

Nájomná zmluva č.5/2020

uzavretá v zmysle ust. § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v spojení s ust.
zákona č. 189/92 Zb. v znení neskorších predpisov
zmluva o zábezpeke uzavretá v zmysle ust. § 51 a nasl. Občianskeho zákonníka

medzi účastníkmi dňa : 01.01. 2020

1/ **Obec Lipová**, v zastúpení Mgr. Tatianou Ölveckou – starostkou obce

Sídlo č. 203, 941 02 Lipová,

IČO : 00 309 044

ako prenajímateľ

2/ **Mário Vacula**, rod. _____, nar. _____, rod. číslo :

Trvale bytom : _____

ako nájomca

I.

Prenajímateľ je vlastníkom bytu č. B2 nachádzajúceho sa v bytovom dome súpisné číslo 452, postavenom na parcele č. 394/4 vedený katastrom nehnuteľností pre kat. územie Ondrochov, na liste vlastníctva Obce Lipová.

Byt nachádzajúci sa v bytovom dome pozostáva z 3 izieb, kuchyne, kúpeľne, WC a chodby v celkovej úžitkovej ploche 71,47 m².

S nájomom bytu je spojený nájom :

- spoločných zariadení : elektroinštalácia, vodovodná inštalácia, kúrenie,
- spoločných častí : základy, obvodové múry, strecha, deliace priečky, schody, kočíkareň.

Prenajímateľ je vlastníkom pozemku parc. číslo 394/4 vedený katastrom nehnuteľností pre kat. územie Ondrochov na liste vlastníctva obce Lipová.

II.

Podpísaný starosta za prenajímateľa vyhlasuje, že vyššie uvedený byt vrátane spoločných zariadení a spoločných častí, pozemkov, Obec Lipová prenajíma Máriovi Vaculovi.

Podpísaný nájomca vyhlasujú, že byt, pozemok a príslušenstvo k bytu uvedenom v úst. Čl. I., tejto zmluvy, si prenajíma.

III.

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu 3 rokov so začiatkom od 01.01. 2020.

Po skončení nájmu prenajímateľ nebude povinný poskytnúť nájomcovi náhradný byt. Po uplynutí tejto doby, v prípade, že budú nájomca naďalej spĺňať kritériá – mesačný príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, nebudú prevyšovať trojnásobok životného minima vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjem sa posudzuje spoločne – prenajímateľ sa zaväzuje, že uzavrie nájomnú zmluvu opakovane, najviac na dobu 2 rokov.

Opakované uzavretie nájomnej zmluvy bude možné len v tom prípade, ak u nájomcu nebudú dôvody na skončenie nájmu podľa ust. § 711 Občianskeho zákonníka.

Takýmito dôvodmi na skončenie nájmu bude ak :

- nájomca alebo členovia jeho domácnosti hrubo poškodia prenajatý byt, príslušenstvo, spoločné zariadenia,
- nájomca bude sústavne narušovať pokojné bývanie ostatných nájomcov, bude ohrozovať bezpečnosť alebo dobré mravy,
- nájomca bude hrubo porušovať svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatí nájomné alebo úhradu z plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechajú byt do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa tretím osobám alebo tretej osobe,
- je potrebné z dôvodu obecného – verejného záujmu s bytom alebo s bytovým domom naložiť tak, že byt nemožno užívať alebo, ak byt vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní byt alebo bytový dom nemožno užívať počas šiestich mesiacov.

IV.

Nájomné za nájom bytu je dohodnuté mesačne od 01/2020, výška nájomného je v sume 177,00 EUR. Nájomca je povinný nájomné za nájom bytu platiť v pravidelných mesačných splátkach vždy k 15 – tému dňu v mesiaci za ten – ktorý bežný mesiac poštovou poukážkou alebo prevodom na účet Obce Lipová tak, aby k 15 – tému dňu bola úhrada pripísaná na účet obce.

Nájomca je povinný okrem nájomného uhrádzať aj úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu. Úhrada zahŕňa :

- zálohu za elektrinu
- zálohu za vodu a odvod splaškov.

Nájomca bude uhrádzať úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu v mesačných výškach 50,00 EUR, mesačne vždy do 15. dňa v danom mesiaci na účet prenajímateľa.

