

Zmluva o nájme bytu

uzavretá podľa § 663 a nasl. a § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení

Čl. I

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Obec Rokytov
Rokytov 115, 086 01 Rokytov
zast. Mgr. Lubomír Pangráč-Piter – starosta obce
IČO: 00 322 563, DIČ: 2020624650
bankové spojenie: Dexia banka, a.s.
č.ú. : 3606313005/5600
IBAN: SK615600000003606313005

Nájomca:

František Štalmach, rod. Štalmach, nar.:
trvale bytom: Rokytov 119, PSČ: 086 01

Čl. II

Predmet zmluvy

- 2.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom **bytu č. 9** na 2. NP bytového domu, súpisné číslo 179, nachádzajúceho sa v obci Rokytov, zapísaného na Okresnom úrade Bardejov katastrálny odbor na LV 568.
- 2.2. Prenajímateľ prenecháva nájomcom do užívania vyššie uvedený byt, ktorý pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva, ktoré tvorí 2x izba, chodba, kuchyňa, kúpeľňa a WC. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 70,66 m².

Čl. III

Doba nájmu

- 3.1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 15.11.2021 do 14.11.2024.
- 3.2. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme (na predĺženie nájmu) vždy na dobu určitú, ak nevzniknú dôvody pre ukončenie (výpoveď) nájmu.

Čl. IV

Vybavenie a zariadenie bytu

- 4.1. Rozsah vybavenia a zariadenia bytu ako i jeho stav odsúhlasujú zmluvné strany nasledovne:
 - **Chodba:** 2x vypínač, 2x dvoj zásuvka, termostat, telefón, neónové svietidlo, poistková skriňa
 - **Kuchyňa s dennou časťou:** kuchynská linka, digestor s osvetlením, el. sporák s el. rúrou, neónové svietidlo, el. ohrievač vody, 2x zásuvka, 5x dvoj zásuvka, 1 vypínač, 1 dvoj vypínač, 2 ks svietidiel, termostat
 - **Izba 1 :** svietidlo, 3x dvoj zásuvka, dvoj vypínač, termostat
 - **Izba 2 :** svietidlo, 3x dvoj zásuvka, dvoj vypínač, termostat

- **Kúpeľňa** : sprchovací kút s vaničkou, sprchová batéria, umývadlo, umývadlová batéria, ohrievač vody, vypínač, 2x dvoj zásuvka, ventilátor, svietidlo, vstup na práčku a vývod odpadu práčky
 - **WC** : WC kombi, kryt na vodomer, vodomer, dvoj vypínač, ventilátor
- byt je vybavený podlahovým vykurovaním a v byte sú plávajúce podlahy a dlažby
- 4.2. Súčasťou bytu je aj jeho vybavenie, do ktorého patrí všetka jeho vnútorná inštalácia (potrubné rozvody vody, ústredného kúrenia, elektroinštalácie, kanalizácie) okrem stúpacích vedení, ktoré sú určené na spoločné užívanie.
- 4.3. Celý byt, ktorý je predmetom tejto zmluvy spolu s jeho vybavením je vo veľmi dobrom stave.

Čl. V Výška nájomného

- 5.1. Nájomcovia sa zaväzujú platiť prenajímateľovi bytu mesačné nájomné spolu so službami za užívanie bytu a to nasledovne:
- suma za prenájom a fond opráv: **131,00 EUR/mesiac** (slovom stotridsaťjeden eur mesačne)
 - suma za služby spojené s užívaním bytu: 8,60 EUR/mesiac/osoba (slovom: osem eur a 60/100 eurocentov za každú osobu žijúcu v byte mesačne) pozostávajúce z vodného a vývozu septiku, t.j. 8,60 € x 4 osoby = **34,40 EUR mesačne**.
- 5.2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca za služby spojené s užívaním nebytových priestorov, t. j. za elektrickú energiu a odvoz komunálneho odpadu bude platiť priamo ich dodávateľom. Prenajímateľ tiež dáva súhlas nájomcovi k uzavretiu zmluvného vzťahu na odber elektrickej energie u VSE, a. s. s tým, že platby hradí nájomca sám.
- 5.3. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi nájomné vždy 1 mesiac dopredu najneskôr k poslednému dňu kalendárneho mesiaca, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Úprava nájomného sa bude meniť len na základe zverejnenia údajov o inflácii / deflácií Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok.
- 5.4. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné najneskôr v deň splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu 0,5 % zo základu dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia dlžnej sumy nájomného.
- 5.5. Výšku úhrad za služby spojené s užívaním bytu určuje prenajímateľ podľa platných právnych a cenových predpisov. Prenajímateľ je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka vystaviť nájomcovi ročné vyúčtovanie preddavku za služby spojené s užívaním bytu. Nájomca je povinný prípadný nedoplatok uhradiť do 30 dní po doručení vyúčtovania. Prenajímateľ je povinný prípadný preplatok vrátiť do 30 dní po doručení vyúčtovania, pokiaľ sa tento preplatok nezúčtuje na pohľadávku prenajímateľa voči nájomcovi.
- 5.6. Nájomca má právo na primeranú zľavu, dokiaľ prenajímateľ napriek upozorneniam nájomcu neodstráni v byte závalu, ktorá podstatne alebo po dlhší čas zhoršuje jeho užívanie. Právo na primeranú zľavu z nájomného má nájomca aj vtedy, ak sa neposkytovali plnenia spojené s užívaním bytu alebo sa poskytovali vadne, a ak sa v dôsledku toho užívanie bytu zhoršilo.
- 5.7. Prenajímateľ má právo jednostranne zmeniť výšku nájomného v prípadoch, ak tak ustanovuje právny predpis.
- 5.8. Prenajímateľ má právo jednostranne zmeniť výšku mesačných preddavkov za služby spojené s užívaním bytu, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmien daných osobitnými

