

**Zmluva o nájme bytu č. 7 v bytovom dome
na ul. Gen. Svobodu 1169/119A v Ľubici („Dom Humanity“)**
uzavretá podľa § 685 a násl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších
predpisov

Prenajímateľ : **Obec Ľubica**
Štatutárny zástupca : Ing. Ján Kapolka, starosta obce
Adresa/sídlo : Gen. Svobodu 248/127, Ľubica
IČO : 319 42 547
DIČ : 2020709834
IČ DPH : SK2020709834
Bankové spojenie : Prima banka Slovensko, a. s.
IBAN : SK48 5600 0000 0016 7106 1001

ďalej ako „prenajímateľ“

Nájomca : **Jaroslav Gnebus**
Nar. :

Trvalý pobyt : Ľubica (bez adresy)

ďalej ako „nájomca“

*po prehlásení, že sú plne spôsobilí na právne úkony, uzatvárajú túto zmluvu o nájme bytu č. 7
v bytovom dome na ul. Gen. Svobodu 1169/119A v Ľubici :*

Článok I.

Predmet zmluvy

- (1) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – 12 bytového obytného domu v Ľubici na ulici Gen. Svobodu č. 119A, súpisné číslo 1169, nachádzajúceho sa na pozemku parcelné číslo KN-C 53/2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvoria, k. ú. Ľubica.
- (2) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania garzónku – byt č. 7 nachádzajúci sa na I. poschodí uvedeného obytného domu, vrátane užívania spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva bytu za nižšie dohodnutých podmienok nájmu.

Článok II.

Opis bytu a jeho príslušenstva

- (1) Predmetný byt o celkovej rozlohe podlahovej plochy 36,60 m² pozostáva :
 - a) z obytných miestností :
 1. izba č. 1 o výmere 9,50 m²
 2. izba č. 2 o výmere 13,60 m²
 - b) príslušenstva bytu – vedľajších miestností :
 3. vstupná chodba o výmere 3,60 m²

| | |
|--------------------------|---------------------|
| 4. kúpeľňa + WC o výmere | 3,30 m ² |
| 5. komora o výmere | 6,60 m ² |

- (2) Predmetný byt sa nachádza v obytnom dome a nie sú na ňom žiadne také vady, ktoré by bránili v riadnom užívaní bytu. V obytných miestnostiach č. 2, chodbe a komore je uložená linoleová podlaha (nová). V izbe č. 1 je uložená keramická podlaha, umiestnený panelový radiátor, stropné svetlo, drevené presklenné balkónové okno. V izbe č. 1 sa nachádzajú podružné merače elektrickej energie pre byt č. 7, č. 8 a byt č. 9. Z izby č. 1 vedú do chodby biele drevené dvere. V izbe č. 2 a v komore je pod drevenými oknami umiestnený oceľový panelový radiátor. V izbe č. 2 sa nachádza kuchynská linka s umývacím drezom (nová) , nad ktorým sa nachádza drezová batéria (nová), led podlinkové svietidlo (nové) a stropné svietidlo (nové). Z chodby do izby č. 2 sú umiestnené drevené dvere s výplňou. V chodbe je umiestnený domáci telefón (nefunkčný), svietidlo a vstavaná drevená skriňa. . Predmetný byt má samostatné merače vody a elektrickej energie, byt je vykurovaný centrálnym vykurovaním. V kúpeľni je umiestnená sprcha s vaničkou, keramické umývadlo, dve miešacie batérie (v sprche a umývadlová), oceľový panelový radiátor, led svietidlo nad umývadlom. V kúpeľni a WC je umiestnená keramická dlažba a svietidlo (v počte 2 ks) , keramický splachovací záchod a elektrický ohrievač. V celom byte a komore je nová maľovka. Podrobnejší opis bytu a jeho vybavenia je uvedený v protokole o odovzdaní a prevzatí bytu.
- (3) Spoločnými časťami domu pre účely tejto zmluvy sú chodby, vstupné vestibuly a schodiská.
- (4) Spoločnými zariadeniami domu pre účely tejto zmluvy sú bleskozvod, hasiaci prístroj, vodovodné, plynové, elektrické, kanalizačné a telefónne prípojky.
- (5) Nájomca prehlasuje, že sa so stavom uvedeného bytu, spoločných častí a zariadení domu osobne oboznámil a v deň podpisu protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu predmetný byt preberá bez závad do svojho užívania spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti. Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať predmetný byt, aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu.
- (6) Nájomca rovnako prehlasuje, že ho prenajímateľ oboznámil so správou bytového domu, v ktorom sa nachádza predmetný byt, a ktorú zabezpečuje prenajímateľ. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať podmienky správy tohto obytného domu určené prenajímateľom.
- (7) Pre účely vyúčtovania energií za spotrebu plynu, ktorá sa vypočítava podľa podlahovej plochy bytu je výmere 49,80 m² (t. j. podlahová plocha bytu + podiel podlahovej plochy spoločných priestorov chodby o výmere 13,20 m²).

