

**Zmluva č.1/2023  
o nájme sociálneho bytu č.192/5A**

**I.  
Zmluvné strany**

**1. Prenajíateľ:** **Obec Lomná**  
**Lomná 22, 029 54**

Zastúpený: Ing.Vladimír Luba , starosta obce  
IČO: 00314633  
DIČ:  
Bankové spojenie: Prima Banka  
Číslo účtu: IBAN SK 95 5600 0000 0040 0291 6002

(ďalej len „**prenajíateľ**“)

**a**

**2. Nájomca:**  
Meno a priezvisko: **Tomulcová Lenka**  
Dátum narodenia :  
Bydlisko: **Lomná č.23**  
(ďalej len „**nájomca**“)

(prenajíateľ a nájomca ďalej aj ako „**zmluvné strany**“)

Uzatorili podľa ust. § 685 a nasl. zákona č. 46/1964 Občianskeho zákonníka a VZN č.1/2015 o podmienkach a kritériách pridelovania a správy nájomných bytov v bytovom dome obstaraného z verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania v 8 b.j. v obci Lomná a uznesenia OZ č.9/2023 túto zmluva o nájme bytu

**II.  
Predmet nájmu**

1. Prenajíateľ je vlastníkom nehnuteľnosti - bytový dom súp. č. 192 v k.ú Lomná vedenej na LV č.329.
2. Predmetom nájmu je sociálny byt č. 5A (192/5A) spolu s príslušenstvom, nachádzajúci sa v bytovom dome 192. Podrobný opis bytu je obsiahnutý v čl. III. tejto zmluvy.
3. Prenajíateľ týmto prenecháva predmet nájmu podľa bodu 2.1 nájomcovi na dočasné užívanie za podmienok uvedených v tejto zmluve, nájomca toto užívanie prijíma a zaväzuje sa platiť prenajíateľovi dohodnuté nájomné.
4. Prenajíateľ vyhlasuje, že neexistujú žiadne právne ani faktické vady predmetu nájmu, ktoré by mohli byť prekážkou platnosti tejto zmluvy, najmä že je vlastníkom predmetu nájmu alebo má také dispozičné práva, ktoré mu umožňujú predmet nájmu podľa tejto zmluvy prenajať.
5. Nájomca sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil a bez závad ho preberá do užívania .Osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti - priateľ Peter Viater nar. [redacted]
6. Prenajíateľ prenecháva predmet nájmu do užívania výlučne nájomcovi uvedenému v tejto zmluve a tento nie je oprávnený užívať byt s inými osobami.

### III.

#### Popis bytu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu

1. Predmetom nájmu je sociálny byt č. 5, na 1 podlaží, pozostávajúci z kuchyne, 1 izby, predsieň, kúpeľňa +WC o celkovej podlahovej ploche 31,29 m<sup>2</sup> (kuchyňa=5,01m<sup>2</sup>, 1 izba=18,02m<sup>2</sup>, predsieň =4,09m<sup>2</sup>, kúpeľňa +WC=4,17m<sup>2</sup>).
2. Predmetný byt sa nachádza v bytovom dome a nie sú v ňom žiadne závady.
3. Vybavenie bytu a jeho zariadenie  
Kuchyňa - kuchynská linka ( umývací dres+batéria, odsávač pary,elektrický sporák,1 ks elektrický konvektor, guma )  
IZBA -1 ks elektrický konvektor, podlaha – koberec RIGA  
KÚPEĽŇA -1ks vaňa,1 ks umývadlo,1ks elektrický bojler,1 ks elektrický Konvektor ,batéria -3ks(vaňová,umývadlo, na automatickú práčku)  
1 ks (WC), podlaha-dlažba  
PREDSIEŇ – 1 ks elektrický rozvádzač ,podlaha-guma  
OSTATNÉ
  - elektrické vedenie( 8 ks vypínačov, 8 ks zástrčiek, 1ks zásuvka na anténu,elektromer umiestnený na schodišti )
  - okná ( Biele platové okná )
  - nátery - dvere( biela farba, )
    - steny (biele)
  - ostatné ( zvonček 1ks, domáci telefón 1 ks ,kľúče -1 ks- od domu,1 ks od bytu )
4. Príslušenstvo bytu: chodby, schodište, spoločná miestnosť

### IV

#### Doba nájmu

1. Nájomný pomer vzniká dňom **15.03.2023** a uzatvára sa na dobu určitú 3 roky, do **14. marca 2026**.
2. Po uplynutí nájmu podľa ods. 1 môže byť s nájomcom opakovane uzavretá nájomná zmluva na dobu určitú, Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opätovne dohodnúť za podmienok :
  - nájomca požiadala prenajímateľa o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr tri mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu,
  - nájomca a osoby s ním bývajúce po celú dobu nájmu dodržali všetky podmienky stanovené v nájomnej zmluve, a zo strany nájomcu po dobu nájmu nedošlo ku konaniu, ktoré by založilo dôvod podľa § 711 ods. 1 písm. c/d/f/ a g/ Občianskeho zákonníka, príp. nedošlo k dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. e/ Občianskeho zákonníka.

### 3. Nájom končí:

- Uplynutím doby nájmu
- Dohodou zmluvných strán
- Zničením predmetu nájmu alebo budovy
- Uplynutím výpovednej lehoty

4. Prenajíateľ i nájomca môže túto zmluvu jednostranne vypovedať. Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

5. Prenajíateľ môže zmluvu jednostranne vypovedať jedine z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.

6. Pri ukončení nájmu je nájomca najneskôr v deň skončenia nájmu povinný byť spolu so zariadením protokolárne odovzdať prenajíateľovi. V protokole sa uvedú všetky zistené poškodenia nad rámec bežného opotrebovania. Pri porušení tohto dojednania je nájomca povinný strpieť, že prevzatie predmetu nájmu urobí komisionálne prenajíateľ samostatne, na náklady nájomcu a veci patriace nájomcovi uloží do suchého skladu.

