ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: Obec LUBENÍK
so sídlom : 049 19 Lubeník, Lubeník č. 222
IČO: 00328472
zastúpené : starosta obce – Ľubomír Kisel

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

Nájomca : Igor MOLNÁR

trvale bytom: 049 18 Lubeník, Chyžné 136

(ďalej len ako „nájomca“)

uzavreli túto

ZMLUVU O NÁJME BYTU

I.
PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového domu súp. č. 204 v Lubeníku, nachádzajúceho sa na parcele registra C č. 621 v katastrálnom území Lubeník, zapísaný na liste vlastníctva č. 847 Okresného úradu v Revúcej, katastrálny odbor.
2. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania 2- izbový byt č. E2 (ide o byt I. kategórie), nachádzajúci sa na 1. poschodí bytového domu súp. č. 204 bližšie popísaného v článku 1, bod 1 tejto zmluvy (ďalej len „byt“).
3. Osoby tvoriace domácnosť nájomcu:
   - Michaela Vanyóová, nar. , družka

II.
OPIS STAVU BYTU, OPIS PRÍSLUŠENSTVA BYTU A PODMIENKY NA ZACHOVANIE PÔVODNÉHO STAVU A VYBAVENIA BYTU

1. Byt je vykurovaný centrálne a pozostáva z 3 obytných miestností, kuchyne, kúpeľne, WC a chodby. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 73,86 m^2, z toho podlahová plocha jednotlivých obytných miestností je 49,50 m^2 a celková podlahová plocha vedľajších miestností bytu je 19,75 m^2.
2. Vybavením a zariadením bytu je elektrický sporák, kuchynská linka, meracie zariadenia na meranie vody, tepla, elektrickej energie, zvody a odvody odpadových vôd.
3. Byt je užívaniaschopný a všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné.

4. S vybavením bytu je povinný nájomca zaobchádzať tak, aby zachoval pôvodný stav a vybavenie nájomného bytu.

III.
DOBA NÁJMU A PODMIENKY OPAKOVANÉHO UZAVRETIA NÁJOMNEJ ZMLUVY

1. Nájom bytu sa uzatvára na dobu určitú od 15.06.2016 do 31.05.2019.
2. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve a v zákone č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
3. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy nájomca musí spĺňať podmienky uvedené v zákone č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

IV.
NÁJOMNÉ A ÚHRADA ZA PLNENIA POSKYTOVANÉ S UŽÍVANÍM BYTU, FINANČNÁ ZÁBEZPEKA

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné za užívanie bytu je vo výške 132,66 € mesačne.
3. Na úhradu plnení poskytovaných s užívaním bytu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi mesačné preddavky. Výšku mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu určí nájomcovi prenajímateľ vždy na každý kalendárny rok. V roku 2016 je nájomca povinný platiť prenajímateľovi mesačné preddavky na plnenia poskytované s užívaním bytu v celkovej výške 97,34 €:
   - dodávku tepla (ústredné kúrenie) 54,14 €
   - dodávku teplej úžitkovej vody 22,80 €
   - dodávku studenej vody 16,17 €
   - osvetlenie spoločných priestorov v dome 2,24 €
   - zrážková voda 1,99 €
4. Nájomné spolu s preddavkami na plnenia poskytované s užívaním bytu je nájomca povinný platiť vo výške 230,- EUR, splatné vždy do 15-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet správcu - č. účtu SK3609000000000511392667 SLSP a.s. Revúca alebo do pokladne správcu. Správcom sú Mestské služby v Jelšave, so sídlom Tomášikova 688, IČO: 37950011
5. Ak nájomca neuhradí nájomné a preddavky na plnenia spojené s užívaním bytu riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom.
6. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného, ak sa zmenia cenové predpisy alebo ak prenajímateľ vybaví byt novými predmetmi, ktoré tvoria zariadenie a vybavenie bytu, to platí, aj v prípade výmeny doterajšieho zariadenia a vybavenia bytu za nové.
7. Prenajímateľ je v priebehu kalendárneho roka oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu, ak sa zmenia cenové podmienky (napr. zmena cenových predpisov) alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita

poskytovaných plnení alebo ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie ich výšky (napr. zmena počtu osôb bývajúcich v byte) .

8. Ak nastanú skutočnosti uvedené v odseku 6 a 7, je prenajímateľ oprávnený zmeniť výšku nájomného alebo výšku mesačných preddavkov na plnenia poskytovaných s užívaním bytu od 1. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
9. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu najneskôr do 31.05. za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:
   - preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 60 dní odo dňa doručenia vyúčtovania
   - nedoplatok uhradí nájomca prenajímateľovi do 60 dní odo dňa doručenia vyúčtovania

   Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania je povinná zaplatiť druhej strane poplatok z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom.
10. Zmluvné strany sa podľa § 12 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní dohodli na finančnej zábezpeke vo výške 3-mesačného nájomného. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Nájomca je povinný zložiť finančnú zábezpeku vo výške 3-mesačného nájomného do pokladne správcu, správcom sú Mestské služby v Jelšave, so sídlom Tomášikova 688, IČO 37950011. Nájomca súhlasí s tým, aby po ukončení nájmu prenajímateľ vysporiadal pohľadávku voči nájomcovi vzniknutú neplatením mesačného predpisu s príslušenstvom, ročného zúčtovania a škody vzniknuté poškodením prenajatého bytu z finančnej zábezpeky. Po vysporiadaní pohľadávok bude zostávajúca časť finančnej zábezpeky vrátená nájomcovi.

V.
PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie bytu a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania nájomcovi.
2. Prenajímateľ bytu obstaraného podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní počas lehoty uvedenej v § 11 ods. 1 písm. a) štvrtého bodu citovaného zákona umožní po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomného bytu zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu, to platí aj pre nájomcu a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy podľa tohto zákona.
3. Nájomca má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia bytového domu, ako aj používať plnenia ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
4. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia bytového domu riadne a riadne používať plnenia poskytované s užívaním bytu. Pri výkone svojich práv je nájomca povinný dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
5. Nájomca je povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené.

6. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a o bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré znáša prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
8. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu alebo ktorými sú práva nájomcu užívať byt ohrozené, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.
9. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte alebo v bytovom dome sám alebo tí, ktorí s nimi bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
10. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
11. Nájomca nesmie dať byt do prenájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
12. Nájomca je povinný do jedného mesiaca oznámiť prenajímateľovi zmenu skutočnosti rozhodujúcich pre určenie výšky mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu.

VI.
SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom bytu sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.
2. Pred uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný sa nájom bytu môže skončiť písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou z dôvodov ustanovených v Občianskom zákonníku.
3. Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi uvoľnený byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne. O odovzdaní bytu zmluvné strany spíšu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav v čase jeho odovzdania prenajímateľovi.

VII.
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Túto zmluvu možno zmeniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán vo forme dodatku.
2. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
3. Nájomca súhlasí so spracovaním uvedených svojich osobných údajov v zmysle zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov v platnom znení na účely súvisiace s predmetom zmluvy. Tento súhlas dáva prenajímateľovi na dobu neurčitú.
4. Zmluva sa vyhotovuje v troch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ dostane jedno vyhotovenie, nájomca jedno vyhotovenie a jedno vyhotovenie je pre správcu – Mestské služby v Jelšave, so sídlom Tomášikova 688, IČO: 37950011 .
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili po vzájomnej dohôd, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpísali.

V Lubeníku, dňa 15.06.2016

.....	.....
prenajímateľ	nájomca