

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 284/1A/2018

uzatvorená podľa § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. a § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

Čl. I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Obec Mýto pod Ďumbierom**
976 44 Mýto pod Ďumbierom č.64
IČO : 00 313 637
DIČ: 2021169920
menom ktorej koná: Ing. Roman Švantner, starosta obce
Bankové spojenie : VÚB a.s
Č.ú. IBAN: SK33 0200 0000 0038 8132 185
(ďalej len „Prenajímateľ“)

Nájomca: **Matej Lupták**
nar.
trvale bytom, 976 44 Mýto pod Ďumbierom č.242
(ďalej len „Nájomca v 1/ rade“)
a
Petra Kováčiková
Nar.
Trvale bytom: 976 52 Čierny Balog, Komov – Školská 1009/71
(ďalej len „Nájomca v 2/rade“)

nájomca v 1. rade a nájomca v 2. rade ďalej spolu aj ako „nájomca“ sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy o nájme bytu

Čl. II. Predmet zmluvy

1/ Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – bytu číslo 1A na 1. podlaží (prízemí) vchodu A, bytového domu súpisné číslo 284, postaveného na pozemku parcelné číslo C-KN 707/1 v k.ú. Mýto pod Ďumbierom (ďalej len „byť“)

2/ Byť pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva, ktorým je: kuchyňa, komora, kúpeľňa, WC, predsieň a pivnica č. P11A. Celková podlahová plocha bytu je 66,82 m². V byte sa nachádza vybavenie a zariadenie, ktoré je určené v protokole o prevzatí bytu.

3/ Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi do užívania byť špecifikovaný v ods. 1 a záväzok nájomcu prenajatý byť riadne užívať za podmienok stanovených v tejto zmluve a uhrádzať nájomné a platby za služby spojené s užívaním bytu podľa čl. III. tejto zmluvy.

4/ Uzatvorenie tejto zmluvy bolo schválené uznesením Obecného zastupiteľstva obce Mýto pod Ďumbierom č.12/OZ/2018 zo dňa 10.5.2018.

Čl. III.

Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1/ Nájomca sa zaväzuje v súlade s evidenčným listom uhrádzať prenajímateľovi nájomné vo výške **150,13 €** za mesiac a preddavok za služby spojené s užívaním bytu spolu vo výške **20,-€** mesačne, a to tak, aby nájomné bolo pripísané na účet prenajímateľa, uvedený v ods. 4 tohto článku, najneskôr v posledný deň kalendárneho mesiaca predchádzajúceho kalendárny mesiac za ktorý sa nájom platí a preddavky za služby spojené s užívaním bytu boli najneskôr k poslednému dňu príslušného kalendárneho mesiaca pripísané na účet prenajímateľa uvedený v ods. 4 tohto článku.

2/ Výška preddavku za služby spojené s užívaním bytu vo výške podľa ods. 1 je špecifikovaná v evidenčnom liste vydanom prenajímateľom, ktorý tvorí nedielnu súčasť tejto zmluvy.

3/ V prípade, že na základe osobitného právneho predpisu dôjde k zmene výšky nájomného, prípadne ceny služieb spojených s užívaním bytu je prenajímateľ oprávnený jednostranne upraviť dohodnutú výšku nájomného a preddavkových platieb za služby spojené s užívaním bytu. Zmenu prenajímateľ vykoná vydaním nového evidenčného listu, ktorý doručí nájomcovi.

4/ Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi **nájomné** prevodným príkazom na účet prenajímateľa vedený vo **VÚB a.s. , č.ú. IBAN: SK33 0200 0000 0038 8132 1851** a **preddavky za služby spojené s užívaním** bytu bezhotovostne – prevodným príkazom na účet prenajímateľa vedený vo **VÚB a.s. , č.ú. IBAN:SK30 0200 0000 0038 8133 0053 VS: 28412018**, prípadne v hotovosti do pokladne prenajímateľa .

5/ Preddavky za služby spojené s užívaním bytu za príslušný kalendárny rok je prenajímateľ povinný vyúčtovať nájomcovi najneskôr do 30 dní po ich vyúčtovaní medzi prenajímateľom a príslušným dodávateľom tej-ktorej služby.

