

Zmluva o nájme obecného bytu

Prenajímateľ:

Obec Lubeník
049 18 Lubeník č. 222
zastúpený: Milan P[REDACTED] – starosta obce
IČO: 00328472
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko
IBAN: SK13 5600 0000 0020 [REDACTED]

Nájomca:

Katarína A [REDACTED]
nar. [REDACTED]
049 18 Lubeník [REDACTED]

I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ – vlastník bytu prenecháva nájomcovi do užívania 2 – izbový byt č. 19 na III. poschodí v bytovom dome súpisné číslo 215 v obci Lubeník.
2. Byt podľa prílohy k Opatreniu MF SR z 26. januára 2001 č. R – 1/2001, ktorými sa mení výber MF SR z 12. marca 1996 č. R – 1/1996, ktorým sa určuje rozsah tovaru s regulovanými cenami v znení neskorších predpisov patrí do I. kategórie.
3. Byt pozostáva z 2 obytných miestností, kuchyne, kúpeľne, WC, predsieni a špajze.
4. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu č. 215 a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
5. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámil v prítomnosti zástupcu prenajímateľa.
6. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave.

II. Doba nájmu a podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy

1. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú a to od 1.1.2025 do 31.12.2026.
2. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve a v zákone č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
3. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy nájomca musí splňať podmienky uvedené v zákone č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

III. Cena nájmu, poplatok z omeškania

1. Dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenájomateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu plnenia – služby poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné v sume [REDACTED] € mesačne je určené podľa Opatrenia MF SR z 26. januára 2001 č. R – 1/2001 a preddavky na úhradu za plnenie – vodné a stočné, osvetlenie spoločných priestorov, odvod dažďovej vody v sume 19,96 € mesačne sú určené podľa predpokladaných nákladov, upratovanie 2,15 €.
Mesačné nájomné vrátane preddavkov naplnenia - služby poskytované s užívaním bytu sú stanovené v úhrnnej sume [REDACTED] €.
3. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia v termíne do konca mesiaca.
4. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámi prenájomateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať.
5. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenájomateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
6. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenájomateľ má právo zmeniť i výšku mesačných preddavkov na úhradu z 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. Prenájomateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou.
7. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenájomateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 6 od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenájomateľa na vykonanie zmeny.
8. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenájomateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania.
9. Preddavky na úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu prenájomateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:
a/ Preplatok vráti prenájomateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
b/ Nedoplatok zaplatí nájomca prenájomateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania.

IV.

1. Spolu s nájomcom je oprávnená byt užívať počas trvania tejto zmluvy jej rodinný príslušník, a to:
– Matej [REDACTED], bytom Lubeník [REDACTED] – syn
2. Okrem osôb uvedených v čl. VIII. bod 1. tejto zmluvy nie sú iné osoby oprávnené byt tvoriaci predmet nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy užívať.
3. Práva a povinnosti prenájomateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach § 687 až 695 Občianskeho zákonníka. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa vzťahujú ustanovenia OZ.
4. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať domový poriadok.
5. Nájomca nie je oprávnený prenechať byt alebo jeho časť inému do podnájmu.

V. Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa alebo písomnou výpoveďou, ktorá musí obsahovať lehotu, kedy sa má nájom skončiť. Lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po podaní výpovede.
2. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu podľa ustanovení Občianskeho zákonníka.
4. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovania. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
5. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

VI. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda účinnosť dňa 1.1.2025.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Evidenčný list pre výpočet nájomného a preddavkov na úhradu plnenia spojené s užívaním bytu a Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.
3. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach – po jednom vyhotovení pre prenajímateľa a nájomcu.
4. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne.

V Lubeníku 31.12.2024

.....
odtlačok pečiatky
podpis prenajímateľa

.....
podpis nájomcu