Zmluva o nájme bytu

uzavretá podľa § 663 a nasledujúcich Občianskeho zákonníka medzi zmluvnými stranami

Prenajímateľ: Obec Liptovský Trnovec
Obecný úrad 160
031 01 Liptovský Mikuláš
Zastúpená: Ing. Ľubomír Hollý, starosta obce
IČO: 00315541
Číslo účtu v tvare IBAN: SK56 5600 0000 0081 0712 9003
SWIFT kód : KOMASK2X
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s. pobočka Liptovský Mikuláš

Nájomca: Meno a priezvisko: Pavol Benikovský
Dátum narodenia:
Rodné číslo:
Trvalý pobyt: Liptovský Trnovec
Meno a priezvisko: Marta Benikovská, rod. Smiešna
Dátum narodenia:
Rodné číslo:
Trvalý pobyt: Liptovský Trnovec č.

Článok I.

Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je byt č. 4 v nájomnom bytovom dome súpisné číslo 319 v obci Liptovský Trnovec.
Bytový dom je postavený na pozemku parcelné číslo KN – C 1540/36 a v katastri nehnuteľností zapísaný na LV č. 454, k. ú. Liptovský Trnovec. Užívanie bytu v zmysle ustanovení zákona č.443/2010 Z. z. v platnom znení sa považuje za sociálne bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov a obec postupuje pri poskytovaní bytu podľa tohto zákona.
Celková podlahová plocha bytu je 75,490 m^2 a ostatné plochy tvoria 17,390 m^2.
Byt pozostáva z 3 obytných miestností (izba 9,380 m^2, spálňa 12,640 m^2, obývacia izba 14,710 m^2), kuchyne s jedálňou 17,530 m^2, kúpeľne 8,640 m^2, WC 2,240 m^2, chodby 10,350 m^2 a ostatných plôch (podlahová plocha 1,140 m^2, kotolňa 9,780 m^2 a balkón 6,470 m^2)
Vybavenie bytu je štandardné a jeho súčasťou sú základné zriaďovacie predmety : bojler, kuchynská linka, sporák podľa platných právnych predpisov a opisu v zápisnici bod 5/.
2. Nájomca v prípade dodržania podmienok uvedených vo všeobecne a osobitne záväzných právnych predpisoch, najmä:
- Občiansky zákonník /najmä paragraf 711/
- Zákon o životnom minime č.601/2003 Z. z. v platnom znení
- Zákon NR SR č.443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení
- Všeobecne záväzné nariadenie obce o podmienkach prideľovania nájomných bytov

má právo na opakované uzavretie novej nájomnej zmluvy o nájme bytu na čas určitý. Prenajímateľ informuje nájomcu o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
Nájomca sa k možnosti opakovanému nájmu vyjadrí bezodkladne vrátane predloženia potvrdení o výške príjmu všetkých členov spoločnej domácnosti, za predchádzajúci kalendárny rok.
3. S nájomcom budú byt užívať:/meno a priezvisko, rodné číslo a príbuzenský pomer/
1. Alexandra Benikovská, dcéra
4. Popri práve užívať byt č. 4 a jeho príslušenstvo má nájomca právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu spojené s užívaním bytu, s individuálnou aj spoločnou kolektívnou zodpovednosťou za ich stav v prípade znečistenia a poškodenia.
5. Byt vrátane jeho príslušenstva a vybavenia /inventár/ prenajímateľ odovzdáva a nájomca preberá v užívania schopnom stave na základe opisu v príslušnej zápisnici, potvrdenej podpisom zmluvných strán. Pri skončení nájmu je postup rovnaký, vrátane odpisu stavov meračov médií.
6. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len na bývanie. Nájomca je povinný umožniť za jeho prítomnosti prenajímateľovi výkon práva kontroly, či sa byt užíva riadnym spôsobom a to aj pri uzatváraní novej nájomnej zmluvy pri opakovanom nájme.

Článok II.
Doba nájmu

Prenajímateľ ponecháva nájomcovi byt do užívania s dohodnutou dobou nájmu na čas určitý a to **od 01.01.2025 do 31.12.2027**

Článok III.
Nájomné a úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu

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 v platnom znení.
Výška nájmu sa stanovuje vo výške vypočítanej v "Evidenčnom liste bytu", ktorý je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy.
Výška preddavkov za služby spojené s užívaním bytu sa stanovuje osobitne písomnou dohodou.
2. Finančnú zábezpeku požadovanú za užívanie bytu č. 4 v bytovom dome s. č. 319 vo výške 6 mesačného nájmu t. zn. 1 090,68 EUR uhrádza nájomca na účet obce v tvare IBAN: SK03 5600 0000 0081 0712 5010, pri podpise nájomnej zmluvy a nájomná zmluva nadobúda účinnosť až po preukázaní jej úhrady.
Finančnú zábezpeku vedie obec na samostatnom účte a túto zúčtuje a vysporiada po príslušných odpočtoch nájomcovi po skončení nájmu bytu resp. komisionálnom prevzatí bytu a doručení dodávateľských faktúr za plnenia spojené s užívaním bytu.
Odpočty z finančnej zábezpeky:
- úhrady za prípadné poškodenie bytu, jeho vybavenia a poškodenie spoločných priestorov a zariadení bytového domu počas nájomného vzťahu s individuálnou a spoločnou kolektívnou zodpovednosťou

- úhrady za obnovu bytového zariadenia, 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 po prerokovaní a súhlase v obecnom zastupiteľstve

3. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné a preddavok za služby spojené s užívaním bytu a spoločných priestorov mesačne a to dopredu najneskôr do piateho dňa príslušného mesiaca:

a/ v hotovosti do pokladne obce

b/ úhradou na číslo účtu v tvare IBAN: SK56 5600 0000 0081 0712 9003

SWIFT kód: KOMASK2X

4. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačné preddavky spojené s užívaním bytu v stanovenej lehote do piateho dňa príslušného mesiaca, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške podľa platných právnych predpisov, za každý i začatý mesiac omeškania.

