

Zmluva o nájme bytu č. 61/11/2019
uzavretá podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi
ZMLUVNÝMI STRANAMI

Prenajímateľ:

O B E C Jamník, Jamník 192, 033 01 Liptovský Hrádok,
zastúpená starostkou obce, Ing. Alenou Vlčkovou
IČO: 00315290
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK 87 5600 0000 0016 0267 2001

Nájomca:

Meno a priezvisko: **Ján Porubiak** r. č.: xxxxxxxxxxxx
Adresa: **Jamník 61, 03301 Liptovský Hrádok**

článok I
PREDMET A DOBA NÁJMU

1./ Predmetom nájmu je **trojizbový byt č. 11**, nachádzajúci sa na treťom poschodí bytového domu so súpisným číslom **61** v obci **Jamník**.

Užívanie bytu v zmysle ustanovení zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov sa s účinnosťou od 1.1.2011 považuje za sociálne bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov a obec postupuje pri poskytovaní bytu podľa tohto zákona.

Byt je zaradený do I. kategórie.

Celková **podlahová plocha bytu je 85,78 m²**.

Byt pozostáva z troch obytných miestností.

Príslušenstvom je kuchyňa, komora, chodba, kúpeľňa, WC, šatník, balkón a loggia.

K bytu patrí pivnica na prízemí bytového domu.

Súčasťou bytu sú základné zriaďovacie predmety a vnútorné štandardné vybavenie kuchynská linka, sporák, plynový kotol a ostatné predmety podľa platných právnych predpisov.

2./ Prenajímateľ ponecháva nájomcovi byt do užívania

na dobu URČITÚ od 1. 12. 2019 do 30. 11. 2022.

V prípade dodržania podmienok uvedených vo všeobecne a osobitne záväzných právnych predpisoch, najmä:

- Občiansky zákonník /najmä paragraf 711/

- Zákon o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov č. 601/2003 Z.z.

- Zákon o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní č. 443/2010 Z.z.

- Všeobecne záväzné nariadenie obce o podmienkach poskytovania nájomných bytov, má nájomca právo na **OPAKOVANÉ** uzavretie zmluvy o nájme bytu na čas určitý, na základe písomnej žiadosti doručenej na obecný úrad najmenej tri mesiace pred ukončením zmluvy, s predložením potvrdenia o výške príjmu všetkých členov spoločnej domácnosti, za predchádzajúci kalendárny rok.

3./ Spolu s nájomcom budú byt užívať osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti a uvedené v Evidenčnom liste, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. (príloha č. 1).

4./ Popri práve užívať byt uvedený v čl. I, bod 1./ 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 prenajíateľ odovzdáva a nájomca preberá v užívania schopnom stave na základe opisu v príslušnej zápisnici, potvrdenej podpisom zmluvných strán. Zápisnica z odovzdania a prebrania bytu je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

V prípade opakovaného nájmu sa zápisnica nevyhotovuje.

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 prenajíateľovi výkon práva kontroly, či sa byt užíva riadnym spôsobom.

7./ Byt má vlastné vykurovanie s plynovým kotlom, vlastný ohrev TUV, vlastné meranie odberu elektrickej energie a odberu plynu.

článok II

NÁJOMNÉ A ÚHRADA ZA PLNENIE 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.

Výška nájmu a preddavkov za služby spojené s užívaním bytu sa stanovuje vo výške vypočítanej v "Evidenčnom liste bytu", (príloha č. 1).

2./ **Finančnú zábezpeku** požadovanú za užívanie bytu uvedeného v čl. I, bod 1./ uhradza nájomca na účet obce č. IBAN SK95 5600 0000 0016 0267 0014 vo výške 905,04 eur pri podpise nájomnej zmluvy a nájomná zmluva nadobúda platnosť až po preukázaní jej úhrady. V prípade opakovaného nájmu sa povinnosť úhrady finančnej zábezpeky považuje za splnenú jej zložením na účet obce už pri podpise prvej nájomnej zmluvy.

Finančnú zábezpeku vedie obec na samostatnom účte a túto zúčtuje po príslušných odpočtoch nájomcovi po skončení nájmu bytu resp. komisionálnom prevzatí bytu a doručení dodávateľských faktúr za plnenie spojené s užívaním bytu. Zvyšnú sumu s prípadnými výnosmi z úrokov do výšky jednej polovice z úrokovej sadzby, vyplatí nájomcovi do 30 dní.

Odpočty z finančnej zábezpeky:

- úhrady za prípadné poškodenie bytu a poškodenie spoločných priestorov a zariadení bytového domu počas nájmného vzťahu
- úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt pri skončení nájmného 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 (zabezpečenie užívania schopnosti bytu a jeho vybavenia zriaďovacími predmetmi: kuchynská linka, plynové alebo elektrické spotrebiče, plynová pec a pod.)

3./ Nájomca sa zaväzuje platiť prenajíateľovi **nájomné a preddavok za služby** spojené s užívaním bytu a spoločných priestorov mesačne a to mesiac dopredu, teda najneskôr do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca:

a/ úhradou na číslo účtu bytového domu č. IBAN SK03 5600 0000 0016 0267 7005

b/ v hotovosti do pokladne obce

4./ V prípade, že nájomca nezplatí nájomné a mesačné preddavky v stanovenej lehote do pätnásteho dňa príslušného mesiaca, je povinný zaplatiť prenajíateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 % z dlžnej sumy za každý začatý mesiac omeškania. Ak nájomca nezplatí nájomné a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu viac ako za tri mesiace, napriek písomnej výzve s náhradnou lehotou na úhradu nájmného, je to dôvod na ukončenie nájmu bytu, bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.

