

Z m l u v a

O nájme bytu uzatvorená podľa § 663 a nasl. a § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a v zmysle VZN č. 7/2002 obce Lednické Rovne medzi :

1./ Prenajímateľ : Obec Lednické Rovne
v zastúpení : Mgr. Marian Horečný , starosta obce
bank.spoj. : VÚB pobočka Púchov
číslo účtu : SK87 0200 0000 3500 2062 8372
IČO : 00 317 462

/ ďalej len prenajímateľ /

2./ Nájomca : Silvia Pagáčová rod. č.
zamestnávateľ :

bydlisko :
a Jozef Karas, r. č.
zamestnávateľ :
Doterajšie bydlisko :

/ ďalej len nájomca /

čl. I. **Predmet nájmu**

Účastníci tejto nájomnej zmluvy sa vzájomne dohodli na nasledovných podmienkach nájmu bytu :

1./ Predmetom nájmu je : 3 - izbový byt , označený ako : č. 15 , nachádzajúci sa na tret'om poschodí bytového domu č.s. 248/27 “, postavenom na par. č . 576 / 1, v k.ú. Lednické Rovne v časti „Súhradka“ , ktorý je vo vlastníctve obce Lednické Rovne.

2./ Prenajímaný byt pozostáva z nasledovných miestností :

- kuchyňa	o rozlohe : 8,61 m²
- obývacia izba	o rozlohe : 19,57 m²
- izba	o rozlohe : 14,74 m²
- izba	o rozlohe : 13,53 m²
- chodba	o rozlohe : 10,14 m²
- kúpeľňa	o rozlohe : 3,16 m²
- WC	o rozlohe : 1,53 m²
- sklad domácich potrieb	o rozlohe : 1,2 m²
Celková výmera bytu činí	: 72,48 m²

Predmetom nájmu je aj pivnica, nachádzajúca sa v prvom nadzemnom podlaží budovy a je označená ako pivnica č. : 15 , o rozlohe 4.18 m².

3./ Podrobná špecifikácia bytu, jeho vnútorného vybavenia a zariadenia je uvedená v protokole o odovzdaní a prevzatí bytu a v evidenčnom liste, ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.

Doba nájmu

1./ Prenajímateľ dáva byt, špecifikovaný v čl.I. tejto zmluvy, do nájmu nájomcom na dobu určitú v trvaní do 31. 01. 2022 .

2./ Nájomca bude byt užívať s :

čl. II.

Skončenie nájmu

1./ Nájom bytu zaniká :

- a./ uplynutím času na ktorý bol dojednaný**
- b./ dohodou účastníkov zmluvy**
- c./ písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa danou nájomcovi podľa § 711 Občianskeho zákonníka pri porušení povinností nájomcu uvedených v tejto zmluve**

čl. III.

Osobitné podmienky nájmu

1./ Na výstavbu obytného nájomného domu 20 b.j. číslo súpisné 248 bol obci Lednické Rovne poskytnutý úver a nenávratný príspevok zo ŠFRB a dotácia z MV a RR SR.

Na základe ustanovení nariadenia vlády SR č. 137/2000 Z.z. o programoch rozvoja bývania a Smernice MV a RR SR č. 8/1999 v znení neskorších smerníc č. 1/2001 a 4/2001, ktorými sa určujú pravidlá pre poskytovanie príspevkov na výstavbu , je obec Lednické Rovne povinná predmetné byty využívať len na účely nájmu za špecifických podmienok.

Za účelom ich dodržania, musí prenajímateľ disponovať informáciami o nájomcoch, preto má nájomca povinnosť na požiadanie prenajímateľa bytu v termíne do 31. 07. 2021 najmä :

a./ preukázať prenajímateľovi, že mesačný príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu / zákon č. 125/1998 Z.z. o životnom minime v znení neskorších zmien /, neprevyšuje trojnásobok životného minima, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pričom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohoto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá.

Potvrdenie o výške príjmu / vypracované zamestnávateľom, platiteľom podpory v nezamestnanosti .../ odovzdá nájomca prenajímateľovi bytu.

b./ preukázať zdravotné postihnutie v zmysle vyššie uvedenej Smernice a Nariadení vlády SR.

