

Zmluva o nájme bytu č. 110/2

uzavretá podľa § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a ust. § 663 a nasl. s použitím ust. § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: **Obec Malatíny**
Malatíny 9
IČO: 00315 605
zastúpenie: **Ing. Jaroslav Podhorány, starosta obce**
Bankové spojenie : VÚB a.s. pobočka Liptovský Mikuláš
Číslo účtu :

Nájomca: **meno : Ing. Rastislav Gríllus**
narodený: 22.07.1974
rodné číslo:
trvalé bydlisko: Malatíny 110/2, 032 15 Partizánska Ľupča

Článok I. Prehlásenie prenajímateľa

- 1.1** Prenajímateľ prehlasuje, že je výlučným vlastníkom bytového domu v obci Malatíny , súpisné číslo 110 nachádzajúceho sa na parc.č. 1/5, zapísanej na LV 276 v katastrálnom území Obce Malatíny.

Článok II. Predmet a účel nájmu

- 2.1** Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania ako predmet nájmu:
byt č. 2 nachádzajúci sa na 1. poschodí bytového domu č. 110. Byt je zaradený do I. kategórie.
Podlahová plocha bytu: **79,98 m²**.
Byt pozostáva z 3 izieb, z príslušenstva, ktoré tvorí kuchyňa, sklad, vstupná chodba, kúpeľňa a WC a ostatnej plochy, ktorú tvorí balkón.
- 2.2** Výmera jednotlivých miestností bytu podľa projektovej dokumentácie :
- | | |
|-----------------------|-----------------------------|
| obývacia izba | 14,485 m² |
| detská izba | 11,76 m² |
| spálňa | 12,795 m² |
| kuchyňa | 17,74 m² |
| vstupná chodba | 14,87 m² |
| kúpeľňa, WC | 8,331 m² |
| sklad | 7,446 m² |
| balkón | 6,47 m² |
- 2.3** Byt tvoriaci predmet nájmu podľa tejto zmluvy je interiérovovo vybavený v zmysle Záznamu o prevzatí bytu, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy o nájme bytu, a ktorý bude spísaný najneskôr pri odovzdaní bytu nájomcovi v dvoch vyhotoveniach, po jednom si ponecháva každá zmluvná strana.
- 2.4** Nájomca je oprávnený byt užívať výlučne na svoje bývanie a bývanie členov svojej domácnosti.

S nájomcom budú byt užívať osoby tvoriace domácnosť nájomcu :

1. Meno : Natália Gríllusová, nar.
2. Meno : Matúš Gríllus, nar.
3. Meno : Alex Gríllus, nar.

- 2.5 Nájomcovi s právom užívať prenajatý byt vzniká aj právo užívať spoločné priestory v bytovom dome, v ktorom sa prenajatý byt nachádza.
- 2.6 Prenajíateľ vyhlasuje, že byt prenajatý nájomcovi na základe tejto zmluvy je v stave spôsobilom na riadne užívanie na účel bývania.
- 2.7 Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil so stavom bytu a tento preberá do nájmu podľa podmienok nájomnej zmluvy a zaväzuje sa zachovať pôvodný stav a vybavenie nájomného bytu tak ako mu boli odovzdané.
- 2.8 Nájomca nie je oprávnený vykonávať zmeny vybavenia bytu a stavebné úpravy bytu.

Článok III. Doba nájmu a zánik nájmu

- 3.1 Prenajíateľ prenecháva nájomcovi byt tvoriaci predmet nájmu podľa tejto zmluvy **od 01.01.2019 na dobu určitú do 31.12.2021**
- 3.2. Uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa účastníci tejto zmluvy nedohodnú inak, nájomný vzťah skončí a nájomca **je povinný byt vypratať a odovzdať ho v pôvodnom stave s prihliadnutím na primerané opotrebovanie prenajíateľovi v posledný deň trvania nájmu (do 12:00 hodiny).** Prípadné ďalšie užívanie bytu po skončení doby nájmu bez písomnej úpravy nájomného vzťahu sa bude kvalifikovať ako užívanie bez právneho titulu, pričom takýto stav zakladá prenajíateľovi právo podať žalobu o vypratanie bytu.
- 3.3 Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu môže nájomný vzťah skončiť len dohodou zmluvných strán, výpoveďou danou prenajíateľom podľa ustanovenia § 711 Občianskeho zákonníka alebo výpoveďou danou nájomcom. Výpoveď musí byť vždy písomná a doručená druhej zmluvnej strane. **Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.**
- 3.4 V deň skončenia nájmu je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať tento prenajíateľovi v stave, v akom tento do nájmu prevzal s ohľadom na primerané opotrebovanie. Prípadné vzniknuté škody neúmerným užívaním bytu a jeho zariadenia musí nájomca odstrániť na vlastné náklady. V prípade neodstránenia vzniknutých škôd budú tieto odstránené prenajíateľom - vlastníkom bytu (obcou Malatíny) na náklady nájomcu a to s ich vyčíslením a vyplatením z Finančnej zábezpeky, ktorá bude o túto čiastku znížená v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu.

