

ZMLUVA O OPAKOVANOM NÁJME BYTU

uzatvorená podľa § 663, § 685 Občianskeho zákonníka v platnom znení a v súlade s úst. § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. v platnom znení

Zmluvné strany

Prenajíateľ:

Názov a sídlo:	Obec Dúbrava Dúbrava 191 032 12 Dúbrava
V zastúpení:	Vladimír Janičina - starosta obce
Bankové spojenie:	VUB a.s. Liptovský Mikuláš
Číslo účtu:	SK23 0200 0000 0000 2602 4342
IČO:	00315176
Kontakt- tel. a email:	044/5593251, obecdubravalm@imafex.sk

a

Nájomca:

Meno a priezvisko:	Milan Pustaj	Michaela Pustajová Hurtajová
Dátum narodenia:		
Trvalé bydlisko	Dúbrava	Dúbrava
Kontakt- tel. číslo, mob.:		

I. Predmet nájmu

- 1.1. Predmetom nájmu je **byt. č. 4** s príslušenstvom na 1. poschodí v bytovom dome s. č. 551 v obci Dúbrava.
- 1.2. Predmetný byt pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva, ktorým je kuchyňa, chodba, kúpeľňa, WC, komora. Vybavenie bytu je štandardné a jeho súčasťou sú základne zriaďovacie predmety: kuchynská linka, vaňa, umývadlo, záchodová misa, vodovodné batérie (3ks). Celková výmera podlahovej plochy s príslušenstvom je 75,08 m².
- 1.3. Prenajíateľ za podmienok dohodnutých v tejto zmluve, prenecháva nájomcovi do užívania byt uvedený v tomto článku zmluvy spolu s jeho súčasťami a s príslušenstvom a právami a povinnosťami s tými spojeným. Nájomca tento predmet nájmu preberá a zaväzuje sa platiť prenájomcovi nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu.
- 1.4. Spolu s bytom sú nájomcovia oprávnení užívať spoločné časti a spoločné zariadenia nachádzajúce sa v predmetnom bytovom dome. Byt s jeho príslušenstvom a jeho súčasťami preberajú nájomcovia bez závad, spôsobilý k okamžitému nasťahovaniu, užívaniu a bývaniu.
- 1.5. Spoločne s nájomcom budú byt užívať (meno, priezvisko, dátum narodenia, príbuzenský vzťah)
 - 1/ Martina Hurtajová, nar., dcéra
 - 2/ Sofia Pustajová, nar., dcéra
 - 3/ Nela Pustajová, nar., dcéra

II. Doba nájmu a skončenie nájmu

- 2.1. Prenajímateľ ponecháva nájomcovi byt do užívania
na dobu URČITÚ od 1.3.2024 do 28.2.2027.
- 2.2. V prípade dodržania podmienok uvedených vo všeobecne a osobitne záväzných právnych predpisoch najmä:
- Zákona NRSR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v pl. znení
 - Zákona o životnom minime č. 601/2003 Z. z. v platnom znení
 - Dodatkom č. 2 k Zásadám hospodárenia s majetkom obce Dúbrava
 - a za predpokladu, že nájomca riadne platil nájomné a úhradu služieb spojených s užívaním bytu a nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 písm. c-g Občianskeho zákonníka má nájomca právo **na OPAKOVANÉ uzavretie nájomnej zmluvy** na čas určitý na základe písomnej žiadosti s predložením potvrdení o výške príjmu za všetkých členov domácnosti za predchádzajúci kalendárny rok.
- 2.3. Nájom bytu zanikne uplynutím doby nájmu uvedenej v Čl. II. ods. 2.1. tejto zmluvy a to bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.
- 2.4. Nájom bytu zaniká aj písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou nájomcu v súlade s Občianskym zákonníkom v platnom znení. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 písm. c-g Občianskeho zákonníka v platnom znení.
- 2.5. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
- 2.6. Ak je ukončený nájom nájomcovi, zároveň je ukončený aj nájom spolu posudzovaných osôb resp. osobám tvoriacim jeho domácnosť.
- 2.7. Nájomca sa zaväzuje ku dňu ukončenia nájmu vypratať a odovzdať byt a jeho vybavenie v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie obcou určenej komisii. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt a jeho vybavenie uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal. Prenajímateľ po skončení nájmu nie je povinný nájomcovi nahradiť náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte.

III. Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

- 3.1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté mesačné **nájomné vo výške 123,73 € (slovom stodvadsaťtri eur sedemdesiattri centov) mesačne na účet prenajímateľa SK23 0200 0000 0000 2602 4342**. Výška nájmu sa stanovuje vo výške vypočítanej v Evidenčnom liste, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy.
- 3.2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi **mesačné preddavky na úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu – dodávka tepla a teplej úžitkovej vody vo výške 120 € (slovom jednostvadsať eur) na účet prenajímateľa SK84 0200 0000 3500 2602 4342**. Preddavky na úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi ročne, a to najneskôr do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka.
- 3.3. Dohodnuté mesačné nájomné a mesačné preddavky za plnenie spojené s užívaním bytu sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi vždy do 15. dňa kalendárneho mesiaca, ktorý prechádza kalendárnemu mesiacu za ktorý je nájomné a preddavky platené.

- 3.4. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačné preddavky v stanovenej lehote do 15 dňa príslušného mesiaca, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5% z dlžnej sumy za každý začatý mesiac omeškania. Ak nájomca nezaplatí nájomné a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu viac ako za tri mesiace, napriek písomnej výzve s náhradnou lehotou na úhradu nájomného, je to dôvod na ukončenie nájmu bytu výpoveďou, bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.
- 3.5. Úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu neuvedené v odseku 3.2. tohto článku zmluvy (spotreba elektriny, spoločná TV anténa a iné služby súvisiace s nájmom bytu) a preddavky na tieto plnenia, ako aj prípadné nedoplatky, sa nájomcovia zaväzujú platiť priamo dodávateľom týchto plnení.
- 3.6. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného v prípadoch ustanovených právnym predpisom alebo ak dôjde k zmene právnych predpisov upravujúcich výšku nájomného.
- 3.7. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku mesačných preddavkov na úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu podľa odseku 3.2. tohto článku zmluvy v závislosti od skutočnej spotreby tepla a teplej úžitkovej vody nájomcami, ako aj v prípade zmeny cien za odplatu za dodávku tepla a teplej úžitkovej vody.

IV. Práva a povinnosti zmluvných strán

- 4.1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach §687 – 695 Občianskeho zákonníka v platnom znení.
- 4.2. Nájomca sa zaväzuje:
 - starať sa riadne o byt a dodržiavať bezpečnostné opatrenia bytovej politiky (Domový poriadok, Požiarne poplachové smernice);
 - dbať, aby nedošlo k znehodnoteniu alebo poškodeniu bytu a vecí užívaných spolu s nimi
 - byt užívať výlučne na bývanie;
 - rešpektovať susedské práva a bezpečnosť;
 - prenajímateľa bezodkladne informovať o vzniku škody, prípadne poistnej udalosti;
 - umožniť vstup do bytu zamestnancom Ministerstva dopravy a výstavby SR a iným kontrolným orgánom s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu, ako aj za účelom overenia spôsobu a rozsahu užívania bytu vo vopred dohodnutom termíne a za prítomnosti nájomcu;
 - nevykonávať zmeny stavebného alebo dispozičného charakteru v byte, bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa;
 - pri ukončení nájmu vrátiť prenajímateľovi byt v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie;
 - vylúčiť prenechanie bytu alebo jej časti tretej osobe do podnájmu;
 - včas písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv bytu a umožniť ich vykonanie, ak nejde o činnosť patriacu do bežnej údržby (drobné opravy v byte súvisiace s jeho využívaním a nákladmi spojenými s jeho bežnou údržbou podľa § 687 Občianskeho zákonníka a Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov);
 - oznámiť prenajímateľovi skutočnosti rozhodujúce pre stanovenie výšky nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, najmä zmenu počtu osôb užívajúcich predmet nájmu, a to do jedného mesiaca odkedy dôjde k zmene
 - a je povinný zabezpečiť bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci a ochranu pred požiarimi v zmysle platných právnych predpisov v plnom rozsahu
 - že na povrchovú úpravu stien nepoužije pigmentové farby (červená, zelená, žltá,...).

V. Závěrečné ustanovenia

- 5.1. Zmeniť alebo zrušiť túto zmluvu možno len formou písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.
- 5.2. Neplatnosť alebo neúčinnosť niektorého z ustanovení uvedených v tejto zmluve nemá vplyv na platnosť či účinnosť ostatných jej ustanovení.
- 5.3. Táto zmluva je platná dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinná nasledujúci deň po jej zverejnení v zmysle §47a ods.1 Občianskeho zákonníka.
- 5.4. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva, ktorú si pred jej podpisom prečítali a jej obsahu porozumeli, sa zhoduje s ich slobodnou a vážnou vôľou, že ju neuzavreli v tiesni a za nevýhodných podmienok a preto ju na znak súhlasu vlastnoručne podpisujú.
- 5.5. Neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy je Dohoda o finančnej zábezpeke podpísaná zmluvnými stranami dňa 22.2.2018

V Dúbrave dňa 23.2.2024

prenajímateľ
za Obec Dúbrava

.....
Vladimír Janičina
starosta obce

nájomca

.....
Milan Pustaj

.....
Michaela Pustajová Hurtajová