5./ Pri zmene právnych a cenových predpisov sa primerane zmení aj výška nájomného a preddavkov na úhradu za služby. 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 raz ročne, najneskoršie do 31.05. nasledujúceho roka. Preddavky zahŕňajú platbu za elektrickú energiu spoločných priestorov, vodu a stočné.

článok III

PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÉ S NÁJMOM BYTU

1./ Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu upravujú najmä ustanovenia Občianskeho zákonníka, Domového poriadku a Požiarnych poplachových smerníc pre bytový dom.

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

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

5./ Nájomca je povinný oznámiť prenájomca 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 prenájomca.

7./ Nájomca nie je oprávnený prenajať byt alebo jeho časť prenechať do podnájmu. Nerešpektovanie tejto povinnosti sa pokladá za porušenie povinnosti podľa par. 711 Občianskeho zákonníka a je dôvodom na výpoveď nájmu bytu.

8./ Nájomca je povinný umožniť vstup do nájomného bytu zamestnancom MDVRR SR, Krajského stavebného úradu Žilina a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

9./ Prenajímateľ poskytuje nájomcovi služby spojené s dodaním vody a odvádzaním splaškovej odpadovej vody verejnou kanalizáciou.

10./ Nájomca si sám zabezpečuje dodávku plynu a elektrickej energie do bytu a je povinný si splniť oznamovaciu a platobnú povinnosť voči dodávateľom týchto služieb.

článok IV

ZÁNİK NÁJMU

1./ Pre zánik nájmu platia všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka pre nájomcu a prenájomca, podmienky stanovené vo Všeobecne záväznom nariadení obce č.2/2011 a podmienka uvedená v čl. II bod 4./ tejto nájmovej zmluvy pri neplatení nájomného a preddavkov na služby spojených s užívaním bytu.

2./ Nájom bytu a užívanie bytu nájomcom skončí uplynutím doby dohodnutej doby na čas určitý uvedenej v článku I. tejto nájmovej zmluvy a to bez nároku nájomcu na zabezpečenie bytovej náhrady.

3./ Uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa účastníci tejto zmluvy nedohodnú inak, nájomný vzťah skončí a nájomca je povinný byt vypratať a odovzdať písomne a komisionálne v posledný deň trvania nájmu do 12:00 hod..

4./ Nájomca môže vypovedať nájom bez uvedenia dôvodov. Po vzájomnej dohode je výpovedná lehota zo strany nájomcu 3 mesačná s platnosťou od prvého dňa nasledujúceho mesiaca.

5./ Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt 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.

6./ 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 V

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 dostane nájomca a jeden prenajímateľ.

3./ Zmeny a doplnky tejto zmluvy môžu byť vykonané písomne formou dodatku a len po vzájomnej dohode účastníkov tejto zmluvy.

4./ V ďalších zmluvne neupravených vzťahoch sa zmluvné strany budú riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, platným Všeobecne záväzným nariadením obce Jamník č. 2/2011 a ostatnými všeobecne platnými právnymi predpismi.

5./ Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov, dáva prenajímateľovi súhlas na spracovanie jeho osobných údajov po dobu trvania zmluvy o nájme bytu a dobu nutnej evidencie po skončení nájomného vzťahu.

6./ Táto zmluva o nájme bytu uvedenom v čl. I, bod 1./ nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami. Účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

7./ Iné dojednania dohodnuté pri uzatváraní nájomnej zmluvy na dobu určitú medzi nájomcom a prenajímateľom bytu obcou Jamník:

.....
.....

V Jamníku, dňa 30.11.2019
Za nájomcu

Za prenajímateľa

.....
Ján Porubiak, v.r.

.....
Ing. Alena Vlčková, v.r.
starostka obce

Obec Jamník, Jamník 192, 03301 Liptovský Hrádok

EVIDENČNÝ LIST

Bytový dom súpisné číslo 61, byt číslo 2

Prenajímateľ:

Obec Jamník, Jamník 192, 033 01 Liptovský Hrádok, IČO: 00315290
zastúpená starostkou obce, Ing. Alenou Vlčkovou

Nájomca:

Meno a priezvisko: **Ján Porubiak** r. č.: xxxxxxxxxxxx
Adresa: **Jamník 61, 03301 Liptovský Hrádok**

S nájomcom budú byt užívať:

Soňa Porubiaková, xxxxxxxxxxxx, manželka

Eva Mária Porubiaková, xxxxxxxxxxxx, dcéra

Ružena Renáta Porubiaková, xxxxxxxxxxxx, dcéra

Jakub René Porubiak, xxxxxxxxxxxx, syn

Dispozičné riešenie bytu podľa projektovej dokumentácie:

Obytné miestnosti: 1. izba 15,05 m², 2. izba 14,52 m², 3. izba 22,59 m²

Príslušenstvo: kuchyňa 8,39 m², chodba 9,51 m², kúpeľňa 4,23 m², WC 1,53 m², šatník 2,36 m², komora 1,08 m², balkón 3,78 m², loggia 2,74 m²

Súčasťou bytu je pivnica č. 110.

SPOLU má byt 85,78 m² a pivnica 2,97 m².

SOCIÁLNE BÝVANIE (Zákon 443/2010Z.z. a Opatrenie MF č. 01/R/2008)

Nájomný vzťah - VZN č. 2/2011

Výška mesačného nájmu - uznesenia Obecného zastupiteľstva a č. 2,3,4,5/7/2011 a č. 8/1/2014

Nájomné od 1.12.2019:

Základné nájomné	107,18 eur
Fond opráv a údržby	21,44 eur
Obnova bytového zariadenia	2,63 eur
Výkon správy	9,59 eur
Preddavky	10,00 eur

SPOLU mesačne 150,84 eur

Jamníku, dňa 30.11.2019

.....
Ing. Alena Vlčková, v.r.
starostka obce