6/ Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 eur za každý i začatý deň omeškania.

Čl. IV.

Zábezpeka

1/ Nájomca uhradil pred podpisom zmluvy na účet prenajímateľa vo **VÚB a.s., č.ú. IBAN SK93 0200 0000 0039 1426 8955** alebo priamo do pokladne obce zábezpeku vo výške trojnásobku mesačného nájomného a to v hodnote **450,39 €** .

2/ Zábezpeka uvedená v ods. 1 bude u prenajímateľa uložená na označenom účte po dobu trvania zmluvného vzťahu založeného touto zmluvou, pokiaľ sa nájomca s prenajímateľom nedohodnú inak.

3/ Zábezpeku je prenajímateľ oprávnený použiť výlučne len na úhrady nesplateného nájomného a nedoplatku za služby spojené s užívaním bytu.

4/ K použitiu zábezpeky na účel uvedený v ods. 3, nájomca podpísaním tejto zmluvy udeľuje prenajímateľovi neodvolateľný súhlas.

5/ Pokiaľ dôjde k použitiu zábezpeky v zmysle ods. 3 tohto článku, je nájomca povinný dorovnať sumu zábezpeky do jej výšky stanovenej v ods. 1 tohto článku, a to do 30 dní odo dňa keď ho k tomu prenajímateľ vyzval.

6/ Po skončení nájmu bude nájomcovi zábezpeka vrátená. Pokiaľ dôjde k jej použitiu v zmysle ods. 3 tohto článku, a ku dňu jej vrátenia nedošlo k jej dorovnaníu zo strany nájomcu v zmysle ods. 5 tohto článku, vrátená zábezpeka bude znížená o sumu, ktorú prenajímateľ použil na úhradu dlžnej sumy. Spolu so zábezpekou je prenajímateľ povinný vydať aj výnosy, ktoré nájomcovi vznikli počas uloženia zábezpeky na účte určenom podľa ods. 1., po odrátaní nákladov spojených s vedením predmetného účtu.

Čl. V.

Doba trvania nájmu a zánik nájmu

1/ Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, odo dňa účinnosti zmluvy do **30.4.2021**

2/ Prenajímateľ a nájomca sú si vedomí, že nájomca v plnom rozsahu užíva predmetný byt už odo dňa **1.5.2018**. Vzhľadom k tejto skutočnosti sa prenajímateľ a nájomca dohodli, že nájomca uhradí nájomné a *preddavky za služby spojené s užívaním* bytu i za obdobie odo dňa, kedy začal nájomca predmetný byt skutočne užívať do dňa predchádzajúceho dňu v ktorom táto zmluva nadobudla účinnosť. Výška nájomného ako i výška preddavkov za služby spojené s užívaním bytu za kalendárny mesiac; za obdobie definované v predchádzajúcej vete; je rovná výške nájomného a výške preddavkov za služby spojené s užívaním bytu dohodnutej v čl. III. ods. 1. tejto zmluvy. Nájomné a preddavky za služby spojené s užívaním bytu; za obdobie označené v tomto odseku zmluvy; je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi do **31.5.2018** a to na účty identifikované v čl. III. ods. 4 tejto zmluvy, prípadne v hotovosti do pokladne prenajímateľa.

3/ Nájom bytu sa skončí:

- a) dohodou zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu, a to ku dňu uvedenému v tejto dohode
- b) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa alebo nájomcu. Výpoveď musí byť doručená druhej zmluvnej strane.
- c) uplynutím doby, na ktorú je nájom bytu uzatvorený

4/ V prípade skončenia nájmu výpoveďou sa nájom bytu skončí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola táto výpoveď nájomcovi doručená.

5/ V ďalšom sa na skončenie nájmu použijú ustanovenia Všeobecne záväzného nariadenia obce č. 1/2014 o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov v obci Mýto pod Ďumbierom najmä ust. § 7 uvedeného nariadenia a primerane sa použijú ustanovenia platných právnych predpisov, najmä § 710 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka o zániku nájmu bytu.

