

# NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 1/2017

Ktorú v zmysle § 43 a nasl. A § 685 až § 716 Občianskeho zákonníka uzavreli medzi sebou z jednej strany

## 1. Obec: Dlhá nad Oravou

**Zastúpená :** starostom obce Ing. Jánom Kamasom

Sídlo: Dlhá nad Oravou 250, 02755 Dlhá nad Oravou

IČO: 00314447      DIČ: 2020561609

Bankové spojenie: SK62 0200 0000 0000 2142 9332

VÚB, a.s. pobočka Dolný Kubín BIC : SUBASKBX

d'alej len

**prenajímateľ,**

a z druhej strany

## 2. Meno a priezvisko: Stanislav Vraštiak

Číslo preukazu totožnosti: EC 577921 rodné číslo: 490725/315

trvalý pobyt: Dlhá nad Oravou 230

d'alej len

**nájomca,**

doleuvedeného dňa za nasledovných podmienok:

### I. Predmet zmluvy

#### 1.1.

Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – bytu č. 1 nachádzajúcom sa na prízemí obytného domu č. s. 230 situovaného na parc. č. KN-C 576/16 kat. územia Dlhá nad Oravou v obci Dlhá nad Oravou vedený v katastri nehnuteľností katastrálneho odboru Okresného úradu Dolný Kubín na liste vlastníctva č. 645.

#### 1.2.

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č.1 nachádzajúcom sa na prízemí obytného domu v Dlhej nad Oravou č.s.230, pozostávajúci z kuchyne, jednej izby a príslušenstva – pivnice. Celková výmera podlahovej plochy je 53,03 m<sup>2</sup>, výmera obytnej

plochy bytu je 41,59 m<sup>2</sup> a rozloha pivnice je 2,51 m<sup>2</sup>.

### **1.3.**

Predmetný byt je v dobrom, užívania schopnom stave.

### **1.4.**

Súčasťou bytu je :

- kuchynská linka 1ks
- plynový sporák 1 ks
- plynový kotol 1 ks
- podlahová guma 46,52 m<sup>2</sup>
- stropné svietidlo 2 ks

## **II. Doba nájmu**

### **2.1.**

Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 1.4.2017 do 31.3.2020.

### **2.2.**

Ak bude mať nájomca nájomného bytu záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy v zmysle čl 7 ods. 1 Všeobecne záväzného nariadenia obce Dlhá nad Oravou 1/2003 je povinný 2 mesiace pred ukončením platnosti zmluvy doručiť na Obecný úrad Dlhá nad Oravou žiadosť o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy, resp. dodatku k tejto zmluve, ktorý bude riešiť predĺženie platnosti zmluvy.

### **2.3.**

Žiadosť o uzavretie novej nájomnej zmluvy, resp. dodatku k tejto nájomnej zmluve, ktorý bude riešiť predĺženie platnosti zmluvy prerokuje obecné zastupiteľstvo a rozhodne o nej. Doba nájmu sa riadi podľa osobitných predpisov.

### **2.4.**

Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy končí:

- uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý, t.j. 31.3.2020
- písomnou dohodou zmluvných strán,
- písomnou výpoveďou podľa úpravy obsiahnutej v Občianskom zákonníku.
- Písomnou výpoveďou prenajímateľa, po prerokovaní poslancami obecného zastupiteľstva, ak nájomca:
  - a) nespĺňa podmienky v zmysle platnej legislatívy na prenájom bytov tejto kategórie.
  - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace,
  - c) ten, kto s nim býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenie v dome,
  - d) využíva prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie alebo ak nájomca alebo ten, kto s nim býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných

- nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
- e) neužíva byt bez vážnych dôvodov
  - f) bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu ( do toho sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní). Nájom bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

#### **2.5.**

V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonaným so súhlasom prenajímateľa.

#### **2.6.**

O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu po skončení nájmu spíšu zmluvné strany protokol. V protokole sa uvedie stav bytu a jeho vybavenia, ako i stav meradiel jednotlivých médií ( vody, tepla, plynu a elektriny). Nájomca je ku dňu skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi tiež všetky kľúče od predmetu nájmu a spoločných priestorov.

#### **2.7.**

V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

### **III. Výška splatnosť nájomného**

#### **3.1.**

Výška nájomného je stanovená podľa platných cenových predpisov pre tento typ bytov, schválených obecným zastupiteľstvom.

#### **3.2.**

Ročné nájomné, vrátane odpisov, príspevku do fondov opráv a správy za byt činí 1 400, 28 € s nasledovným členením:

- nájomné	824, 60 €,
- odpisy	373,40 €,
- fond opráv a údržby	155,60 €,
- správa	46,68 €.

#### **3.3.**

Mesačná úhrada za byt činí 116,69 €.

#### **3.4.**

Nájomca je povinný platiť nájomné mesačne za aktuálny mesiac vždy do 5 dňa každého kalendárneho mesiaca a to priamo na účet prenajímateľa.

#### **3.5.**

V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné do 5 dní po jeho splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

#### **3.6.**

Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený meniť každoročne výšku nájomného (vrátane odpisov, príspevku do fondu opráv a správy), dohodnutého v tejto zmluve o výšku miery inflácie HICP zverejňovanú Štatistickým úradom SR v Januári nasledujúceho roka za

bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok. Nová výška nájomného bude účinná id 1. marca daného roka. Zvýšenie nájomného je prenajímateľ oprávnený uskutočniť oznámením, t.j. zaslaním doručenej zásielky nájomcovi, v ktorej bude oprávnené nové ročné nájomné, vrátane odpisov, príspevku do fondu opráv a správy a mesačná úhrada.