Vyúčtovanie úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu sa budú vykonávať :

- za elektrinu – každé tri mesiace
- za vodu a odvod splaškov – každé tri mesiace.

Podľa tohto vyúčtovania nájomca buď doplatí nedoplatok vyplývajúci z vyúčtovania /v prípade nadmernej spotreby elektrickej energie, vody a odvodu splaškov/, resp. nájomcovi bude vrátený preplatok, ktorý z vyúčtovania vyplynie.

Na zabezpečenie platenia nájomného, poplatku z omeškania a zmluvnej pokuty nájomca platí zábezpeku maximálne vo výške nájomného rovnajúceho sa sume nájmu za 6 mesiacov. Výška zábezpeky je 1 062,00 EUR, ktorá je splatná do troch dní po podpisovaní tejto zmluvy. Zaplatená zábezpeka je zábezpeka na platenie nájomného, poplatku z omeškania a zmluvnej pokuty podľa nájomnej zmluvy.

Zo zaplatenej zábezpeky sa bude platiť dlžné nájomné výlučne v prípade, ak nájomca bude meškať s platením nájomného 3 mesiace a následne obec vypovie nájom bytu, počas výpovednej doby 3 mesiace, ako aj poplatok z omeškania za toto meškanie súvisiace s vypovedaním nájmu bytu.

Zo zaplatenej zábezpeky prenajímateľ môže pri skončení nájmu započítať škodu spôsobenú nájomcom na prenajatom byte a spoločných zariadeniach určenú zástupcami prenajímateľa na základe skutočne vynaložených nákladov na odstránenie spôsobenej škody. Celá výška zábezpeky musí zostať v nezmenenej výške počas celej doby nájmu. Zaplatená zábezpeka bude evidovaná na osobitnom účte. Prenajímateľ výnimočne môže použiť zloženú zábezpeku na úhradu splátky úveru poskytnutého na výstavbu bytového domu, v ktorom sa nachádza prenajatý byt s podmienkou, že použitá suma splátky bude splatená na osobitný účet do konca rozpočtového roku z príjmov obce.

Pri skončení nájmu bude zábezpeka vrátená nájomcovi najneskôr do 30 dní odo dňa skončenia nájmu. Pri uzavretí nájomnej zmluvy – pri opakovaní nájmu na ten istý byt, bude možné zábezpeku započítať na zloženie zábezpeky podľa ďalšej zmluvy.

V.

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, na obdobie troch rokov, od 01.01. 2020 do 31.12. 2022.

Nájom bytu možno vypovedať z dôvodov uvedených v tejto nájomnej zmluve.

Dohodnutá výpovedná lehota je tri mesiace, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.

VI.

Pri omeškaní s platením nájomného bude platiť nájomca poplatok z omeškania vo výške 0,05 % za každý deň omeškania platby, resp. jej časti.

VII.

Drobné opravy a údržby v byte a náklady spojené s drobnými opravami a údržbami, si zabezpečuje a hradí nájomca z vlastných prostriedkov.

VIII.

Úhradu za plyn, nájomca znáša z vlastných prostriedkov, priamo dodávateľovi na základe stavu plynomeru zapojeného na meranie spotreby v bytovom dome.

Úhradu za vodu – stočné, elektrinu v byte, platí nájomca prenajímateľovi /voda – stočné 4 x ročne, elektrina 4 x ročne/ na základe vystavených faktúr prenajímateľom.

IX.

Prenajatý byt, prenajímateľ odovzdal nájomcovi v stave spôsobilom a zabezpečenom na plné a riadne užívanie.

Prenajímateľ je povinný byt udržiavať v stave spôsobilom na bývanie. Opravy a údržby presahujúce bežné opravy a údržby uvedené v nariadení vlády číslo 87/95 Z. z. v znení neskorších predpisov je povinný prenajímateľ vykonať do 30 dní. V prípade, že do vyššie uvedenej dohodnutej doby prenajímateľ závady neodstráni, má právo nájomca závady odstrániť sám a od prenajímateľa požadovať náhradu účelne vynaložených nákladov ak si ich uplatní v lehote 6 mesiacov od vykonania opráv u prenajímateľa.

X.

Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu prenajímateľovi oznámiť potrebu vykonania takých opráv, ktoré sa vykonávajú na náklady prenajímateľa a to najneskôr v lehote 15 dní od vzniku závady a umožniť vykonanie týchto opráv.