## V.

### Výška a splatnosť nájomného

1. Výška nájomného je stanovená uznesením OZ č.23/2021 zo dňa 24.09.2021
2. Podklady pre výpočet nájomného sú obsiahnuté v Evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu.
3. Mesačná úhrada základného nájomného za byt činí **63,80 EUR**, slovom: Šesťdesiattri eur , osemdesiat centov
4. Nájomca je povinný platiť nájomné mesačne, vždy do konca príslušného mesiaca na účet prenajíateľa.
5. Úhrady za dodávku elektrickej energie, vodné a stočné si hradí nájomca na svoje meno a svoje náklady, na základe samostatných meračov. Úhradu elektrickej energie za spoločné priestory hradí prenajíateľovi na účet na základe vystavenej faktúry. V prípade omeškania s úhradou nájomného je povinný nájomca zaplatiť poplatok z omeškania, vo výške 0,05% z dlžnej sumy, za každý deň omeškania.
6. Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného a prípadné úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia a prípady, v ktorých je prenajíateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné a úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanoví osobitný predpis.

## VI.

### Práva a povinnosti zmluvných strán

#### 1. Prenajímateľ sa zaväzuje

- a) odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie v súlade s príslušnými predpismi a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať, mimo vykonávania činností, ku ktorým je povinný nájomca,
- b) zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu, počas platnosti zmluvy,
- c) stavebné úpravy a iné podstatné zmeny bytového domu, príp. bytu vykonávať po prerokovaní s nájomcom
- d) zabezpečovať poistenie budovy.

#### 2. Nájomca sa zaväzuje

- a) starať sa riadne o byt a dodržiavať zásady stanovené touto zmluvou a pokyny prenájomateľa,
- b) dbať aby nedošlo k znehodnoteniu alebo poškodeniu bytu, jeho príslušenstva zariadenia a vecí užívaných spolu s nimi,
- c) byt užívať výlučne na bývanie,
- d) počas celej doby nájmu zabezpečiť napojenie bytu na odber energií (voda, elektrina) a platiť úhradu za odber,
- e) stavebné úpravy bytu robiť iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenájomateľa a prostredníctvom pre túto činnosť oprávneného podnikateľa, pri dodržaní ust. Stavebného zákona č. 50/1976 Zb. v platnom znení a príslušných STN,
- f) zabezpečovať drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou, na svoje meno a svoje náklady,
- g) že prenájomateľovi bezodkladne oznámi potrebu väčších opráv a umožní ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
- h) užívať spolu s osobami, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti, spoločné priestory domu a zariadenie domu predpísaným spôsobom, podľa povahy príslušného zariadenia,
- i) že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv,
- j) rešpektovať susedské práva a bezpečnosť najmä:
  - vylúčiť užívanie bytu spôsobom obťažujúcim iných nájomcov (nadmerná hlučnosť, atď.),
  - vylúčiť skladovanie horľavých látok a nebezpečného odpadu a nakladanie s otvoreným ohňom, v byte a dome,
  - na chodbách domu neskladovať žiadne veci,
  - dodržiavať domový poriadok,
- k) odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú v spoločnej domácnosti. Ak sa tak nestane, má prenájomateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu,
- l) že nebude uskutočňovať akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, podnájom bytu, alebo jeho časti),

- m) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa neprihlási k pobytu ani neumožní užívanie bytu iným osobám, ako sú uvedené v evidenčnom liste,
- n) že umožní prenajímateľovi vstup do bytu, za účelom prekontrolovania technického stavu a dodržiavania zmluvných podmienok,
- o) zabezpečiť ochranu vlastných vecí (napr. poistením); nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nezodpovedá za stratu prípadne poškodenie uložených vecí,
- p) dodržiavať platné právne predpisy o požiarnej ochrane, bezpečnosti, ochrane zdravia a životného prostredia v plnom rozsahu.
- q) že bezodkladne oznámi prenajímateľovi každú zmenu okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného, vrátane zmeny počtu osôb bývajúcich v byte a zmeny, ktoré majú vplyv na zmluvný vzťah,
- r) berie na vedomie poistenie vlastného hnutel'ného majetku,
- s) že ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdá prenajímateľovi vypratany a v riadnom stave (hygienicky vybieleny) s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

#### VII.

#### Spoločné ustanovenia

1. V prípade zániku nájmu bytu, je nájomca povinný splniť svoju povinnosť v súlade s § 2 a nasl. zák. č. 253/1998 Zb., v znení neskorších predpisov.
2. Ak nájomca hrubo poruší svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné čas dlhší ako 3 mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu, prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, bez poskytnutia náhradného ubytovania.

#### VIII.

#### Záverečné ustanovenia

1. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu možno písomne len na základe obojstranného súhlasu zmluvných strán.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Evidenčný list bytu a Zápisnica o prevzatí bytu.
3. V prípade vzťahov neupravených touto zmluvou sa účastníci riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
4. Účastníci si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obomi zmluvnými stranami.
6. Táto zmluva bola vyhotovená v dvoch exemplároch s platnosťou originálu, pričom každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie

V Lomnej 13. 03. 2023

Prenajímateľ:  
Ing. Vladimír L'uba, starosta obce



Nájomca:  
Tomulcová Lenka