č. 21 nachádzajúca sa na 1. NP bytového domu. Podrobný popis bytu a jeho vybavenie obsahuje evidenčný list bytu, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.
2. Nájomcovia sa so stavom prenajímaného bytu oboznámili a bez závad ho preberajú do svojho užívania. Nájomcovia a osoby, ktoré žijú s nájomcami 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 nájomcov:
   - Radoslav Juriga, syn
4. Prenajímateľ odovzdal nájomcom byt v užívaniaschopnom 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 **18.12.2018 a končí 31.12.2019.**
2. S nájomcami možno opakovane uzatvoriť zmluvu o nájme bytu len v prípade, že si budú 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 budú 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 nájomcovia budú mať nedoplatky na nájomnom, resp. na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu, s nájomcami nebude opakovane uzatvorená zmluva o nájme bytu.
3. O možnosti opakovaného uzatvorenia zmluvy o nájme bytu bude prenajímateľ informovať nájomcov minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. O uzatvorenie nájomnej zmluvy, resp. predĺženie nájomnej zmluvy musia nájomcovia 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 ich právo na opakované uzatvorenie nájmu zanikne a nájom končí dňom uplynutia dohodnutej doby nájmu. Pri opakovanom uzatvorení zmluvy o nájme bytu musia nájomcovia spĺňať podmienky ustanovené v § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z.
4. Ku dňu zániku nájmu sú nájomcovia povinní byt vypratať a vyprataný byt odovzdať prenajímateľovi so všetkým vybavením, ktoré pri odovzdaní nájmu od prenajímateľa prevzali, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie pri riadnom užívaní a údržbe.
5. Po skončení nájmu nemajú nájomcovia právo na bytovú náhradu.

Čl. V.

Nájomné a úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Dňom uzatvorenia tejto zmluvy vzniká nájomcom 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. Nájomcovia sa zaväzujú platiť mesačne:
   a) nájomné vo výške 176,76 eur,
   b) preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu vo výške 15,60 eur.
   Mesačné nájomné vrátane preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu činí **192,36 eur.**
4. Nájomné a preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu sú nájomcovia povinní zaplatiť do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca bankovým prevodom na účet číslo **SK69 5600 0000 0016 9128 9003, VS 73121.**
   Nájomné za mesiac **12/2018 vo výške 79,83 eur** sú nájomcovia povinní uhradiť do 27.12.2018.
5. Podrobný rozpis nájomného a preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu obsahuje Evidenčný list vystavený pre príslušný kalendárny rok. Výška preddavkov bude závisieť od zálohového predpisu určeného na príslušné zúčtovacie obdobie. Po každom zúčtovacom období budú preddavky upravené v závislosti od skutočnej spotreby zistenej po vyúčtovaní.
6. Plneniami spojenými s užívaním bytu sú plnenia poskytnuté za účelom riadneho užívania bytu, a to dodávka vody, stočné, dodávka elektrickej energie v spoločných priestoroch bytového domu.
7. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodné pre výpočet nájomného alebo preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu, prenajímateľ má právo jednostranne zmeniť výšku nájomného ako aj preddavkov za plnenia spojených s užívaním bytu. Rozhodné skutočnosti vyplývajú najmä zo zmeny právnych alebo cenových predpisov, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb zo strany prenajímateľa, resp. zo zmeny počtu bývajúcich osôb, miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien oproti predchádzajúcemu roku. Prenajímateľ sa zaväzuje, že bezodkladne písomne oznámi nájomcom zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu, a to formou vyhotovenia nového Evidenčného listu.
8. Zmena výšky nájomného, ako aj preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu je účinná od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
9. Preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31. 5. za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:
   - preplatok vráti prenajímateľ nájomcom do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania,
   - nedoplatok zaplatia nájomcovia prenajímateľovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