V prípade, že nájomca nedodrží tento postup, zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorú týmto konaním spôsobil.

Ak nájomca nevykoná včas bežné opravy a údržby, ktoré je povinný na svoje náklady vykonať, prenajímateľ tieto opravy vykoná a od nájomcu môže požadovať náhradu týchto nákladov.

Nájomca zodpovedá a je povinný odstrániť všetky závady na vlastné náklady, ktoré spôsobil sám alebo osoby s nimi žijúce v spoločnej domácnosti, či už v prenajatom byte alebo na spoločných zariadeniach alebo spoločných častiach bytového domu.

XI.

Nájomca nemôže vykonať stavebné úpravy v byte a v spoločných častiach bytového domu. V prípade ak nájomca nedodrží tento postup, musí na vlastné náklady byt, prípadne ostatné priestory uviesť do pôvodného stavu. V prípade, že byt alebo ostatné priestory nájomca nedá do pôvodného stavu, prenajímateľ vykoná uvedenie do pôvodného stavu a má právo požadovať úhradu nákladov s tým spojených od nájomcu.

XII.

Prenajímateľ je oprávnený vykonať stavebné úpravy v byte len s písomným súhlasom nájomcu. Tento súhlas nie je potrebný, ak sa stavebné úpravy vykonávajú na základe rozhodnutia orgánu štátnej zdravotnej správy. V prípade, že sa stavebné úpravy vykonávajú na základe rozhodnutia orgánu štátnej zdravotnej správy, je nájomca povinný umožniť vykonanie týchto opráv.

XIII.

Nájom bytu č. B2 zanikne uplynutím doby, na ktorú bola zmluva uzatvorená. Nájom bytu môže zaniknúť aj písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom. Nájom bytu môže zaniknúť aj na základe predloženia výpovedi z nájmu bytu.

Po uplynutí doby nájmu, nájomca nemá právo na náhradný byt, ubytovanie, ani prístrešie.

XIV.

Nájomca je povinný užívať byt, príslušný pozemok bytového domu starostlivo, ako aj vytvárať prostredie zabezpečujúce takýto riadny výkon práv aj pre ostatných nájomcov v susedstve. Nájomca je povinný pravidelne ošetrovať trávnik kosením, ako aj zeleň a sadové úpravy udržiavať so starostlivosťou riadneho hospodára.

Nájomca nesmie zastupovať prenajímateľa v žiadnych veciach týkajúcich sa predmetu nájmu voči tretím osobám, napr. podpisovať akékoľvek vyjadrenia, zaujímať záväzné stanoviská, rozhodovať o právach a takýchto náležitostiach môže len prenajímateľ.

XV.

Prenajímateľ má právo za prítomnosti nájomcu prekontrolovať stav bytu a dodržiavania tejto nájomnej zmluvy. Neumožnenie obhliadky bytu, príslušenstva a spoločných zariadení je dôvodom na výpoveď z nájmu.

XVI.

Nájomca potvrdzuje, že si byt prehliadol a prevzal ho v stave spôsobilom pre zmluvne dohodnuté užívanie.

Podpísaní účastníci zhodne vyhlasujeme, že zmluva vyjadruje našu skutočnú a slobodnú vôľu, obsahu sme porozumeli a na znak porozumenia ju vlastnoručne podpísali.

Zmeny alebo doplnky v nájomnej zmluve je možné realizovať výlučne písomnou formou, na základe obojstrannej dohody. Prijaté dodatky sa budú číslovať podľa poradia a označia sa príslušnými dátumami.

Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jedna zmluva pre prenajímateľa a jedna zmluvu pre nájomcu, pričom všetky majú záväznosť originálu.

Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení na webovej stránke obce Lipová.

V neupravených vzťahoch sa riadia účastníci ustanoveniami občianskeho zákonníka v spojení so zákonom číslo 189/92 Zb. v znení neskorších predpisov.

XVII.

Podpísaní účastníci vyhlasujeme, že podpísaním tejto zmluvy výslovne **udeľujeme súhlas so spracúvaním svojich osobných údajov** v zmysle zákona č. 18/2018 – Zákon o osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Lipová, dňa : 31. decembra 2019

Mgr. Tatiana Ölvecká
starostka obce Lipová
za prenajímateľa

Mário Vacula
nájomca