Článok IV. Právo na opakovaný nájom

- 4.1 Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu, pokiaľ bude spĺňať podmienky pre uzavretie nájomnej zmluvy určené v zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a o opakované uzavretie nájomnej zmluvy písomne požiada obec Malatíny v lehote *najneskôr jeden mesiac pred ukončením nájmu* a zároveň v tej istej lehote zdokladuje spĺňanie požiadaviek podľa zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov. Právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy má len ten nájomca, ktorý zároveň počas doterajšieho obdobia nájmu bytu :
- neplatil oneskorene nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom bytu a súčasne
 - nie je dlžný na nájomnom a na úhradách za služby spojené s nájmom bytu a súčasne

- nájomca nepoškodzoval prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome tiež nenarušoval pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, neohrozoval bezpečnosť a neporušoval dobré mravy v dome, a súčasne
- nájomca neprenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu a súčasne
- neporušil ani jednu z povinností podľa tejto nájomnej zmluvy.

4.2 Prenajímateľ bude písomne informovať nájomcu o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

Článok V. Dohoda o finančnej zábezpeke

- 5.1** Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca pri podpise tejto zmluvy zloží Finančnú zábezpeku vo výške 6 mesačného nájomného t.j. **838,86 €** na č. účtu: prípadne v hotovosti do pokladne Obce Malatíny, ktorú bude prenajímateľ viesť na osobitnom účte.
- 5.2** Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.
- 5.3** Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie žiadateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
- 5.4** Prenajímateľ je oprávnený použiť finančnú zábezpeku v prípadoch určených v bode 4.2. tohto článku zmluvy.
- 5.5** Finančnú zábezpeku zúčtuje a vyplatí prenajímateľ nájomcovi po skončení nájmu najneskoršie do 30 dní od ukončenia nájmu. V prípade, že z finančnej zábezpeky bude nutné odrátať úhradu za poškodenie spoločných priestorov, spoločných zariadení bytového domu alebo úhradu za opravy a práce poškodeného bytu a zariadenia, bude finančná zábezpeka nájomcovi vrátená najneskoršie do 30 dní od obdržania faktúry, účtovného dokladu za vyššie uvedené opravy.

Článok VI. Nájomné a úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu

- 6.1** Nájomné za užívanie bytu pri uzatváraní tejto nájomnej zmluvy je stanovené v sume **139,81eur** mesačne a z toho suma **16,48 eur /mesačne** je určená do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu.
- 6.2** Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže výšku mesačného nájomného jednostranne upraviť pri zmene inflácie alebo zmene úrokovej sadzby úveru poskytnutého ŠFRB na výstavbu bytového domu.
- 6.3** Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomcovi zmenu výšky nájomného najneskôr 30 dní pred jej účinnosťou a nájomca je povinný túto úpravu výšky nájomného rešpektovať.
- 6.4** Okrem nájomného je nájomca povinný prenajímateľovi platiť aj úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, a to takto :
- preddavky vodného **5 eur /mesačne**
 - preddavky za elektrickú energiu použitú v spoločných priestoroch **1 eur /mesačne**
 - preddavky za stočné (ČOV) **2 eur /mesačne**

- 6.5** Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu sú splatné mesačne dopredu a nájomca je povinný ich **zaplatiť najneskôr do 5. dňa mesiaca** na bežný mesiac **prevodom** na bankový účet : VÚB a.s. pobočka Liptovský Mikuláš **číslo účtu:** prípadne v hotovosti do pokladne Obce Malatíny.
- 6.6** V prípade, že nájomca nezaplatí dohodnuté nájomné a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu v dohodnutej lehote splatnosti, prenajímateľ si môže uplatniť poplatok z omeškania vo výške 0,05% dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej 0,83€ za každý aj začatý mesiac omeškania.
- 6.7** Ak nájomca bytu nezaplatí nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu za viac ako tri po sebe nasledujúce mesiace napriek výzve s dohodnutou náhradnou lehotou, prípadne s uzatvoreným splátkovým kalendárom na úhradu nájomného, je to dôvod na ukončenie nájomného vzťahu výpoveďou. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po dni doručenia.
- 6.8** Vyúčtovanie úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu vyúčtuje správca bytového domu každoročne do 30 dní od doručenia dodávateľských faktúr. Nedoplatok z titulu vyúčtovania je splatná do 14 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi. Prípadný preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi v lehote 30 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.

Článok VII.

