

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 1/2021

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: Marek Gerát

Číslo preukazu totožnosti: rodné číslo:

trvalý pobyt:

d'alej len

nájomca,

doleuvedeného dňa za nasledovných podmienok:

I. Predmet zmluvy

1.1.

Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – bytu č. 8 nachádzajúcom sa v podkroví 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.

Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č.8 nachádzajúcom sa v podkroví obytného domu v Dlhej nad Oravou č.s.230, pozostávajúci z kuchyne, troch izieb a príslušenstva – pivnice. Celková výmera podlahovej plochy je 73,38 m², výmera obytnej plochy bytu je 54,47 m², plocha balkóna 4,06 m² a rozloha pivnice je 2,51 m².

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 66,59 m²
- stropné svietidlo 4 ks

II. Doba nájmu

2.1.

Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 1.9.2021 do 31.8.2024.

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. 31.8.2024
- 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 2 851,94 € s nasledovným členením:

- nájomné	1276,99 €,
- odpisy	808,76 €,
- fond opráv a údržby	425,66, €,
- správa	127,70, €,
- zisk:	212,83, €

3.3.

Mesačná úhrada za byt činí 237,66 €.

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 prenajíateľ 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 prenajíateľ 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.

Prenajíateľ 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 prenajíateľ 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 prenajíateľa, a to ani na svoj náklad,
- f) sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu písomne oznámi prenajíateľovi tie opravy v byte, ktoré bránia riadnemu užívaniu, ak prenajíateľ neodstráni tieto závady má nájomca právo uvedené závady po predchádzajúcom písomnom oznámení v nevyhnutnej miere odstrániť a požadovať od prenajíateľa 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 prenajíateľa,
- 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 upratať spoločné priestory domu a okolie 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
- l) mesačného nájomu pre predmetný byt. Finančné prostriedky a výnosy z tejto sumy budú vrátane do 15 dní po ukončení nájomu nájomcovi, ak nebude mať nájomca voči obci žiadne neuspokojené záväzky spojené s využívaním nájomného bytu,
- m) 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,
- n) u týchto bytov nemožno uplatňovať prechod nájomu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka, nemožno realizovať výmeny bytov medzi nájomcami a nemožno realizovať prevod vlastníckych práv k bytu na nájomcu.
- o) je povinný ku dňu zániku nájomu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratý a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu,
- p) nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájomu z akéhokoľvek dôvodu,
- q) nájomca je povinný v lehote do 14. kalendárnych dní od začiatku nájomu predložiť prenajímateľovi Notársku zápisnicu vyhotovenú na náklady nájomcu, v ktorej nájomca ako povinná osoba vyjadří súhlas s tým že bude vypratý v prípade ukončenia nájomu 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. Záverečné 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 31.8.2021

Prenajímateľ:

Nájomca:
