

NÁJOMNÁ ZMLUVA

Prenajímateľ:**AF Development, s.r.o.**

sídlo: Okružná 18, Poprad 058 01

IČO: 46 118 063

konajúca štatutárnym zástupcom: Silvia Velická, konateľka, Michal Kuvik, konateľ

Nájomca:**Obec Liptovská Teplička**

sídlo: ul. Štefana Garaja 398/16, 059 40 Liptovská Teplička

IČO: 00326330

konajúca štatutárnym zástupcom: Mgr. Slavomír Kopáč, starosta

I. Predmet nájmu

Predmetom nájmu je:

byť č. 2 nachádzajúci sa na 1. poschodí bytového domu, pozostávajúci z 2 obytných miestností a príslušenstva, o výmere podlahovej plochy 45,72 m² a spoluvlastníckym podielom v pomere 4572/82130 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a na príslušenstve bytového domu;

zapísaný na LV č. 2465, katastrálne územie Liptovská Teplička.

Byť vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa – spoločnosti AF Development, s.r.o..

II. Trvanie nájmu

2.1. Nájom sa zriaďuje na dobu **určitú** v trvaní od 01.06.2016 do 01.06.2017. Nájom je možné skončiť dohodou, alebo vypovedať podľa ustanovenia § 711 Občianskeho zákonníka. Dôvodom výpovede z nájmu bytu môže byť aj neumožnenie prístupu do bytu a nebytových priestorov v zmysle Čl. VII. ods. 7.9 a ods. 7.10 tejto zmluvy.

2.2 Ak je ukončený nájom nájomcovi, zároveň je ukončený aj nájom spolu posudzovaných osôb resp. osobám tvoriacim jeho domácnosť.

2.3. Nájomca sa zaväzuje ku dňu ukončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt a jeho vybavenie v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt a jeho vybavenie uvedie do stavu v akom ho nájomca prevzal. Prenajímateľ po skončení

nájmu nie je povinný nájomcovi nahradiť náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte.

III. Nájomné

3.1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné v nasledovnej výške: **84,38 €**.

3.2. Nájomné sa každoročne zvyšuje o celoročnú mieru inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien, zverejňovanú Štatistickým úradom SR, v prípade ak je jej hodnota kladná. V prípade zápornej hodnoty sa nájomne adekvátne znižuje.

3.3. Nájomné ku každému bytu je splatné mesačne vopred, do 15 dňa v mesiaci.

3.4. Ak nájomca neuhradí nájomné a preddavky úhrad za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške stanovenej všeobecne záväzným právnym predpisom.

3.5. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného, ak sa zmenia cenové predpisy, alebo ak prenajímateľ vybaví byt novými predmetmi, ktoré tvoria zariadenie a vybavenie bytu, s čím nájomca podpisom tejto zmluvy výslovne súhlasí.

3.6. Prenajímateľ je v priebehu kalendárneho roka oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov na plnenia, ak sa zmenia cenové podmienky (napr. zmena cenových predpisov), alebo sa zmení rozsah a kvalita poskytovaných plnení, alebo ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie ich výšky, s čím nájomca podpisom tejto zmluvy výslovne súhlasí.

3.7. Ak nastanú skutočnosti uvedené v bodoch 3.2, 3.5. a 3.6. tejto zmluvy je prenajímateľ oprávnený meniť výšku nájomného, alebo výšku mesačných preddavkov na plnenia od prvého dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca

IV. Úhrady spojené s užívaním bytu

4.1. Pod úhradami spojenými s užívaním Predmetu nájmu sa rozumie najmä, ale nie výlučne, úhrady na kúrenie, ohrev vody, elektrinu, plyn, údržbu, opravy, správu a ostatné úhrady za plnenie a služby, ktorú sú nevyhnutné pre riadne užívanie Predmetu nájmu na jeho vymedzený účel.

