

ZMLUVA

o nájme bytu

Prenajímateľ: **Obec Jakubany**
065 12 Jakubany č. 555
IČO : 00329924
zastúpený: **JUDr. Jozef Mačuga, starosta obce**

a

Nájomca: *Meno a priezvisko :* **Patrícia Sykorová, rod. Pištejová**
Rodné číslo: **xxxxxx/xxxx**
Trvalý pobyt : **Jakubany č. 554**
Rodinný stav: **vydatá**

Manžel: **Peter Sykora**
Rodné číslo: **xxxxxx/xxxx**
Trvalý pobyt: **Tatranská 1063/5, Stará Ľubovňa**
Rodinný stav: **ženatý**

po vyhlásení, že sú plne spôsobilí na právne úkony a že tento právny úkon robia slobodne, dobrovoľne, určito, v predpísanej forme, pričom ich zmluvná voľnosť nie je žiadnym spôsobom obmedzená uzatvárajú dnešného dňa t. j. 29. 7. 2020, túto:

zmluvu o nájme bytu

Článok I.

Predmet zmluvy

(1) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – 16 bytového obytného domu v Jakubanoch súpisné číslo 667 nachádzajúceho sa na pozemku parc. KN-C č. 2676/47 v obci a k. ú. Jakubany.

(2) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania 3- izbový byt č. 8, nachádzajúci sa vo vchode 2 obytného domu bloku B, vrátane užívania spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva bytu za nižšie dohodnutých podmienok nájmu a za predpokladu splnenia podmienok vyplývajúcich zo VZN obce Jakubany č.5/2008 zo dňa 15.12.2008, Uznesenia č. 39/A2/2010 zo dňa 18.03.2010 o kritériách prideľovania bytov určených na nájomné bývanie postavených s podporou štátu.

(3) Obecné zastupiteľstvo v Jakubanoch schválilo uznesením č. 17/A7/2020 dňa 26.6.2020 uzatvorenie zmluvy o nájme bytu v zmysle zákona č. 443/2010 § 12 ods. 2.

Článok II.

Popis bytu a jeho príslušenstva

(1) Predmetný byt o celkovej rozlohe podlahovej plochy 69,88 m² pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva bytu t. j. kuchyňa, chodba, kúpeľňa a WC.

- (2) Predmetný byt sa nachádza v obytnom dome blok B súp. č. 667. Vo všetkých izbách sú plávajúce laminátové podlahy a pod oknami sú umiestnené oceľové panelové radiátory. V kúpeľni je nové, keramické umývadlo, dve miešacie batérie (sprchová a umývadlová). V kuchyni sa nachádza kombinovaný sporák, digestor, kuchynská linka s umývacím drezom, nad ktorým sa nachádza drezová batéria. V kúpeľni a WC je keramická dlažba, svietidlo a splachovací kombi záchod. V predsieni je umiestnený zvonček. Vstupné dvere do bytu sú protipožiarné, preto sa nesmú vymeniť ani inak upravovať (čalúniť, tepelne alebo zvukovo izolovať a pod.). Predmetný byt má samostatné vykurovanie (v byte je umiestnený plynový kotol) a má samostatné merače plynu, vody, elektrickej energie. Súčasťou bytu je komora.
- (3) Spoločnými časťami domu pre účely tejto zmluvy sú chodby, vstupné vestibuly, schodiská a technický priestor, tzv. kočíkareň.
- (4) Spoločnými zariadeniami domu pre účely tejto zmluvy sú, bleskozvod, práškový hasiaci prístroj, vodný hydrant, vodovodné, plynové, elektrické a kanalizačné prípojky.
- (5) Nájomca je oboznámený so stavom uvedeného bytu, spoločných častí a zariadení domu.

Článok III.