2./ V prípade, ak bude nájomca spĺňať podmienky uvedené v bode 1./ článku III. tejto zmluvy, a bude plniť všetky ostatné podmienky dohodnuté v tejto nájomnej zmluve, má nájomca právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu za rovnakých podmienok.

3./ V prípade neuhrádzania nájmu, nájomca súhlasí so zrážkami zo mzdy alebo iných príjmov, ktoré dostáva /dôchodok, invalidný dôchodok a podobne/

čl. IV.

Nájomné a úhrady za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu

1./ Dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy vzniká nájomcom povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a úhradu za plnenia a služby, poskytované s užívaním bytu, prenajímateľom alebo ním poverenej fyzickej alebo právnickej osobe.

2./ Výška nájomného je určená dohodou účastníkov tejto zmluvy v súlade s cenovou reguláciou v zmysle „Opatrenia Ministerstva financií SR zo dňa 26.01.2001 č. R-1/2001“ s obmedzením uvedeným v zmluve č. 379 – 520 – 2001 o poskytnutí dotácie na výstavbu nájomných bytov. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné za byt

3./ Za plnenia, poskytované s užívaním bytu / vrátane služieb /, nájomca sa zaväzuje platiť mesačné zálohy. Rozpis výšky záloh je uvedený v predpise mesačných úhrad za užívanie bytu, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy a prenajímateľ ho má právo aktualizovať / zmeniť / v prípade zmien podľa bodu 8. článku IV. tejto zmluvy.

4./ Nájomca je povinný platiť mesačné nájomné a zálohy za plnenia / služby /, poskytované s užívaním bytu, a to najneskôr do 20. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, na základe „Predpisu mesačných úhrad za užívanie bytu“, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

Nájomné bude nájomca uhrádzať trvalým príkazom z účtu v peňažnom ústave alebo hotovosťou v pokladni prenajímateľa.

5./ Prenajímateľ vykoná zúčtovanie skutočnej výšky nákladov a celkových zaplatených záloh za jednotlivé plnenia / služby /, poskytované s užívaním bytu za kalendárny rok, najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka.

6./ Preplatok z celoročného vyúčtovania nákladov prenajímateľ vyplatí nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

7./ Nájomca uhradí prenajímateľovi nedoplatok podľa celoročného vyúčtovania nákladov najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

8./ Ak sa zmenia skutočnosti, rozhodujúce pre určenie nájomného, cien služieb a výšky úhrad za plnenia, poskytované s užívaním bytu, má prenajímateľ právo zmeniť výšku nájomného, ceny služieb a výšku úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

9./ Nájomca je povinný do jedného mesiaca prenajímateľovi oznámiť skutočnosti, rozhodujúce pre určenie nájomného alebo mesačných záloh / sobáš, narodenie dieťaťa, úmrtie člena rodiny bývajúceho spolu s nájomcom apod. / .

10./ Správu bytov, ktoré sú predmetom nájomných zmlúv v 20 b.j. Súhradka č.s. 248 vykonáva prenajímateľ, teda obec Lednické Rovne. Nájom a mesačné zálohové platby uhrádza nájomca na účet: SK87 0200 0000 3500 2062 8372 , vedený vo VÚB pobočka Púchov. Nahlasovanie opráv, reklamácií a iných skutočností nájomca oznámi pracovníkom Obecného úradu v Lednických Rovniach na č. tel. : 042/285 34 12.

čl. V.

Poplatky z omeškania

1./ Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhrady za plnenia, poskytované v súvislosti s užívaním bytu do 5 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania.

2./ Poplatok z omeškania je za každý deň omeškania 2,5 promile z dlžnej sumy, najmenej však 2,00 Eur za každý i začatý mesiac omeškania.

čl. VI.

Príslušníci domácnosti a iné osoby

1./ Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte, je nájomca povinný túto skutočnosť oznámiť prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.

2./ Počet osôb, prechodne sa zdržujúcich v prenajatom byte nad 30 dní, je nájomca povinný ohlásiť prenajímateľovi do 30 dní odo dňa vzniku tejto skutočnosti.