Ak nájomca nezaplatí nájomné a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu viac ako za tri mesiace, napriek písomnej výzve s náhradnou lehotou na úhradu nájomného, je to dôvod na ukončenie nájmu bytu výpoveďou, bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.

5. Pri zmene právnych a cenových predpisov sa primerane zmení aj výška nájomného preddavkov na úhradu za služby spojené s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi zmenu výšky nájomného písomne nájomcovi najmenej jeden mesiac pred jeho splatnosťou.

6. Preddavky za služby spojené s užívaním bytu vyúčtuje obec nájomcovi dohodou, najmenej raz ročne, najneskoršie do 31.mája nasledujúceho roka.

Článok IV
Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu

1. Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu upravujú najmä ustanovenia Občianskeho zákonníka a pre bytové domy v obci Liptovský Trnovec Domový poriadok a Požiarne poplachové smernice, s ktorými sa je povinný nájomca oboznámiť a tieto dodržiavať.

2. Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Umožní nájomcovi užívať spoločné priestory a zariadenia domu.

3. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho využívaním a náklady spojené s jeho bežnou údržbou hradí nájomca podľa ustanovenia § 687 Obč. zákonníka a Nariadenia vlády SR č.87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov /príloha Domového poriadku/.

Ak sa nájomník nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby bytu má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomníka na svoj náklad sám a požadovať od neho náhradu.

4. Nájomník je povinný bez zbytočného odkladu prenajímateľovi oznámiť potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

5. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi do jedného mesiaca skutočnosti, rozhodujúce pre stanovenie výšky nájomného a úhrady za služby, najmä zmenu počtu osôb.

6. Nájomca nie je oprávnený vykonávať zmeny stavebného alebo dispozičného charakteru v byte, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
7. Nájomca nie je oprávnený prenajatý byt alebo jeho časť prenechať do podnájmu. Nerešpektovanie tejto povinnosti sa pokladá za porušenie povinnosti podľa § 711 Obč. zákonníka a je dôvodom na výpoveď nájmu bytu.
8. Nájomca je povinný za jeho prítomnosti umožniť vstup do nájomného bytu zamestnancom MDVRR SR, Okresného úradu Žilina a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

Článok V.
Zánik nájmu

1.Pre zánik nájmu platia najmä všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka pre nájomcu a prenajímateľa, podmienky stanovené vo Všeobecne záväznom nariadení obce o podmienkach prideľovania nájomných bytov, Zásady postupu proti neplatičom nájmu v obci Liptovský Trnovec a podmienka uvedená v článku II. bod 4. tejto nájomnej zmluvy pri neplatení nájomného a preddavkov na služby spojené s užívaním bytu.
2. Ak nájomca alebo ten kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome, obec môže vypovedať nájom bytu, bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady / § 711 odst.1 písm. c/ Občianskeho zákonníka /.
3.Nájom bytu a užívanie bytu nájomcom skončí uplynutím doby dohodnutej doby na čas určitý uvedenej v článku I. tejto nájomnej zmluvy a to bez nároku nájomcu na zabezpečenie bytovej náhrady.
4. Uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa účastníci tejto zmluvy nedohodnú inak, vzťah skončí a nájomca je povinný byt vypratať a odovzdať obcou určenej komisii písomne, v posledný deň trvania nájmu.
5. Nájomca môže vypovedať nájom bez uvedenia dôvodov. Po vzájomnej dohode je výpovedná doba zo strany nájomcu 3- mesačná, s platnosťou od prvého dňa nasledujúceho mesiaca.
6. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt a jeho vybavenie v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
7. 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, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu vyžaduje, aby byt uviedol do pôvodného stavu.

Článok VI.
Osobitné dojednania

1. Zmluvné strany prehlasujú, že obsahu tejto zmluvy porozumeli a nájomnú zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, bez tiesne a nevýhodnosti podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.
2. Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, pričom jeden obdrží nájomca a jeden prenajímateľ.
Nájomnú zmluvu je možné meniť len písomne číslovanými dodatkami, ktoré musia byť vyhlásené za neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy a podpísané zmluvnými stranami, podľa podmienok zákona č.443/2010 Z. z. v platnom znení.
3. V ďalších zmluvne neupravených vzťahoch sa zmluvné strany budú riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, platným Všeobecne záväzným nariadením o podmienkach prideľovania nájomných bytov v obci Liptovský Trnovec a ostatnými všeobecne platnými právnymi predpismi.
4. Nájomca berie na vedomie a svojim podpisom nájomnej zmluvy potvrdzuje, že bol oboznámený so Zásadami postupu voči neplatičom nájmu v obci Liptovský Trnovec, schválenými na zasadnutí obecného zastupiteľstva dňa 16.12.2015.
5. Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že v zmysle zákona č.18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v plnom znení, dáva prenajímateľovi súhlas na spracúvanie svojich osobných údajov ako aj osobných údajov spoločne posudzovaných osôb, nevyhnutných pre uzatvorenie a plnenie podmienok uzatvorenej nájomnej zmluvy.
6. Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zúčastnených strán a účinnosť dňom nasledujúcim po zverejnení tejto zmluvy v zmysle § 47a, odst.1 Občianskeho zákonníka.

V Liptovskom Trnovci dňa: 27.12.2024

Nájomca:
Pavol Benikovský .....

Marta Benikovská .....

Prenajímateľ:
Ing. Ľubomír Hollý
Starosta obce