

Zmluva o nájme bytu

uzavretá podľa § 685 a násl. Občianskeho zákonníka medzi zmluvnými stranami:

Obec Liptovská Lúžna, zastúpená Ing. Albínom Husarčíkom, starostom obce

IČO: 315397

Číslo účtu: Prima banka Ružomberok 8300183001/5600,

IBAN SK70 5600 0000 0083 0018 3001 /ďalej len „prenajímateľ“/

a

Meno a priezvisko:

/ďalej len „nájomca“/

Tomáš Fukas, narodený [REDACTED]

trvale bytom : Liptovská Lúžna 1244

Článok I. Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je byt č. 6 , vchod vľavo, 2. poschodie, č. p. 1244 v 24 b.j. **Liptovská Lúžna.**

Byt je zaradený do I. kategórie .

Byt má: **33,27 m²** podlahovej plochy a príslušenstvo z toho 1. izba **19,04 m²**, kuchyňa **5,97 m²**, kúpeľňa **4,17 m²**, predsieň **4,09 m²**, pivnica **2,26 m²**.

Opis bytu sa sa uvádza v Evidenčnom liste, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt do užívania

na čas neurčitý od 01.05.2023

3. S nájomcom budú byt užívať:
 - Fukasová Jana, nar. [REDACTED] - manželka
 - Fukasová Karolína, nar. [REDACTED] – dcéra
4. Popri práve užívať byt a jeho príslušenstvo má nájomca právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu spojené s užívaním bytu.
5. Byt vrátane jeho príslušenstva prenajímateľ odovzdá nájomcovi v užívaniaskopnom stave.

6. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len na bývanie. Na iný účel ako na bývanie ho môže užívať len s písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi výkon jeho práva, kontroly, či sa byt užíva riadnym spôsobom.

7. Nájomca nemôže byť prenajímateľ.

Článok II.

Nájomné a úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomné sa stanovuje podľa platných cenových predpisov a to vo výške vypočítanej vo výmere na výpočet úhrady za užívanie bytu.
2. Nájomca je povinný prenajímateľovi uhradiť pri podpise zmluvy nájomné za tri mesiace vopred, ktoré zostane v depozite obce. Nájomné bude uhrádzané pravidelne najneskôr do piateho dňa nasledujúceho mesiaca na účet Obce Liptovská Lúžna vedený v Prima banke Ružomberok, číslo účtu 8300183001/5600, IBAN SK70 5600 0000 0083 0018 3001, alebo v hotovosti do pokladne obce.
3. V prípade skončenia nájmu sa trojmesačné nájomné vráti nájomcovi.
4. Pri zmene cenových predpisov sa primerane zmení aj výška nájomného a preddavkov na úhradu za služby. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi zmenu výšky nájomného písomne nájomcovi pred jeho splatnosťou.
5. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo mesačné preddavky do 5 dní po ich splatnosti, t.j. do desiateho dňa každého nasledujúceho mesiaca, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok v zmysle platných právnych predpisov platných v čase uzavretia zmluvy. Výšku úrokov určuje nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov.
6. Preplatok z celoročného vyúčtovania za plnenia poskytované s užívaním bytu správca vypláti nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
7. Nájomca uhradí nedoplatok z celoročného vyúčtovania plnenia poskytovaného s užívaním bytu najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

Článok III.

Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu

1. Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu upravujú ustanovenia Občianskeho zákonníka /§ 687 a 695/ a nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z.
Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi úplný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu. Umožní nájomcovi užívať spoločné priestory bytu / chodby a schodištia/ a zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
2. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi do jedného mesiaca zmenu počtu osôb v byte.
3. Nájomca nie je oprávnený vykonávať zmeny stavebného alebo dispozičného charakteru v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

4. Nájomca nie je oprávnený prenajatý byt alebo jeho časť prenechať do podnájmu bez prechádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti sa pokladá za porušenie povinnosti podľa § 711 Občianskeho zákonníka a môže byť dôvodom pre výpoveď nájmu bytu.

Článok IV. Zánik nájmu

1. Pre zánik nájmu platia všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka pre nájomcu i prenajímateľa.
2. Nájomca môže vypovedať nájom bez udania dôvodu.
3. 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.
4. Po ukončení nájomnej zmluvy je nájomca povinný uvoľniť byt do jedného týždňa bez nároku na náhradné ubytovanie zo strany prenajímateľa.
5. Prenajímateľ po skončení nájmu nehradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa (ústna dohoda neprichádza do úvahy), ani protihodnotu toho, o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu požaduje, aby byt uviedol do pôvodného stavu.

Článok V. Osobitné ujednania

1. Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne na dôkaz čoho ju vlastnoručne podpisujú.
2. Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, pričom jeden obdrží nájomca a jeden prenajímateľ.
3. V ďalších zmluvne neupravených vzťahoch sa zmluvné strany budú riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

V Liptovskej Lúžnej, 01.05.2023

.....
prenajímateľ
Obec Liptovská Lúžna

.....
nájomca
Fukas Tomáš