

Zmluva o nájme bytu
uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení
(ďalej len „Zmluva“) medzi:

Prenajímateľ : Obec Ladce
v zastúpení starostom obce Dominikom Košťalikom
Hviezdoslavova ulica 599/133, 018 63 Ladce
IČO: 00317438
DIČ: 2020610933
Bankové spojenie: VÚB Ilava
č. účtu: 9021 – 3000120372/0200
IBAN: SK24 0200 0090 2130 0012 0372
(ďalej len „Prenajímateľ“)

Nájomca : p. Gabriela Galanská
narodená
trvale bytom 018 63 Ladce
(ďalej len „Nájomca“)

Preambula

Účelom tejto Zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán pri nájme bytu v nájomných bytoch prenájomateľa vybudovaných z prostriedkov získaných štátnou dotáciou Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a z úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania v súlade s podmienkami uplatnenými pri ich poskytnutí, ktorých užívanie bolo povolené kolaudačným rozhodnutím Mesta Ilava č.767/2011/6648-004-TS1-A/10 zo dňa 05.09.2011, ktoré sa stalo právoplatným dňa 07.09.2011.

I.

Predmet nájmu

1.1. Prenajímateľ je výlučný vlastník bytového domu č. 598/30, postaveného na pozemku, parcela registra C, parc. č. 566/3 a nachádzajúceho sa na ulici Ľudovíta Štúra v Ladcoch (ďalej len „Bytový dom“). Bytový dom je zapísaný na liste vlastníctva č. 1, vedenom Správou katastra Ilava pre katastrálne územie Ladce, Obec Ladce, Okres Ilava.

1.2. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi v Bytovom dome do nájmu byt č. 9, nachádzajúci sa na 2. poschodí Bytového domu (ďalej len „Byt“). Byt pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva, ktorým je WC, kúpeľňa a chodba. K Bytu patrí aj pivnica. Úžitková plocha Bytu je 64,90 m², pričom úžitkovou plochou Bytu sa rozumie súčet plochy jeho obytných miestností a plochy príslušenstva Bytu. Podrobný opis stavu nájomného Bytu a opis príslušenstva nájomného Bytu a ich vybavenia tvorí prílohu č.1 tejto nájomnej zmluvy.

1.3. Nájomca Byt uvedený v bode 1.2. tohto článku zmluvy od Prenajímateľa spolu s právami užívať spoločné časti a spoločné zariadenia Bytového domu do svojho užívania v rozsahu práv a povinností upravených touto Zmluvou preberá.

1.4. Spoločnými časťami Bytového domu, ktoré sú určené na užívanie spolu s Bytom sú: chodby, vchody, schodišťa, povala.

1.5. Spoločnými zariadeniami a priestorom Bytového domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie obyvateľmi domu a priestory na technické zariadenie domu sú najmä: kočíkárne, spoločné televízne antény, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky a vedenia.

1.6. Spolu s užívaním Bytu budú nájomcovi poskytované plnenia:

- a) plnenia vymedzené v mesačnom predpise zálohových platieb, ktorý tvorí prílohu č. 2 k tejto zmluve a ktorých dodávku zabezpečuje a vyúčtováva Prenajímateľ,
- b) dodávky elektrickej energie a plynu, ktorých dodávku vyúčtováva ich dodávateľ.

1.7. Nájomca je oprávnený spolu s Bytom užívať spolu s ostatnými nájomcami Bytového domu aj príslušené pozemky, parcela registra C, parc. č. 566/1,2, zastavaná plocha spolu o výmere 931 m². Príslušené pozemky je možné využívať na účely prechodu a prejazdu k predmetu nájmu a parkovanie motorových vozidiel.

1.8. Nájomca a osoby, ktoré s ním na základe jeho práva žijú v spoločnej domácnosti (ďalej len „osoby tvoriace domácnosť nájomcu“) majú popri práve užívať Byt aj právo užívať touto Zmluvou určené spoločné časti a spoločné zariadenia a priestory Bytového domu a požívať plnenia, a práva, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Bytu. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť Bytu tvorí prílohu č.3 tejto nájomnej zmluvy.

