

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzavretá podľa ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi :

Prenajímateľ: **Obec Ľubochňa 143, 034 91 Ľubochňa**
zastúpená spoločnosťou ByPo spol. s r.o.
na základe Mandátnej zmluvy zo dňa 30.05.2013
sídlo: A. Bernoláka 6, 034 01 Ružomberok
zast. Ing. Michalom Slašťanom, konateľ
Mgr. Danou Sršňovou, konateľ
IČO: 00315 575
DIČ: 2020589670
Banka: Prima banka Slovensko a.s.
Číslo účtu: 0358786001/5600
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca : **Kysel Gabriel**
Dátum narodenia:
Číslo OP:
trvale bytom: Sv.Cyrila 3, 034 91 Ľubochňa
(ďalej len „nájomca“)

Článok I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi na základe tejto zmluvy do užívania **byť č. 6** v bytovom dome 12 b.j. v Ľubochni, na parcele č. CKN 374/7, súpisné číslo bytového domu : **Sv.Cyrila a Metoda 3**
2. Byť 1. kategórie pozostáva z dvoch obytných miestností a príslušenstva bytu podľa evidenčného listu
3. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sú spojené s užívaním bytu.
4. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom bytu a jeho príslušenstva v prítomnosti zástupcu prenajímateľa.

Článok II. Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi byť na dobu určitú od **1.1.2019 do 31.12.2019**, pričom bola dohodnutá výpovedná lehota dva mesiace. Výpoveď môže dať ktorákoľvek zmluvná strana. Prenajímateľ môže dať výpoveď z nájmu len dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
2. Nájomca je oprávnený vypovedať zmluvu i bez udania dôvodu. Nájom v prípade výpovede končí v posledný deň mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
 3. Nájomca vyslovene súhlasí s tým, aby v prípade, že do 3 dní po ukončení nájmu /bez ohľadu na dôvod ukončenia nájmu/ byť nevyprace, vypratá byť prenajímateľ na riziko a náklady nájomcu. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že ak nájomca neprevezme doporučenú zásielku obsahujúcu výpoveď /oznámenie o okamžitom zrušení nájmu/, táto zásielka sa ma za doručenú v deň, kedy sa táto písomnosť vrátila odosielateľovi.

Článok III. Výška nájmu a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájmu podľa platobného výmeru evidenčného listu. Jednotlivé položky výšky určeného nájomného sú súčasťou tejto Zmluvy a sú zložené z pevnej časti úhrady nájomného a pohyblivej zložky za služby spojené s užívaním bytu, ktorá podlieha každoročnej úprave závislej na výške cien vstupných energií /pelety, voda, elektrická energia/ a na miere inflácie vyhlásenej Slovenským štatistickým úradom za predchádzajúci kalendárny rok. Pohyblivá zložka nájomného je zároveň predmetom ročného vyúčtovania za užívanie nájomného bytu. Nájomné sa platí na mesiac dopredu.
2. Nájomné sa nájomca zaväzuje platiť na účet prenajímateľa **č. 2922894660/1100** vedený v Tatra banke a to vždy za príslušný mesiac do 28. dňa v kalendárnom mesiaci. Nájomné je splatné dňom

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzavretá podľa ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi :

- pripísania platby na účet prenajímateľa. V prípade omeškania bol dohodnutý poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania najmenej však 0,83 EUR za každý i začatý mesiac omeškania v súlade s vyhl. 87/1995 Z.z. Úroky z peňažnej zábezpeky zloženej pri podpise Zmluvy o nájme zo strany prenajímateľa budú v časovom slede 1 x ročne /vždy po ukončení kalendárneho roka/ pripísané na účet Fondu údržby a opráv bytového domu.
3. Nájomca pri podpise zmluvy o nájme oznámi prenajímateľovi osoby, ktoré budú spolu s ním bývať, pri zmene počtu osôb oznámi túto skutočnosť najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
 4. Platbu za odobratú elektrickú energiu bude uhrádzať nájomca SSE a.s. Žilina. Nájomca sa prihlási na odber elektrickej energie.
 5. Služba za teplo a TUV je poskytovaná na zabezpečenie tepelnej pohody nájomcu v zmysle noriem podľa veľkosti obytnej plochy bytu a je vykonávaná bytovým kotlom na biomasu.
 6. Platbu za komunálny odpad bude uhrádzať nájomca Obci Ľubochňa.
 7. Platby za poskytovanie telekomunikačných služieb – koncesionársky poplatok uhrádza nájomník.