4.2. Všetky úhrady spojené s užívaním bytu hradí preddavkovo Nájomca. Výšku preddavkov určuje Prenajímateľ každoročne na celý kalendárny rok. Vyúčtovanie úhrad vykonaná Prenajímateľ každoročne do 31.5. kalendárneho roka. Kladné rozdiely medzi zaplatenými a vyúčtovanými úhradami (preplatky) sú pohľadávkou Prenajímateľa. Záporné rozdiely medzi zaplatenými a vyúčtovanými úhradami (nedoplatky) sú záväzkom Prenajímateľa. Prenajímateľ je oprávnený rozúčtovať preplatok na ďalšie preddavky. Nájomca je povinný zaplatiť nedoplatok do 15 dní odo dňa jeho vyúčtovania. Nájomné a preddavky za plnenie spojené s užívaním bytu bude Nájomca uhrádzať formou prevodného

príkazu z účtu Nájomcu, alebo poštovou poukážkou na účet Prenajímateľa č. **4013525947/7500** vedeného v Československej obchodnej banke, a.s..

4.3. Úhradu plnení spojených s užívaním nájomného bytu je nájomca povinný platiť prenájomateľovi nasledovne:

a) Za osvetlenie spoločných priestorov v bytovom dome mesačné zálohy vo výške **2 €/byt**. Po ukončení príslušného kalendárneho roka prenájomateľ vykoná vyúčtovanie poskytnutých záloh na základe vyúčtovania podľa fakturácie dodávateľa elektrickej energie. V prípade rozdielov prenájomateľ je oprávnený upraviť výšku zálohových platieb pre nasledujúce obdobie.

b) Za vodné a stočné mesačné zálohy vo výške **7 €/osobu**. Prenajímateľ vykoná vyúčtovanie vodného a stočného na základe vyúčtovania podľa fakturácie dodávateľa vody PVPS a. s. Poprad a skutočne odobratej vody odčítaním na príslušnom podružnom bytovom vodomere. Prípadný rozdiel medzi spoločným vodomermom a podružnými bytovými meradlami bude rozúčtovaný rovnomerne na všetkých nájomcov. V prípade rozdielov prenájomateľ je oprávnený upraviť výšku zálohových platieb pre nasledujúce obdobie.

c) Zálohová platba za teplo ústredného kúrenia pre byt platí nájomca vo výške **45 €** mesačne. Po ukončení príslušného kalendárneho roka prenájomateľ vykoná vyúčtovanie poskytnutých záloh na základe vyúčtovania podľa fakturácie dodávateľa tepla. V prípade rozdielov prenájomateľ je oprávnený upraviť výšku zálohových platieb pre nasledujúce obdobie.

4.4. Ďalšie úhrady spojené s užívaním Predmetu nájmu bude Nájomca platiť jednotlivým dodávateľom plnení a služieb. Nájomca je oprávnený uzatvárať na tieto plnenia a služby zmluvy s tretím osobami. Záväzky voči týmto osobám sú výlučne záväzkami Nájomcu.

4.5. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytovať plnenia a služby, resp. platiť úhrady za tieto plnenia a služby tretím osobám tak, aby bola zabezpečená nepretržitá dodávka týchto plnení a služieb, tak aby nedochádzalo k ohrozeniu riadneho užívania Predmetu nájmu, prípadne k vzniku škôd.

4.6. Pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu uhradí Nájomca na účet Prenajímateľa trojnásobok mesačného nájmu, t. j. sumu **253,14 €** so splatnosťou ku dňu účinnosti tejto zmluvy.

V. Fond prevádzky, údržby a opráv

Nájomca je povinný platiť príspevok do Fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške, ktorú každoročne určí Prenajímateľ tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Ak Prenajímateľ nezmení výšku príspevku v kalendárnom roku, platí

dovtedajšia výška príspevku. Výška príspevku je stanovená vo výške 0,5% nákladov na obstaranie bytu ročne, čo je v prepočte **16,94 €** na mesiac, kde táto suma je už zahrnutá v nájomnom.