II. ***Doba nájmu***

2.1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi Byt do nájmu na dobu určitú tri (3) roky, a to od 01.03.2023 do 28.02.2026.

2.2. Nájomca má, za predpokladu dodržania všetkých podmienok a jeho povinností vyplývajúcich z tejto nájomnej zmluvy, zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších právnych predpisov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov platných v Slovenskej republike v čase uzatvárania opakovanej zmluvy a upravujúcich podmienky nájmu Bytu nárok na opakované uzavretie nájomnej zmluvy na obdobie ďalších troch (3) rokov.

2.3. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného Bytu. Žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy je nájomca, ktorý má záujem na opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy, povinný predložiť prenajímateľovi minimálne dva (2) mesiace pred termínom skončenia nájmu. K žiadosti je povinný predložiť doklady preukazujúce splnenie podmienok na opakované uzavretie nájomnej zmluvy k Bytu.

III. **Práva a povinnosti zmluvných strán**

3.1. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi Byt v stave spôsobilom na riadne užívanie, bez potreby vykonávania opráv, či udržiavacích nákladov a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním Bytu. Nájomca sa zaväzuje platiť prenájomcovi za prenajatý Byt a zariadenie nájomné v dohodnutej výške. Nájomca je povinný platiť skutočnú cenu za plnenia poskytnuté s užívaním Bytu určenú prenájomcom v súlade s cenami dodávateľov týchto plnení. Na tento účel je povinný platiť prenájomcovi mesačné zálohové platby v súlade s touto zmluvou. Nájomca je zároveň povinný platiť za vývoz komunálneho odpadu podľa počtu bývajúcich osôb sumu určenú platobným výmerom Obce Ladce.

3.2. Daň z nehnuteľnosti a ostatné náklady na prevádzku Bytového domu hradí počas doby nájmu prenájomca.

3.3. Nájomca nie je oprávnený dať Byt do podnájmu tretej osobe.

3.4. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom Byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou v súlade s nariadením vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenájomca, je povinný oznámiť mu bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti. Nájomca sa ďalej zaväzuje predmetný Byt, spoločné priestory a zariadenie domu užívať riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Bytu. Pri výkone svojich práv bude dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom bytov výkon ich práv.

3.5. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré v Byte, alebo v dome spôsobil sám, alebo ktoré spôsobili osoby tvoriace jeho domácnosť alebo tí, ktorým umožnil vstup do Bytu alebo domu. Ak sa tak nestane, má prenájomca právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia sám alebo prostredníctvom tretej osoby odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu nákladov s tým spojených.

3.6. Nájomca berie na vedomie právo prenájomcu na odstúpenie od nájomnej zmluvy, ak napriek jeho písomnej výstrahe bude prenajatý Byt užívať, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenájomcovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda.

3.7. Nájomca je povinný starať sa, aby na Byte nevznikla škoda, upozorniť prenájomcu na výmenu meračov spotreby vody, plynu, elektrickej energie, dodržiavať v súvislosti s užívaním Bytu domový poriadok (najmä zabezpečovať upratovanie spoločných priestorov podľa rozvrhu služieb, dodržiavať nočný klud), oznámiť prenájomcovi akúkoľvek zmenu v počte osôb, ktoré v Byte spolu s ním bývajú.

3.8. Za účelom zachovania pôvodného stavu a vybavenia nájomného Bytu nie je dovolené vykonávať akékoľvek stavebné či iné úpravy Bytu, ktorými by dochádzalo k zmene pôvodného stavu Bytu a jeho vybavenia. V prípade poškodenia alebo vady Bytu, ktorej opravou by došlo k zmene pôvodného stavu a vybavenia Bytu je nájomca povinný tieto oznámiť prenájomcovi a vyčkat' na jeho stanovisko k odstráneniu daného stavu. Pri porušení uvedenej povinnosti a za situácie ak konaním, či opomenutím nájomcu dôjde k zmene pôvodného stavu a vybavenia Bytu, je nájomca povinný nahradiť prenájomcovi všetky náklady spojené s uvedením Bytu do pôvodného stavu a to bez ohľadu na skutočnosť,

či zmenený stav Bytu znamenal jeho zhodnotenie alebo nie.