### **3.7.**

Prenajímateľ bude fakturovať nájomcovi vodné a stočné podľa skutočnej odobratej pitnej vody, nameranej v bytových vodomeroch a elektrickú energiu spotrebovanú v spoločných priestoroch.

### **3.8.**

Vykurovanie bytov a ohrev TÚV je riešený pre každý byt samostatne.

## **IV. Práva a povinnosti z nájmu bytu**

### **4.1.**

#### **Nájomca:**

- a) sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady,
- b) bytu a osoby, ktoré s nim bývajú v spoločnej domácnosti majú právo užívať aj spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia,
- c) sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv,
- d) sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v byte spôsobí sám alebo tí, ktorí s nim bývajú, uhradí v plnej výške, ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu,
- e) sa zaväzuje, že nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad,
- f) sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu písomne oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré bránia riadnemu užívaniu, ak prenajímateľ neodstráni tieto závady má nájomca právo uvedené závady po predchádzajúcom písomnom oznámení v nevyhnutnej miere odstrániť a požadovať od prenajímateľa náhradu primeraných nákladov,
- g) nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom ( výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- h) je povinný, v prípade, že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného a úhrad za služby tieto bezodkladne oznámiť prenajímateľovi, výška nájomného a úhrad za služby sa v tomto prípade zmení od 1. dňa mesiaca, ktorý nasleduje po príslušnej zmene,
- i) je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu za účelom prekontrolovania

- technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok,
- j) sa zaväzuje upratovať spoločné priestory domu a akolie bytového domu na parcele č. KN-C 576/16,
  - k) nájomca je povinný pred podpísaním nájomnej zmluvy zložiť do pokladne Obecného úradu v Dlhej nad Oravou v hotovosti sumu vo výške 3-násobku mesačného nájmu pre predmetný byt. Finančné prostriedky a výnosy z tejto sumy budú vrátane do 15 dní po ukončení nájmu nájomcovi, ak nebude mať nájomca voči obci žiadne neuspokojené záväzky spojené s využívaním nájomného bytu,
  - l) do týchto bytov sa môžu na trvalý pobyt prihlásiť iba nájomcovia a ich deti, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti i druh, družka, a rodič nájomcu,
  - m) u týchto bytov nemožno uplatňovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka, nemožno realizovať výmeny bytov medzi nájomcami a nemožno realizovať prevod vlastníckych práv k bytu na nájomcu.
  - n) je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratý a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu,
  - o) nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu,
  - p) nájomca je povinný v lehote do 14. kalendárnych dní od začiatku nájmu predložiť prenajímateľovi Notársku zápisnicu vyhotovenú na náklady nájomcu, v ktorej nájomca ako povinná osoba vyjadří súhlas s tým že bude vypratý v prípade ukončenia nájmu a neodst'ahovania sa z bytu a v prípade uplatnenia čl. II./ods.2.4. tejto zmluvy, pričom notárska zápisnica bude slúžiť ako podklad pre výkon rozhodnutia vypratania bytu. Bude exekučným titulom na výkon exekúcie na náklady nájomcu. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného dôvodu dobrovoľne neodst'ahuje, správca zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcu na miesto určené v Notárskej zápisnici. Nedodržanie tohto dojednania /teda že v stanovenej lehote nájomca takúto zmluvu nepredloží/ zakladá právo prenajímateľovi od nájomnej zmluvy odstúpiť. Účinky odstúpenia nastávajú dňom jeho doručenia nájomcovi.

#### **4.2.**

##### **Prenajímateľ**

- a) sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu,
- b) sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu, tento súhlas nájomca môže odoprieť iba z vážnych dôvodov, ak takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje, že ich vykonanie bezodkladne umožní.

## V. Závěrečné ustanovenia

### 5.1.

Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu možno len písomne na základe súhlasných prejavov účastníkov zmluvy

### 5.2.

V prípade vzťahov neupravených touto zmluvou sa účastníci zmluvy riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

### 5.3.

Účastníci prehlasujú, že si zmluvu pred jej podpisom prečítali, s jej obsahom bez výhrad súhlasia, na znaj čoho ju vlastnoručne v 2 vyhotoveniach podpísali, pričom každá zmluvná strana obdržala po jednom vyhotovení.

### 5.4.

Prenajímateľ je povinný zverejniť túto zmluvu do 7 dní od jej uzavretia na webovom sídle obce Dlhá nad Oravou.

### 5.5.

Nájomca môže požiadať prenajímateľa o písomné potvrdenie o splnení povinnosti zverejniť túto zmluvu. Na základe požiadania nájomcu je prenajímateľ povinný vydať pre nájomcu do 7 dní od doručenia tejto žiadosti potvrdenie o splnení povinnosti zverejniť túto zmluvu.

### 5.6.

V prípade, že prenajímateľ nezverení túto zmluvu do 7 dní od jej uzavretia môže nájomca podať návrh na jej zverejnenie v Obchodnom vestníku.

### 5.7.

V prípade, že zmluva nebude zverejnená do troch mesiacov od uzavretia zmluvy, platí že k uzavretiu zmluvy nedošlo.

### 5.8.

Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

V Dlhej nad Oravou dňa 31.3.2017

Prenajímateľ:

Nájomca:

-----

-----