Práva a povinnosti spojené s nájomom bytu

- 7.1** Nájomca sa zaväzuje dodržiavať ďalej tieto zmluvné podmienky:
- a) užívaním prenajatých priestorov bytu žiadnym spôsobom neobmedzovať vlastnícke a užívateľské práva ostatných obyvateľov bytového domu ani práva prenajímateľa,
 - b) riadne sa starať o predmet nájmu, chrániť ho pred poškodením, stratou a zničením,
 - c) zodpovedať za škody spôsobené na predmete nájmu samotným nájomcom, jeho rodinnými príslušníkmi, ako aj osobami, ktoré sa v prenajatých priestoroch s vedomím nájomcu budú zdržovať,
 - d) zabezpečovať na vlastné náklady drobné opravy, bežnú údržbu a revízie predmetu nájmu v zmysle prílohy k nariadeniu vlády SR č. 87/1995 Z. z.,
 - e) potrebu vykonať na predmete nájmu opravu väčšieho rozsahu (nad rámec drobných opráv a bežnej údržby v zmysle prílohy k nariadeniu vlády SR č. 87/1995 Z. z.) bezodkladne prenajímateľovi, resp. správcovi bytového domu nahlásiť a umožniť mu jej vykonanie,
 - f) nedovoliť užívať predmet nájmu ani jeho časť inej osobe a nevykonávať žiadne stavebné úpravy alebo zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - g) umožniť prenajímateľovi, Ministerstvu výstavby a regionálneho rozvoja SR, ŠFRB, NKÚ SR a príslušným úradom vykonať právo kontroly svojho majetku vždy, keď o to požiada a zabezpečiť pritom vždy svoju účasť,
 - h) dodržiavať **domový poriadok** schválený pre bytový dom, v ktorom sa prenajatý byt nachádza,
 - i) prenajímateľovi bytového domu ohlásiť všetky skutočnosti rozhodujúce pre stanovenie výšky nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, najmä zmenu počtu osôb v domácnosti nájomcu, a to do jedného mesiaca od vzniku rozhodujúcej skutočnosti.
- 7.2** Prenajímateľ je po dobu trvania nájmu povinný najmä:
- a) umožniť nájomcovi nerušene užívať predmet nájmu na dohodnutý účel za podmienok dohodnutých nájomnou zmluvou,
 - b) bezodkladne zabezpečiť na predmete nájmu opravu väčšieho rozsahu, ktorej nutnosť nájomca prenajímateľovi nahlási (ide o opravy nad rozsah drobných opráv a bežnej údržby v zmysle prílohy k nariadeniu vlády SR č. 87/1995 Z. z.), a ktorá výrazným spôsobom obmedzuje užívanie nájomného bytu.
- 7.3** Prenajímateľ má právo:
- a) vykonávať za účasti nájomcu kontrolu prenajatého majetku,
 - b) v prípade živelnnej pohromy (únik vody, porucha na elektrickom zariadení , požiar) alebo v prípade ,že sú ohrozené životy nájomníkov a majetok, má prenajímateľ (vlastník nehnuteľnosti) právo

vniknúť do bytu aj bez povolenia nájomcu. Pri vniknutí do bytu musí prenajímateľa , alebo jeho zástupcu sprevádzať domový dôverník alebo kompetentná osoba, ktorej sa porúch týka (vodári, elektrikári) a niektoré zložky ako sú polícia, hasiči a rýchla zdravotnícka služba.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

- 8.1** Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy Záznam o prevzatí bytu.
- 8.2** Pri podpise tejto zmluvy bol nájomca oboznámený s obsahom Domového poriadku a Požiarnymi poplachovými smernicami a zásadami požiarnej bezpečnosti, čo potvrdzuje podpisom tejto zmluvy. **Domový poriadok a Požiarne poplachové smernice a zásady požiarnej bezpečnosti sú umiestnené na nástenke v príslušnom bytovom dome.**
- 8.3** V ostatnom, čo nie je v tejto zmluve dohodnuté, sa nájomný vzťah spravuje ustanoveniami Občianskeho zákonníka upravujúcimi nájom, príslušnými vykonávacími predpismi k Občianskemu zákonníku a ostatnými všeobecne platnými právnymi predpismi.
- 8.4** Zmeny a doplnky tejto zmluvy môžu byť vykonané len po vzájomnej dohode účastníkov tejto zmluvy vo forme písomného dodatku k nej.
- 8.5** Zmluvné strany prehlasujú, že obsahu tejto zmluvy porozumeli a nájomnú zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, bez tiesne a nevýhodnosti podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpisujú.
- 8.6** Zmluva sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch, z ktorých po jednom si ponecháva každá zmluvná strana.
- 8.7** Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že v zmysle zák. č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v platnom znení dáva prenajímateľovi súhlas na spracovanie jeho osobných údajov po dobu uzavretia Zmluvy o nájme bytu.
- 8.8** Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť najskôr dňom nasledujúcim po dni zverejnenia.

V Malatínach dňa: 27.12.2018

V Malatínach dňa: 27.12.2018

Za prenajímateľa:

Nájomca:

.....

.....

Ing. Jaroslav Podhorány
starosta

Ing. Rastislav Gríllus
nájomca