3.9. Nájomca je povinný, kedykoľvek počas doby trvania nájmu, umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom prenajímateľa, ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu prenajatého Bytu; to platí aj pre osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný Byt užívajú na základe tejto nájomnej zmluvy.

IV.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

4.1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za prenájom Bytu mesačné nájomné v sume 204,43 € (slovom Dvestoštyri 43/100 Eur). V uvedenej sume nájomného sú započítané náklady na prevádzku Bytového domu podľa bodu 3.2. tejto zmluvy, ktoré znáša prenajímateľ. Nájomca je povinný platiť nájomné v pravidelných mesačných platbách dopredu vždy najneskôr do 20-teho dňa práve prebiehajúceho kalendárneho mesiaca na nasledujúci kalendárny mesiac. Prvá platba za obdobie od podpísania zmluvy do konca príslušného kalendárneho mesiaca je splatná pri podpise tejto zmluvy.

4.2. Výška mesačných zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním Bytu predstavuje v súlade s predpisom zálohových platieb mesačne sumu podľa prílohy č. 2. Zálohové platby za plnenia spojené s užívaním Bytu sú splatné spolu s nájomným vždy najneskôr do 20-teho dňa práve prebiehajúceho kalendárneho mesiaca na nasledujúci kalendárny mesiac.

4.3. Nájomca je povinný posielat' nájomné a zálohové platby na úhradu služieb spojených s užívaním Bytu prenajímateľovi na jeho účet v banke, č. účtu: SK24 0200 0090 2130 0012 0372, prípadne uhradiť v hotovosti do pokladne prenajímateľa. V prípade omeškania platby je nájomca povinný v zmysle § 697 Občianskeho zákonníka zaplatiť poplatok z omeškania. Poplatok z omeškania je za každý deň omeškania 0,5 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.

4.4. Zmluvné strany uskutočnia medzi sebou vždy do 31.05. po skončení zúčtovacieho obdobia ročné vyúčtovanie zaplatených zálohových platieb za plnenia poskytnuté s užívaním Bytu a skutočnej ceny týchto plnení. Zúčtovacie obdobie je stanovené na základe vyúčtovacích dodávateľských faktúr od januára do decembra bežného kalendárneho roka. Vyúčtovanie bude predložené podľa pravidiel uplatňovaných dodávateľmi týchto plnení. Cena celkovej dodanej elektrickej energie do spoločných priestorov bude rozúčtovaná pre jednotlivé byty podľa počtu osôb v Byte, cena dodaného tepla bude rozúčtovaná podľa pomerových meračov tepla a metrov štvorcových úžitkovej plochy Bytu na celkových nákladoch na dodávku plynu, cena dodanej studenej a teplej úžitkovej vody bude rozúčtovaná podľa bytových meračov, prípadné straty oproti stavu vstupného vodomeru budú rozúčtované podľa priemernej spotreby v jednotlivých Bytoch. Nájomca je povinný zaplatiť prípadný nedoplatok na účet, prípadne do pokladne prenajímateľa do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V prípade omeškania s úhradou je nájomca povinný zaplatiť poplatok z omeškania vo výške uvedenej v bode 4.3. tejto zmluvy. Prípadné preplatky patria nájomcovi a budú mu zo strany prenajímateľa do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania vrátené.

4.5. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním Bytu v súlade so zmenou výšky zálohových platieb požadovaných od dodávateľských subjektov a v súlade s rozhodnutím správcu domu alebo jeho orgánov, a to aj

jednostranné a v prípade, ak vzhľadom na rozsah užívania poskytovaných služieb bude zrejmé, že výška zálohových platieb nepokrýva minimálne 95% ich skutočných nákladov.

4.6. Zmluvné strany sa dohodli, že na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním Bytu a nepoškodzovania Bytu, je nájomca povinný zložiť v prospech prenajímateľa finančnú zábezpeku vo výške trojmesačného nájomného, a to najneskôr pri podpise nájomnej zmluvy. Vyúčtovanie zloženej finančnej zábezpeky po ukončení nájomného vzťahu uskutoční prenajímateľ do 10 dní odo dňa skončenia nájmu.