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené ustanoveniami §§ 687 až § 719 Občianskeho zákonníka.
2. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať len na bývanie pre seba a príslušníkov svojej domácnosti s písomným súhlasom prenajímateľa.
3. Nájomca sa zaväzuje horeuvedený byt riadne užívať, starať sa oň a zabezpečovať ho pred poškodením alebo zničením.
4. Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Umožní nájomcovi užívať spoločné časti a zariadenia domu, ako aj používať plnenia spojené s užívaním bytu.
5. Nájomca nie je oprávnený prenajať byt alebo jeho časť prenechať do podnájmu, alebo ho vymeniť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
6. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu hradí nájomca.
7. Nájomca sa zaväzuje žiadať súhlas od prenajímateľa aj pri menších stavebných úpravách aj v prípade, keď tieto nie je potrebné podľa stavebného zákona ohlasovať.
8. Nájomca je povinný závady a poškodenia, ktoré sám spôsobil v dome, alebo v byte, alebo tí, ktorí s ním bývajú, odstrániť na vlastné náklady. Ak sa tak nestane, prenajímateľ po predchádzajúcom písomnom upozornení tieto závady odstráni na náklady nájomcu.
9. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať dobré mravy v dome a zvlášť v nočných hodinách dodržiavať klud v byte a dome.
10. Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa vykonať kontrolu technického stavu dodržiavania právnych predpisov súvisiacich s užívaním bytu. Za tým účelom sa zaväzuje, že sprístupní byt v čase primeranom okolnostiam prípadu.
11. V súlade s § 703 Občianskeho zákonníka ak sa za trvania manželstva manželia alebo jeden z nich stanú nájomcami bytu, vznikne im spoločný nájom bytu.
12. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal /hygienicky čistý byt/, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi za tie opravy a práce, ktorými sa uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
13. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte 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.
14. Poistenie bytového domu zaistí prenajímateľ, poistenie vnútorného zariadenia bytu si zaistí nájomca na vlastné náklady.
15. Za prevádzkovanie, obsluhu a bežnú údržbu elektrických zariadení zodpovedá nájomca.
16. Nájomca sa zaväzuje ako občan, ktorému bol pridelený obecný nájomný byt, vysporiadať si trvalé bydlisko v obci Ľubochňa.
17. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi nedoplatok z ročného vyúčtovania služieb s nájmom spojených viažuce sa k predmetnému bytu do 1 mesiaca od doručenia vyúčtovania. V rovnakom čase bude nájomcovi zaslaný preplatok na jeho účet v banke.
18. Domáca zvieratá je v byte dovolené chovať, je však potrebné zabezpečiť základné hygienické a veterinárne opatrenia. Chovateľ je povinný:
 - a. mať psa prihláseného a riadne si plniť povinnosti vyplývajúce z VZN obce Ľubochňa, ktorým sa spravujú podmienky pre chov zvierat.

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzavretá podľa ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi :

- b. Dbaf, aby pes bezdôvodne nerušil ostatných obyvateľov bývajúcich v dome.

Článok V.

Osobitné ustanovenia

1. Jednotlivé byty v bytovom dome 12 b.j. v Ľubochni sa nemôžu odpredať a ani jednotlivu ani celý obytný dom po dobu 30 rokov /slovom: tridsať rokov/ od vydania právoplatného kolaudačného rozhodnutia na bytový dom.
2. Nájomca alebo jeho príbuzní v priamom rade a manžel –ka nájomcu majú právo po uplynutí tejto doby na odkúpenie užívaného bytu za zostatkovú cenu.
3. Pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu uhradil nájomca prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške 3-násobku určeného pevného nájomného pri podpise Zmluvy. Zábezpeka sa vkladá na celú dobu trvania nájomného vzťahu v zmysle Článku III. bod 2.
4. V prípade zrušenia tejto nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa alebo nájomcu bude táto čiastka záruky znížená o výšku anuity za opotrebenie spojené s užívaním bytu počas trvania nájomného vzťahu nájomcovi vrátená.
5. Zmeny a doplnky zmluvy je možné opraviť len na základe zmluvných strán.
6. Účastníci si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
7. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na web stránke prenajímateľa v zmysle ustanovení § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.

V Ružomberku dňa 20.12.2018

.....
Ing. Michal Slašťan – konateľ

.....
nájomca

.....
Mgr. Dana Sršňová – konateľ

prenajímateľ