VI. Technický stav

Obom Zmluvným stranám je technický stav Predmetu podnájmu známy. Prenajímateľ byt odovzdáva Nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie.

VII. Výkon podnájomného práva

7.1. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

7.2. Nájomca je oprávnený užívať byt spolu s osobami tvoriacimi jeho domácnosť s osobitným súhlasom Prenajímateľa.

7.3. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce prípadným ostatným nájomcom alebo podnájomcom výkon ich práv. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby túto povinnosť rešpektovali aj spolužijúce osoby.

7.4. Nájomca je v zmysle nariadenia vlády SR číslo 87/1995 Z. z. povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte súvisiacich s jeho užívaním, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené. Opravami, ktoré je nájomca povinný zabezpečiť sa rozumie odstraňovanie čiastočného fyzického opotrebenia, alebo poškodenia majetku za účelom uvedenia do predchádzajúceho, alebo prevádzkyschopného stavu. Opravami sa majetok – byt a jeho vybavenie uvedie do pôvodného stavu v akom sa nachádzal v čase jeho obstarania, zamedzuje sa vzniku poškodenia, zabezpečuje sa plynulosť a bezpečnosť používania majetku, a to i napriek zabudovaniu kvalitatívne nových prvkov, ktoré však neovplyvňujú výkonnosť a spôsob využitia majetku.

7.5. Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za škody spôsobené na Predmete nájmu ním alebo tretími osobami. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte, alebo v bytovom dome sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu odstrániť závady a poškodenia a požadovať od nájomcu náhradu.

7.6. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v bytoch a bytovom dome bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

7.7. Nájomca nesmie montovať na steny budovy satelity, antény, stojany na prádlo, ani iné zariadenia bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.

7.8. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť Nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu Prenajímateľovi potrebu opráv v byte, alebo bytovom dome a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za

škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Ak Prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon nájomného práva ohrozený, má Nájomca právo po predchádzajúcom upozornení Prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí uplatniť u Prenajímateľa bez zbytočného odkladu.

7.9. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi, alebo ním poverenej osobe, prístup do celého bytu a spoločných priestorov za účelom kontroly, či nájomca užíva prenajatý byt a jeho zariadenie riadnym spôsobom. Túto kontrolu uskutoční Prenajímateľ na základe písomného upovedomenia Nájomcu. Nájomca je povinný umožniť vykonanie kontroly v termíne do 14 dní od doručenia upovedomenia. Kontrolu je možné prevádzať maximálne jedenkrát ročne, častejšie len v prípadoch podozrenia, že dochádza k poškodzovaniu majetku Prenajímateľa a okrem prípadov odvracania bezprostrednej hroziacej škody, výkonu súdneho rozhodnutia alebo v súčinnosti s orgánmi verejnej moci.

7.10. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi, alebo ním poverenej osobe, prístup k jednotlivým meracím prístrojom umiestnených v nájomnom byte a v spoločných priestoroch za účelom odpisu stavu nameraných hodnôt pre potreby fakturácie.

7.11. Prenajímateľ je povinný udeliť fyzickým osobám užívajúcim jednotlivé byty, súhlas na evidenciu trvalého pobytu. Tento súhlas je oprávnený odvolať v prípade, ak pobytom týchto osôb vzniká alebo hrozí Prenajímateľovi vznik škody.

VIII. Osobitné ustanovenia

Právne vzťahy neupravené v tejto Zmluve sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a iných právnych predpisov.

Nájomca udeľuje Prenajímateľovi súhlas na spracovanie osobných údajov v rozsahu údajov uvedených v tejto Zmluve.

IX. Záverečné ustanovenia

9.1. Zmluva nadobúda účinnosť dňom zverejnenia.

9.2. Zmluvné strany si Zmluvu prečítali, prehlasujú, že jej obsahu rozumejú, s ním súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne podpisujú.

Za Prenajímateľa:



Za Nájomcu: 1.6.2016