Doba nájmu

- (1) Nájomný vzťah vzniká od 1. 8. 2020 a uzatvára sa na dobu určitú, t. j. na dobu 3 (slovom tri) roky do 31. 7. 2023. Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné tento nájom bytu predčasne ukončiť v zmysle článku VII. tejto zmluvy.
- (2) Najneskôr 90 dní pred ukončením platnosti zmluvy o nájme bytu má nájomca právo na predĺženie tejto doby nájmu bytu o ďalšie tri roky a to aj opakovane za predpokladu, že počas celej doby doterajšieho nájmu nájomca a ostatní užívatelia tohto bytu dodržiavali podmienky tohto nájmu a povinnosti nájomcu vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zo zákona.

IV.

Nájomné a úhrada za plnenie spojené s užívaním bytu

- (1) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné vo výške 140,- € mesačne a úhrady za poskytované plnenia spojené s užívaním bytu (fond správy a opráv) vo výške 11,- €, za el. energiu v spoločných priestoroch 1,- € a za vodné a stočné najmenej 10,- € mesačne, vždy najneskôr do 15. dňa daného mesiaca za práve prebiehajúci mesiac na účet prenajímateľa : VÚB a. s., Stará Ľubovňa, č. Účtu 13527602/0200, IBAN - SK25 0200 0000 0000 1352 7602, alebo osobne do pokladne prenajímateľa.
- (2) V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné alebo mesačnú zálohu na úhradu za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu do 5 dní po ich splatnosti, má prenajímateľ právo uplatňovať si poplatok z omeškania vo výške 0,25% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia.
- (3) Prenajímateľ nezabezpečuje nájomcovi služby spojené s dodaním plynu, tepla, ohrevu TÚV a elektrickej energie. Nájomca je povinný si splniť oznamovaciu (ohlasovaciu) povinnosť voči dodávateľom týchto služieb a sám uhrádzať cenu za tieto dodané (poskytnuté) služby v prospech týchto dodávateľov. Výrobu tepla a ohrev TÚV si zabezpečuje sám nájomca (individuálne).
- (4) Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu (dodávku vody) a to za predchádzajúci kalendárny rok, najneskôr do 30. mája nasledujúceho roka a písomné vyúčtovanie doručiť nájomcovi.
- (5) Prenajímateľ si vyhradzuje právo zvýšiť nájomné o mieru ročnej inflácie vyjadrenej v % vyhlásenej Štatistickým úradom SR za kalendárny rok alebo v prípade zvýšenia úrokovej sadzby Štátnym fondom rozvoja a bývania prostredníctvom ktorého sa čerpal úver na výstavbu predmetného bytového domu.

V.

Práva a povinnosti nájomcu z nájmu bytu

- (1) Nájomca uhradil prenajímateľovi finančnú záruku vo výške polročného nájomného, ktorá bude nájomcovi vrátená pri ukončení nájmu, po odpočítaní všetkých záväzkov voči prenajímateľovi, ktoré prípadne vzniknú v súvislosti s neplatením nájomného podľa čl. IV.1. tejto zmluvy a s nevyplatením poplatkov z omeškania podľa čl. IV.2. tejto zmluvy.

- (2) Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady.
- (3) Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú vedľa práva užívať byt aj právo užívať spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.
- (4) Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zaisťujúce ostatným užívateľom bytov v dome nerušený výkon ich práv.
- (5) Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v predmetnom byte alebo bytovom dome nehnuteľnosti spôsobí sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov.
- (6) Nájomca sa zaväzuje, že nebude v predmetnej nehnuteľnosti vykonávať žiadne stavebné úpravy a zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
- (7) Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
- (8) Nájomca nesmie dať predmetný byt, resp. jej časť do podnájmu alebo iného užívania iným osobám ako uvedeným v článku II bod 5 tejto zmluvy, resp. iným osobám umožniť užívanie tohto bytu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Uvedený byt môžu užívať len tí členovia spoločnej domácnosti nájomcu, ktorým prenajímateľ udelil písomný súhlas a zároveň ktorých prenajímateľ eviduje vo svojej evidencii. Prenajímateľ písomne schvaľuje nových členov spoločnej domácnosti nájomcu v tomto byte (t. j. ďalších spoluužívateľov bytu).
- (9) Nájomca je povinný v prípade, že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného alebo úhrady za služby spojené s užívaním tohto bytu (napr. počet členov domácnosti), tieto zmeny bezodkladne oznámiť prenajímateľovi.
- (10) Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do predmetného bytu za účelom kontroly jeho technického stavu, spôsobu jeho užívania a dodržiavania zmluvných a zákonných podmienok tohto nájmu.
- (11) Nájomca je zodpovedný za to, že počas doby nájmu nedôjde k poškodeniu uvedeného bytu, jeho príslušenstva, spoločných priestorov a zariadení domu. Rovnako je nájomca zodpovedný za to, že nebude ním ani osobám s ním užívajúcim tento byt ani iným osobám, ktorým umožní vstup do tohto domu, narušované pokojné bývanie ostatných nájomcov v dome alebo ohrozovaná bezpečnosť alebo porušované dobré mravy v dome.

VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa z nájmu bytu

- (1) Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu.
- (2) Ak je prenajímateľ povinný vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v byte, je nájomca povinný ich strpieť a ich vykonanie bezodkladne umožniť.
- (3) Prenajímateľ uzná nájomcovi primeranú zľavu na nájomnom, prípadne z úhrady za plnenie (služby) poskytované s užívaním bytu, ak nájomca preukáže skutočnosť odôvodňujúcu právo na primeranú zľavu, a toto právo si nájomca uplatní v zákonnej lehote u prenajímateľa.
- (4) Prenajímateľ je oprávnený vykonávať v ním určených časových intervaloch kontrolu stavu prenajatého bytu a spôsobu jeho užívania počas doby nájmu. Vykonanie kontroly sa nájomcovi podľa okolností prípadu vopred oznámi primeraným spôsobom.

VII.

Ukončenia nájmu bytu

- (1) Nájom tohto bytu sa končí uplynutím doby nájmu, ak nedôjde k predĺženiu doby nájmu v zmysle článku III. bod 2 tejto zmluvy. Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné tento nájom bytu predčasne ukončiť
- a) výpoveďou z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku (§ 711),
- b) písomnou dohodou o predčasnom ukončení tohto nájmu.

- (2) V prípade predčasného ukončenia nájmu dohodou oboch zmluvných strán takáto dohoda musí mať písomnú formu, inak je neplatná a zároveň sa v nej musí uviesť presný dátum ukončenia nájmu.
- (3) Túto zmluvu možno tiež písomne vypovedať z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1. Občianskeho zákonníka. Výpoveď musí byť písomná, dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je neplatná. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť. Výpovedná lehota je 3 (slovom tri) mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane. Prenajímateľ môže nájomcovi písomne určiť dlhšiu výpovednú lehotu.
- (4) Ak bola daná výpoveď z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d), že nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, a preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehotu, ktorá trvá 3 (slovom tri) mesiace.
- (5) V prípade akéhokoľvek spôsobu ukončenia tohto nájmu bytu nájomca **nemá nárok na poskytnutie žiadnej bytovej náhrady**.
- (6) Nájomca je povinný byt vypratať do 3 kalendárnych dní odo dňa ukončenia tohto nájmu bytu.
- (7) V prípade ukončenia tohto nájomného vzťahu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O tomto odovzdaní sa spíše písomná zápisnica.

VIII.

Spoločné a záverečné ustanovenia

- (1) Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
- (2) Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.
- (3) Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- (4) Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ i nájomca obdržia po jednom vyhotovení tejto zmluvy.
- (5) Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, že táto zmluva bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle, a na znak súhlasu s jej celým obsahom ju vlastnoručne podpisujú.
- (6) Túto zmluvu v prípade ďalšieho predĺženia doby nájmu, je možné upraviť dodatkom k tejto zmluve o nájme v písomnej forme.

V Jakubanoch, dňa 29. 7. 2020

podpísané

.....

prenajímateľ

podpísané

.....

nájomca