- predpismi, zmenou vstupných nákladov /kalkulácie/ alebo z rozhodnutí cenových orgánov.
- 5.9. Prenajíateľ zmenu výšky nájomného a mesačných preddavkov za služby spojené s užívaním bytu uskutoční od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, počas ktorého vznikol dôvod na túto zmenu a najneskôr do 30 dní doručí nájomcovi nový platobný výmer.
 - 5.10. Nájomca je povinný do 30 dní ohlásiť prenajíateľovi zmenu skutočností na strane nájomcu, ktoré majú vplyv na určenie výšky nájomného a služieb spojených s užívaním bytu. V prípade zistenia nesplnenia tejto povinnosti má prenajíateľ právo na vyúčtovanie nedoplatku s poplatkom za omeškanie, ktorý je nájomca povinný uhradiť do 7 dní po doručení vyúčtovania.
 - 5.11. Právo na zľavu z nájomného alebo z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu musia nájomcovia uplatniť u prenajíateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.
 - 5.12. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca uhradí pri podpise tejto zmluvy kauciu vo výške 2 mesačného nájomného. Kaucia bude použitá za prípadné nedoplatky a pozdržnosti nájomcu. Vyporiadanie kaucie sa uskutoční do 30 dní odo dňa ukončenia tejto nájomnej zmluvy.

ČI. VI

Práva a povinnosti zmluvných strán z nájmu bytu

- 6.1. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečia sami a na vlastné náklady.
- 6.2. Nájomca a osoby, ktorá s ním žijú v spoločnej domácnosti sú povinní užívať byt s príslušenstvom len na bývanie. So zariadením a vybavením bytu sú povinní zaobchádzať tak, aby nedošlo k ich poškodeniu, znehodnoteniu alebo neprimeranému opotrebeniu. To platí aj pre spoločné časti a spoločné zariadenia v dome.
- 6.3. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv budú dbať, aby v bytovom dome bolo vytvorené prostredie zabezpečujúce ostatným vlastníkom resp. nájomníkom nerušený výkon ich práv.
- 6.4. Nájomca sa zaväzuje vykonávať upratovanie spoločných priestorov podľa dohody s ostatnými majiteľmi a nájomcami bytov v obytnom dome.
- 6.5. V priestoroch bytu je fajčenie zakázané.
- 6.6. Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v byte spôsobí uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajíateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcov poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcov náhradu.
- 6.7. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa, a to ani na svoje náklady.
- 6.8. Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajíateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajíateľovi. V opačnom prípade má prenajíateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
- 6.9. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa.
- 6.10. Ak prenajíateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon práva nájomcu ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajíateľa závady odstrániť a požadovať od prenajíateľa náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu nákladov musí nájomca uplatniť u prenajíateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak nebolo uplatnené do šiestich mesiacov od odstránenia závad.

- 6.11. Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok, a to 1x za 6 mesiacov po predchádzajúcom určení termínu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. Nesprístupnenie bytu za uvedenými účelmi bude považované za hrubé porušenie povinností vyplývajúcich zo zmluvy o nájme bytu.
- 6.12. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 6.13. Po skončení nájmu nemá nájomca od prenajímateľa právo požadovať náhradný byt, náhradné ubytovanie alebo prístrešie. O ukončení nájmu spíše prenajímateľ zápis o ukončení nájmu.
- 6.14. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcom plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
- 6.15. Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas môže nájomca odoprieť iba zo závažných dôvodov.
- 6.16. Prenajímateľ po skončení nájmu nie je povinný uhradiť nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšilo, a to ani vtedy, ak od nájomcu nebude požadovať, aby byt uviedol do stavu v akom ho prevzal.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

- 7.1. Túto zmluvu môže prenajímateľ písomne vypovedať formou písomnej výpovede nájmu bytu z dôvodov taxatívne vymenovaných v § 711 Občianskeho zákonníka. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa takisto môže skončiť na základe vzájomnej písomnej dohody zmluvných strán. Táto zmluva taktiež končí uplynutím doby na ktorú bola uzatvorená. Predĺžiť nájom je možné písomným dodatkom podpísaným oboma zmluvnými stranami najneskôr 2 týždne pred uplynutím doby nájmu. O predĺžení je povinný požiadať nájomca. Nájomca môže vypovedať nájom bytu aj bez uvedenia dôvodu.
- 7.2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť k 15.11.2021 avšak nie skôr ako deň nasledujúci po zverejnení zmluvy na webovom sídle obce.
- 7.3. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať len na základe písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
- 7.4. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
- 7.5. Táto zmluva je vyhotovená v 2 exemplároch, z ktorých každý účastník zmluvného vzťahu obdrží po 1 exemplári.
- 7.6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju slobodne, vážne a bez nátlaku podpísali.
- 7.7. Táto zmluva bola schválená uznesením obecného zastupiteľstva č. 3/2021 dňa 29.10.2021

V Rokytove dňa 13.11.2021

V Rokytove dňa 13.11.2021

za obec Rokytov
Mgr. Ľubomír Pangrác-Piter
starosta obce

František Štalmach