Článok III.

Doba nájmu

- (1) Nájomný vzťah vzniká dňom **1.11.2023** a uzatvára sa na dobu určitú **do 30.04.2024**, t. j. na dobu 6 mesiacov. Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné tento nájom bytu predčasne ukončiť v zmysle článku VII. tejto zmluvy.
- (2) V posledný deň doby nájmu má nájomca právo (nie nárok) na predĺženie tejto doby nájmu bytu za predpokladu splnenia podmienok pre pridelenie obecného nájomného

bytu a zároveň za predpokladu, že počas celej doby doterajšieho nájmu nájomca a ostatí užívatelia tohto bytu dodržiavali podmienky tohto nájmu a povinnosti nájomcu vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zo zákona.

- (3) **Nájomca je oboznámený s tým, že po skončení nájomného vzťahu mu prenajímateľ nie je povinný poskytnúť žiadny náhradný byt, ani náhradné ubytovanie, resp. prístrešie, z dôvodu, že nájom je dohodnutý na dobu určitú.**

Článok IV.

Nájomné a úhrada za plnenie spojené s užívaním bytu

(1) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné v sume 116,50 Eur, z toho nájomné v sume 46,00 €/mesiac, preddavkové platby za plnenia poskytované s užívaním bytu v sume 70,50 €/mesiac, a to vždy za bežný mesiac, najneskôr však do 25 dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa vedený v Prima banka Slovensko, a. s., IBAN:SK48 5600 0000 0016 7106 1001 alebo v hotovosti do pokladnice prenajímateľa, t. j. Obecného úradu v Lubicí.

(2) Prenajímateľ **nezabezpečuje** nájomcovi v nájmomnom byte služby spojené s dodaním elektrickej energie, káblovej televízie a internetu. Nájomca je povinný prihlásiť sa na odber elektrickej energie u príslušného dodávateľa (uzavrieť zmluvu) a sám uhrádzať cenu za poskytnutú službu dodávateľovi, to isté platí vo vzťahu ku káblovej televízii a internetu. Prenajímateľ **zabezpečuje** služby spojené s dodaním vody, elektrickej energie (spoločné priestory), a tepla.

(3) Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu, a to za predchádzajúci kalendárny rok, najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka a písomné vyúčtovanie doručiť nájomcovi.

(4) Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie sumy nájomného alebo plnení (služieb) spojených s užívaním bytu (napr. počet členov domácnosti, cena služieb, zmena právnej úpravy), automaticky sa zmení suma nájomného alebo plnení (služieb) od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po príslušnej zmene.

(5) Nájomcovi vzniká povinnosť uhrádzať dohodnuté mesačné nájomné a preddavky za plnenia (služby poskytované s užívaním bytu podľa ods. 1 tohto článku prenajímateľovi od 1. dňa mesiaca v ktorom vznikol nájom, a to :

| | |
|--|-------------------------|
| a) nájom v sume | 46,00 Eur/mesiac |
| b) zálohu na vodné, stočné | 20,00 Eur/mesiac |
| c) zálohu na vykurovanie a ohrev teplej vody | 38,00 Eur/mesiac |
| d) zálohu na elektrickú energiu (vyúčtovanie elektrickej energie spoločných priestorov sa vypočíta podľa počtu obsadených bytov) | 5,50 Eur/mesiac |
| e) réžia | 7,00 Eur/mesiac |

Spolu

116,50 Eur/mesiac

(6) Réžia sa používa na zabezpečenie údržby a opráv spoločných priestorov, spoločných zariadení a nebytových priestorov bytového domu. Z prostriedkov rézie sa uhrádzajú pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy a to najmä: revízia prenosných hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu, revízia komínov, bleskozvodov, revízia elektrickej inštalácie a elektrických zariadení, revízia plynových kotlov, výmena žiaroviek prípadne svietidiel v spoločných priestoroch bytového domu, hygienická maľba spoločných priestorov a pod..

(7) V prípade, ak nájomca nezaplatí nájomné a mesačnú zálohu za služby spojené s užívaním bytu do 5 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

(8) Nájomca je povinný pred podpísaním nájomnej zmluvy vložiť na účet prenajímateľa vedený v ČSOB banke, a. s., IBAN: SK77 7500 0000 0040 2278 4406 finančnú zábezpeku v sume 318 Eur, čo predstavuje šesťmesačné nájomné, ktorú prenajímateľ môže použiť na úhradu škody spôsobenej nájomcom v byte alebo na spoločných častiach alebo spoločných zariadeniach domu, na úhradu nedoplatkov na nájomnom, energiách a službách spojených s nájomom bytu, vyúčtovacích faktúrach za energie, miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady. Po ukončení nájmu do 30 dní prenajímateľ zábezpeku nájomcovi vráti v plnej výške v prípade, ak nájomca nebude mať voči prenajímateľovi žiadne nesplnené záväzky . V opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený použiť finančné prostriedky zo zábezpeky na úhradu z dôvodov uvedených v prvej vete.

Článok V.

Práva a povinnosti nájomcu z nájmu bytu

(1) Údržbu bytu si zabezpečuje nájomca sám a na svoje náklady. Nájomca sa preto zaväzuje, že všetky drobné údržbové práce v byte si zabezpečí sám a na svoje náklady . Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 50,00 Eur. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov.

(2) 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 nariadenia.

(3) Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zaisťujúce ostatným užívateľom bytov v dome nerušný výkon ich práv.

(4) 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.

(5) Nájomca nesmie v predmetnej nehnuteľnosti vykonávať žiadne stavebné úpravy a zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

(6) 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.

(7) Nájomca nesmie dať predmetný byt, resp. jej časť do podnájmu alebo iného užívania iným osobám 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.

(8) Nájomca je povinný v prípade, že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného alebo úhrad za služby spojené s užívaním tohto bytu (napr. počet členov domácnosti), tieto zmeny bezodkladne oznámiť prenajímateľovi.

(9) Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi a zamestnancom príslušných úradov a kontrolných orgánov do predmetného bytu za účelom kontroly jeho technického stavu, spôsobu jeho užívania a dodržiavania zmluvných a zákonných podmienok tohto nájmu.

(10) Nájomca je zodpovedný za to, že počas doby nájmu prenajímateľovi 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.

(11) Nájomca objektívne plne zodpovedá spolu s nájomcami ostatných bytov v danom bytovom dome za škodu spôsobenú na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu ako aj na majetku, ktorý sa nachádza v týchto priestoroch, pokiaľ sa v lehote 30 kalendárnych dní odo dňa zistenia a oznámenia škody prenajímateľovi nezistí osoba zodpovedná za túto škodu.