10. V prípade, ak sú nájomcovia v omeškaní s úhradou platieb podľa tohto článku viac ako 5 kalendárnych dní, nájomcovia sú povinní zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške určenej v ustanovení § 4 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
11. Nájomcovia sa zaväzujú, že ku dňu vzniku nájmu oznámia prenajímateľovi všetkých príslušníkov domácnosti, ktorí s ním budú v predmetnom byte bývať.
12. Nájomcovia sú pred podpisom zmluvy o nájme bytu povinní v zmysle § 12, ods. 7 zákona č. 443/2010 Z. z. **zaplatiť finančnú zábezpeku vo výške trojmesačného nájomného,** a to v lehote do 30 kalendárnych dní pred podpisom zmluvy o nájme bytu na účet Obce Bobrovec **č. účtu SK86 5600 0000 0016 9128 2004, VS 73121**. V prípade, že nedôjde k uzatvoreniu zmluvy o nájme bytu, prenajímateľ nájomcovi zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vráti.
13. V prípade opakovaného uzatvorenia zmluvy o nájme bytu sa nájomcom finančná zábezpeka nevracia a zložená finančná zábezpeka bude zabezpečovať nájomné a platby za plnenia spojené s užívaním bytu na ďalšiu dobu nájmu.
14. Nájomcovia súhlasia s tým, aby po skončení nájmu prenajímateľ vysporiadal pohľadávku voči nájomcom 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 nájomcom.

Článok VI.
Práva a povinnosti zmluvných strán

Práva a povinnosti nájomcov:

1. Nájomcovia sa zaväzujú:
   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 nájomcovia nepostarajú o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po prechádzajúcom upozornení nájomcovu na svoje náklady sám a požadovať od nich náhradu.
   b) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu takých opráv v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ, pričom sú povinní umožniť ich riadne vykonanie a na požiadanie prenajímateľa, poskytnúť potrebnú súčinnosť, spočívajúcu aj vo vykonávaní prác. V prípade nesplnenia tejto povinnosti nájomcovia zodpovedajú 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 nájomcov, alebo tých ktorí s nájomcami bývajú. V prípade, že sa tak nestane, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcov závady a inú vzniknutú škodu odstrániť a požadovať od nájomcov 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 prenajímateľovi so všetkým príslušenstvom a technickým zariadením v stave, v akom ich prevzali, 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. Nájomcovia zodpovedajú za škodu spôsobenú v dome nimi a osobami, ktoré s nimi bývajú.
3. Nájomcovia nesmú prenechať priestory, ktoré sú predmetom nájmu do užívania iným osobám z titulu podnájmu.
4. Nájomcovia nesmú vykonávať akékoľvek stavebné úpravy a podstatné zmeny v byte, vrátane zásahov do elektroinštalácie a vodoinštalácie, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V opačnom prípade zodpovedajú za vzniknutú škodu. V prípade súhlasu prenajímateľa, náklady na realizáciu navrhnutých zmien znášajú v plnom rozsahu nájomcovia, bez nároku na ich náhradu po skončení nájmu.
5. Nájomcovia svojím podpisom na tejto zmluve potvrdzujú, že boli oboznámení s povinnosťami vzťahujúcimi sa na nájomcov bytu, v súvislosti so správou a prevádzkou bytového domu, v ktorom sa predmetný byt nachádza. Zároveň sa zaväzujú tieto povinnosti plniť a dodržiavať.
6. Nájomcovia sú povinní 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) sú nájomcovia povinní oznámiť do jedného mesiaca správcovi bytového domu, ktorý túto zmenu vyznačí na Evidenčnom liste.
8. Nájomcovia sa zaväzujú 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 nájomcov. Nájomcovia môžu tento súhlas odoprieť iba z vážnych dôvodov. Pokiaľ prenajímateľ bude takéto úpravy vykonávať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomcovia sa zaväzujú ich vykonanie bez obmedzenia umožniť.
2. Prenajímateľ je povinný včas odstrániť závady a poškodenia brániace riadnemu užívaniu bytu alebo ohrozujúce výkon nájomcovho práva, inak majú nájomcovia právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa prekážky v nevyhnutnej miere odstrániť a požadovať od neho náhradu vynaložených nákladov. Právo na náhradu škody musia u prenajímateľa uplatniť bez zbytočného odkladu. Ak si právo neuplatnia 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. Nájomcovia 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 nájomcovia nebudú 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 17.12.2018

prenajímateľ

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

nájomcovia

.....
Juraj Hladiš

.....
Jurigová
TATJANA