V. **Zánik nájmu**

5.1. Nájom zaniká najneskôr uplynutím dohodnutej doby nájmu. Nájomca berie na vedomie, že pri zániku nájmu mu nevzniká nárok na Bytovú náhradu, s výnimkou prípadu, ak nájom Bytu skončil pred uplynutím dohodnutej doby z dôvodu, že Byt bez zavinenia nájomcu nie je možné ďalej užívať.

5.2. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomnú zmluvu vypovedať len písomne, v lehotách a z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku, zákon č. 40/1964 Zb. v platnom znení. V prípade pochybnosti sa predpokladá, že výpoveď bola doručená druhej strane na tretí deň od jej odoslania doporučenou poštou na adresu trvalého pobytu uvedenú na tejto zmluve.

5.3. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmetný Byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca sa zaväzuje vystaňovať z Bytu spolu s osobami, ktoré s ním tvorili jeho domácnosť najneskôr v deň, v ktorom došlo k zániku nájmu. Porušenie tejto povinnosti bude sankcionované zmluvnou pokutou vo výške 1 500,00 € (slovom Jedentisícpäťsto 00/100 Eur). Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody. Prenajímateľ je oprávnený požadovať náhradu škody, popri zmluvnej pokute a aj nad sumu zmluvnej pokuty.

VI. **Osobitné ustanovenia**

6.1. Nájomca sa pred podpisom tejto zmluvy so stavom Bytu oboznámil, tento mu je dobre známy a Byt bez výhrad v tomto stave preberá. Zároveň vyhlasuje, že Byt je plne spôsobilý na dohodnuté užívanie.

6.2. Nájomca prehlasuje, že pri skončení zmluvy o nájme nebude od prenajímateľa požadovať preplatenie opráv, úprav a údržby vykonanej v Byte. Veci, ktoré nájomca do Bytu dodá a ktoré sa budú dať zdemontovať si môže v prípade skončenia nájmu zobrať. Týmto svojím zásahom však nesmie poškodiť zariadenie Bytu.

VII. **Záverečné ustanovenia**

7.1. Zmeny a dodatky tejto zmluvy musia byť urobené písomne za súhlasu oboch zmluvných strán, inak sú neplatné.

7.2. Zmluvné strany sú povinné si navzájom bezodkladne oznámiť zmenu údajov a skutočností rozhodných pre uzavretie tejto zmluvy, inak v celom rozsahu zodpovedajú za škodu, ktorá tým druhej strane vznikne. Opakované porušenie tejto povinnosti zakladá právo druhej zmluvnej strany na okamžité odstúpenie od tejto zmluvy.

7.3. Vzťahy, ktoré nie sú touto zmluvou upravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších právnych predpisov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov platných v Slovenskej republike. V prípade, ak bude ktorékoľvek ustanovenie zmluvy po jej podpise vyhlásené za neplatné, nemá to vplyv na platnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy a zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť neplatné ustanovenie platným s obsahom pokiaľ možno čo najviac vystihujúcim pôvodný úmysel strán upravený v neplatnom ustanovení. Okrem prípadov, kedy zákonná úprava určuje inak, riadi sa zmluvný vzťah medzi prenajímateľom a nájomcom aj ustanoveniami VZN Obce Ladce, najmä VZN č.1/2021 o prideľovaní bytov a podmienkach nájmu bytov v nájomnom bytovom dome v obci Ladce.

7.4. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, s obsahom zmluvy sa oboznámili, tomuto porozumeli, na znak čoho zmluvu vlastnoručne podpisujú. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch a má šesť strán. Každá zo zmluvných strán obdrží jeden rovnopis.

Zoznam príloh tejto zmluvy:

Príloha č. 1 – Opis stavu Bytu a opis príslušenstva Bytu a ich vybavenia

Príloha č. 2 – Predpis mesačných zálohových platieb

Príloha č. 3 – Zoznam osôb tvoriacich domácnosť Bytu

Ladce 28.02.2023

Prenajímateľ :

Nájomca :

.....
Obec Ladce
Dominik Košťalik
starosta obce

.....
p. Gabriela Galanská