

Zmluva o nájme obecného bytu

OL - 953 /2024

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka a zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany

Prenajímateľom: Obec Liesek, Michalská čast' 442, 027 12 Liesek, IČO 00314617, zastúpená starostom obce Milanom Wolfom

a

Nájomcom: Rudolf Kovalíček, a Alena Kovalíčková,

súhlasne vyhlásili, že sú k uzatváraniu právneho úkonu oprávnení a k právnym úkonom spôsobilí, uzatvárajú Zmluvu o nájme obecného bytu na nasledovného obsahu a podmienok

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ – vlastník bytového domu Liesek súp.č. 700, prenecháva nájomcovi do užívania 2 izbový byt na 1. podlaží, označený ako byt číslo 5 (ďalej len byt).
2. Byt pozostáva z 2 obytných miestností, kuchyne, komory, predsiene, kúpeľne a WC a balkóna. Celková plocha bytu je 65,30m². Súčasťou bytu je pivnica. Príslušenstvo bytu: vybavenie kuchyne – kuchynská linka, elektrický sporák Amica SHC 5885 W s rúrou, odsávač pár, kuchynský dres, vodovodná kuchynská batéria; vybavenie kúpeľne - vaňa, umývadlo, vodovodná batéria vaňová a umývadlová, chodba - elektrický bojler.
3. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu je súčasťou tejto zmluvy ako príloha (Evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytu).
4. Prenajímateľ týmto prenecháva nájomcovi do užívania byt vrátane jeho príslušenstva v užívaní schopnom stave, ktorú skutočnosť potvrdzuje svojim vlastnoručným podpisom na tejto zmluve.

II.

Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, od **01.12.2024 do 30.11.2025**
2. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu (nová zmluva) v prípade, ak si bude riadne a včas plniť všetky svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy o nájme, najmä riadne a včas platiť nájomné a poplatky za služby s nájmom spojené a zároveň bude spĺňať podmienky na užívanie tohto bytu stanovené osobitnými predpismi (zákonom č. 443/2010 Z.z. v znení neskorších predpisov, najmä § 11 a podmienky stanovené VZN obce Liesek o obecných nájomných bytoch)
3. Nájomná zmluva bude uzatvorená na krátkodobý nájom prvý krát na 1 rok a po uplynutí doby nájmu možno nájom predĺžiť najviac na ďalšie 2 roky, a to dvakrát (zákon Z. z. 98/2014 zákon o krátkodobom nájme bytu).
4. Prenajímateľ je povinný informovať nájomcu o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. O opakované uzavretie nájmu je nájomca povinný požiadať písomne prenajímateľa minimálne 2 mesiace pred uplynutím doby nájmu s tým, že k žiadosti je povinný predložiť doklady o tom, že spĺňa podmienky na užívanie bytu.
5. Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu

III.

Cena nájmu, poplatok z omeškania

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné vo výške 99,31 EUR mesačne. Výška nájomného je schválená uznesením Obecného zastupiteľstva v Liesku č. 95/2015 – OZ zo dňa 6.11.2015, ktorým bolo schválené VZN Obce Liesek č. 2/2015 o obecných nájomných bytoch.
2. Preddavky na úhradu za plnenia - služby poskytované s užívaním bytu sú určené podľa predpokladaných nákladov vo výške 21,00 EUR mesačne, splatné spolu s nájomným.
3. Mesačné nájomné vrátane preddavkov na plnenia – služby poskytované s užívaním bytu sú uvedené v „Evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu“, ktorý je prílohou tejto zmluvy.
4. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia mesačne a to najneskôr do 25. dňa v mesiaci v peňažnej hotovosti do pokladne prenajímateľa alebo prevodným príkazom na účet prenajímateľa vedený vo VÚB, a.s., číslo účtu: SK53 0200 0000 0036 0452 0254
5. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámi prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať.
6. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť je povinný oznámiť prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
7. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu plnení – služieb poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou formou dodatku.
8. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 6 od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
9. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 Eur za každý začatý mesiac omeškania.
10. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 30. apríla za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:
 - a) preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
 - b) nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania.

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu ktoré nie sú upravené zákonom č. 443/2010 Z.z. sa spravujú príslušnými ustanoveniami najmä § 687 - § 695 Občianskeho zákonníka a ustanoveniami aktuálne platného všeobecne záväzného nariadenia Obce Liesek, ktoré upravuje nájom bytov.
2. Nájomca nesmie vykonávať akékoľvek stavebné úpravy a podstatné zmeny v byte, vrátane zásahov do elektroinštalácie a vodoinštalácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

V.

Skončenie nájmu

1. Nájom bytu zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu,
 - b) písomnou dohodou o skončení nájmu,
 - c) písomnou výpoveďou nájomcu,
 - d) písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka
2. Nájom bytu podľa ods. 1 písm. c) a d) sa končí uplynutím výpovednej lehoty, pričom výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede nájomcovi.
3. Nájomca sa zaväzuje 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. O odovzdaní bytu sa vyhotoví písomný záznam s uvedením popisu technického stavu bytu, prípadne závad.
4. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani bytovej náhrady pri skončení nájmu uplynutím doby nájmu, ani po skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

VI.

Záverečné ustanovenia

1. Závazkový vzťah založený touto zmluvou sa spravuje právnym poriadkom Slovenskej republiky najmä ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacimi predpismi.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytu.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvu na odber elektrickej energie a plynu v byte si uzatvorí Nájomca so SSE a SPP vo vlastnom mene a na vlastný účet. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky náklady spojené s pripojením zmluvy a platiť dohodnuté preddavky a vyúčtovania v lehote splatnosti určenej dodávateľom.
4. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach – jedno vyhotovenie pre prenajímateľa a jedno vyhotovenie pre nájomcu.
5. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne.
6. Zmluvné strany berú na vedomie, že s poukazom na ustanovenie § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka, v spojení s ustanovením § 5a ods. 1 zák. č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov, je zmluva účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

V Liesku 27. 11. 2024

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Milan Wolf
starosta obce

.....
Rudolf Kovalíček, Alena Kovalíčková