3./ Nájomca nemá právo bez súhlasu prenajímateľa dať byt, ktorý je predmetom tejto nájomnej zmluvy , do podnájmu tretej osobe.

čl. VII.

Stav a odovzdanie bytu

1./ Byt , ktorý je predmetom tejto nájomnej zmluvy , je v stave spôsobilom na riadne užívanie a prenajímateľ je povinný nájomcovi zabezpečiť úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

2./ Pri ukončení nájmu je nájomca povinný odovzdať byt prenajímateľovi v deň zániku nájmu v stave zodpovedajúcom primeranému opotrebovaniu s prihliadnutím na stavebné úpravy, vykonanými so súhlasom prenajímateľa, pokiaľ sa s nájomcom nedohodne inak. V prípade poškodenia bytu je nájomca povinný vady odstrániť, prípadne nahradiť prenajímateľovi vzniknutú škodu.

čl. VIII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1./ Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú uvedené v ustanoveniach § 663 a nasl. a § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a v tejto nájomnej zmluve.

2./ Nájomca je oprávnený užívať prenajatý byt v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.

3./ Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať pre zabezpečenie dohodnutého užívania bytu. Nájomca musí umožniť ich vykonanie, ako aj iných nevyhnutých opráv, resp. úprav podľa potreby prenajímateľa, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

4./ Drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním, ako aj náklady spojené s bežnou údržbou, hradí nájomca.

5./ Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré v byte spôsobil sám alebo osoby s ním býajúce, na vlastné náklady.

6./ Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky predpisy upravujúce užívanie bytu vrátane domového poriadku.

7./ Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na vlastné náklady.

8./ Nájomca sa zaväzuje umožniť osobám povereným prenajímateľom vstup do bytu a spoločných priestorov, za účelom montáže a demontáže vodomeroch na teplú a studenú vodu, ich servis a ciachovanie, pravidelné odpisovanie minimálne 2 x ročne v čase prvých dvoch dní mesiaca podľa oznámenia prenajímateľa ako aj vykonanie kontrolných meraní v prípade pochybností o správnosti merania. Nájomca je povinný po zistení závady na merači túto skutočnosť bez zbytočných prietáhov nahlásiť prenajímateľovi. V prípade závady na meracom zariadení sa spotreba vody za sporné obdobie stanoví vo výške priemernej spotreby vody za porovnateľné obdobie. Nájomca nesmie vykonávať akékoľvek zásahy na meracom zariadení a rozvodoch, poškodzovať plomby alebo inak ovplyvňovať výsledky merania. V prípade porušenia tohoto zákazu alebo nedodržania ostatných podmienok tohoto odstavca zmluvy sa spotreba vody za sporné obdobie stanoví ako 1,5 násobok maximálnej spotreby vody v dome, v ktorom sa prenajatý byt nachádza. Ak dôjde k poškodeniu majetku, je nájomca povinný znášať v plnom rozsahu náklady na odstránenie škody.

**čl. IX.
Záverečné ustanovenia**

1./ Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, platia pre zmluvné strany príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, ďalšie všeobecne záväzné normy a nariadenia a domový poriadok.

2./ Táto nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.

3./ Účastníci tejto zmluvy prehlasujú, že sú plne spôsobilí a oprávnení k právnym úkonom na uzatvorenie tejto zmluvy a ich právna spôsobilosť nie je obmedzená.

4./ Zmluvné strany prehlasujú, že sú si vedomé povinností, ktoré uzatvorením tejto zmluvy pre ne vyplývajú.

5./ Účastníci tejto zmluvy prehlasujú, že tejto zmluve porozumeli, túto za dobrú a podľa ich vôle vyhotovenú uznali, na znak čoho ju vlastnoručne podpísali.

6./ Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží jedno vyhotovenie a nájomca jedno vyhotovenie.

V Lednických Rovniach , dňa 28.01.2019

Prenajímateľ :

Nájomca :

Obec Lednické Rovne
Mgr. Marian Horečný
starosta obce

Silvia Pagáčová

Jozef Karas