(12) Nájomca je povinný dodržiavať pravidlá užívania nájomného bytu a spoločných priestorov bytového domu, ktoré sú určené pre nájomcu v domovom poriadku a v ďalších predpisoch spojených s nájmom tohto bytu.

(13) Nájomca prehlasuje, že bol pred podpisom tejto zmluvy prenajímateľom oboznámený s domovým poriadkom a s ďalšími predpismi súvisiacimi s užívaním tohto bytu a bytového domu.

(14) Osoby žijúce v spoločnej domácnosti spolu s nájomcom : 0

(15) Nájomca je povinný zabezpečiť si na vlastné náklady zbernú nádobu na komunálny odpad.

(16) Nájomca sa zaväzuje, že poskytne súhlas prenajímateľa využiť inštitút osobitného príjemcu, ak za obdobie najmenej dva mesiace bude mať nedoplatok na nájomnom. Nájomca súhlasí s tým, aby v prípade, ak počas najmenej dvoch mesiacov neuhradí nájomné alebo jeho časť, prenajímateľ použil na úhradu dlžného nájomného finančné prostriedky prináležiace nájomcovi z inštitútu osobitného príjemcu, alebo z iného akéhokoľvek jeho príjmu.

(17) Ak prenajíateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť vady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon nájomcovho práva ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajíateľa vady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí uplatniť u prenajíateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia väd.

Článok VI.

Práva a povinnosti prenajíateľa z nájmu bytu

(1) Prenajíateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu.

(2) Ak je prenajíateľ povinný vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v byte, je nájomca povinný ich strpieť a ich vykonanie bezodkladne umožniť.

(3) Prenajíateľ 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.

Článok VII.

Ukončenie 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,
- c) odstúpením od zmluvy – v prípade dôvodov výslovne uvedených v zákone alebo v tejto zmluve.

(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 Občianskom zákonníku. Výpoveď musí byť písomná, musí v nej byť uvedený výpovedný dôvod a musí byť doručená druhej zmluvnej strane inak je neplatná. Výpovedná lehota je dvojmesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

(4) Prenajíateľ má právo od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, že nastane jeden z týchto dôvodov:

- a) ak takúto možnosť dáva zákon,
- b) ak nájomca opakovane porušuje povinnosť platiť nájomné alebo preddavky za služby spojené s užívaním bytu,

c) ak napriek písomnej výstrahe bude nájomca prenajatý byt užívať, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vznikne škoda alebo mu bude hroziť značná škoda,

d) v prípade porušenia povinností vyplývajúcich z článku V bod 4, 5, 7, 10 tejto zmluvy.

(5) Odstúpenie od tejto zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane. Odstúpenie je nutné urobiť písomne, uviesť v ňom dôvod odstúpenia a doručiť ho druhej strane, inak je neplatné.

(6) V prípade akéhokoľvek spôsobu ukončenia tohto nájmu bytu nájomca nemá nárok na poskytnutie žiadnej bytovej náhrady.

(7) Nájomca je povinný byt odovzdať v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie o čom bude v deň odovzdania bytu spísaný protokol.

Článok VIII.

Spoločné a záverečné ustanovenia

(1) Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.

(2) Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

(3) Osobné údaje dotknutých osôb sa spracúvajú v súlade s NARIADENÍM EURÓPSKEHO PALAMENTU A RADY (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a vo voľnom pohybe a takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecne nariadenie o ochrane osobných údajov) a so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

(4) Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ i nájomca obdržia po dve vyhotovenia tejto zmluvy.

(5) Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu porozumeli, že táto zmluva bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle, a na znak súhlasu s jej celým obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

(6) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni, kedy bola zmluva zverejnená na webovom sídle obce.

V Ľubici, dňa 25.10.2023

V Ľubici, dňa 25.10.2023

Ing. Ján Kapolka

starosta obce

prenajímateľ

Jaroslav Gnebus

nájomca