6/ Po skončení nájmu odovzdá nájomca prenajímateľovi byt v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

7/ V prípade dodržania povinností uvedených v tejto nájomnej zmluve a podmienok uvedených v zákone č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov má nájomca právo na jej opakované uzavretie. Vzhľadom k tomu, že sociálne bývanie je určené na zabezpečenie primeraného a ľudsky dôstojného bývania fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstaráť bývanie vlastným pričinením, sa prenajímateľ a nájomca dohodli, že jednou z podmienok práva na opakované bývanie je, že nájomca si do 5 pracovných dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy zaeviduje trvalý pobyt na adrese v tejto zmluve označeného bytu a tento stav bude trvať nepretržite počas platnosti a účinnosti tejto zmluvy. Rovnako si zaevidujú trvalý pobyt na adrese predmetného bytu i všetky osoby, ktoré budú oprávnené s nájomcom predmetný byt užívať a rovnako u týchto osôb uvedený stav bude trvať počas celej doby po ktorú budú oprávnené predmetný byt užívať spolu s nájomcom. Prenajímateľ podľa ust. § 12 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. bude nájomcu o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy informovať minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu bytu.

Čl. VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 1/ Prenajímateľ je povinný odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie.
- 2/ Nájomca podpísaním tejto zmluvy prehlasuje, že bol riadne oboznámený s technickým stavom a vybavením bytu a že tento od prenajímateľa preberá do užívania v stave spôsobilom na riadne užívanie.
- 3/ Nájomca je oprávnený a povinný užívať byt výlučne na bývanie.
- 4/ Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa prenechať byt alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
- 5/ Nájomca je povinný po dobu užívania bytu vykonávať všetky drobné opravy súvisiace s jeho užívaním tak ako sú vymedzené v Nariadení vlády č. 87/1995 Z.z..
- 6/ Nájomca nie je oprávnený bez povolenia prenajímateľa vykonávať v byte akékoľvek úpravy a opravy s výnimkou bežnej údržby a opráv.
- 7/ Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca v 1/ rade a nájomca v 2/ rade zodpovedajú za záväzky voči prenajímateľovi; záväzky ktoré vznikli titulom tejto nájomnej zmluvy; spoločne a nerozdielne. Prenajímateľ a nájomca sa ďalej dohodli, že pokiaľ je titulom tejto zmluvy na peňažné plnenie voči nájomcovi povinný prenajímateľ, je prenajímateľ oprávnený poukázať také plnenie v plnej výške nájomcovi v 1/ rade alebo nájomcovi v 2/ rade podľa vlastného uváženia. Vnútorne prerozdelenie takého plnenia medzi nájomcom v 1/ rade a nájomcom v 2/ rade je výlučne ich vzájomnou vecou. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenajímateľ bude doručovať všetky listiny na adresu bytu, ktorý je daný nájomcom do nájmu podľa tejto zmluvy.

Čl. VII. Záverečné ustanovenia

- 1/ Vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
- 2/ Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
- 3/ Túto zmluvu je možné meniť na základe dohody zmluvných strán, a to vo forme písomného dodatku k tejto zmluve podpísaného obidvoma zmluvnými stranami.
- 4/ Táto zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých tri sú určené pre prenajímateľa a po jednom pre nájomcu v 1/ rade a nájomcu v 2/ rade.
- 5/ V súlade s ustanovením zákona o ochrane osobných údajov v platnom znení dáva nájomca súhlas, aby jeho osobné údaje boli použité pri spracovaní dát pre výpočet nájomného a úhrad za poskytované plnenia a následne pre platbu SIPO.
- 6/ Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu bez akýchkoľvek výhrad podpisujú.

V Mýte pod Ďumbierom, dňa 11.5.2018

Nájomca:

Prenajímateľ:

.....
Matej Lupták

.....
Ing. Roman Švantner
Starosta obce

.....
Petra Kováčiková

Prílohy: Protokol o prevzatí bytu