

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzavretá v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi zmluvnými stranami:

prenajímateľ:
názov: **Obec Liptovský Peter**
sídlo: 033 01 Liptovský Peter 100
zastúpená: Ing. Annou Papajovou – starostkou obce
IČO: 00 620 581
DIČ: 2020576503
bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s.
číslo účtu: IBAN: SK22 5600 0000 0016 1609 7001

zastúpený na základe Mandátnej zmluvy zo dňa 15.12.2015 obchodnou spoločnosťou:

obchodné meno: **SBH, s. r. o.**
sídlo: 033 01 Liptovský Peter 100
zastúpený: Miroslavom Juríkom – konateľom spoločnosti
IČO: 43 858 520
zapísaný: v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, Oddiel:
Sro, Vložka číslo:49735/L
DIČ: 2022632425
bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s.
číslo účtu: SK83 5600 0000 0021 1733 7001

(ďalej len „prenajímateľ“),

a

nájomca:
meno a priezvisko: Rastislav Kováčik
dátum narodenia: [redacted]
rodné číslo: [redacted]
bytom: 032 04 Jakubovany 29
štátne občianstvo: štátny občan Slovenskej republiky

meno a priezvisko: Jana Kováčiková, rod. Halušková
dátum narodenia: [redacted]
rodné číslo: [redacted]
bytom: 033 01 Liptovský Peter 254
štátne občianstvo: štátny občan Slovenskej republiky

(ďalej len „nájomca“),

ktorí súhlasne vyhlasujú a svojimi podpismi na tejto Zmluve o nájme bytu (ďalej len „zmluva“) potvrdzujú, že sú plne spôsobilí a oprávnení na právne úkony a túto zmluvu uzatvárajú za nasledovných podmienok:

Článok I. Predmet nájmu

- 1.) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na Okresnom úrade Liptovský Mikuláš, katastrálnom odbore, pre okres Liptovský Mikuláš, obec Liptovský Peter, katastrálne územie Liptovský Peter, na liste vlastníctva číslo 431, a to **bytu číslo B6**, ktorý sa nachádza v podkroví vo vchode B, bytového domu **súpisné číslo 401** v Liptovskom Petre, pričom tento je postavený na pozemku parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape parcelné číslo KN 2839/23, vrátane jeho príslušenstva.
- 2.) Predmetný byt pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva; príslušenstvom bytu je kuchyňa, komora, chodba, kúpeľňa, WC. Súčasťou bytu je balkón o výmere 5,19 m². Súčasťou bytu

- je jeho vnútorné vybavenie a to, vodovodné, teplovodné, kanalizačné, elektrické a plynové bytové prípojky, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie. Vybavenie bytu je štandardné a jeho súčasťou sú základné zriaďovacie predmety. V kuchyni sa nachádza kuchynská linka so zabudovaným dresom, vodovodná batéria, sporák. V kúpeľni je vaňa, umývadlo, dve vodovodné batérie a plynový kotol, vo WC je misa kombi. V kuchyni, kúpeľni a WC je keramická dlažba, v izbách a jedálni je plávajúca laminovaná podlaha, v komore a na chodbe je PVC. Na balkóne je keramická dlažba mrazuvzdorná. Celková výmera podlahovej plochy bytu s príslušenstvom je 72,49 m². K bytu prináleží pivnica č. 015 o výmere 5,87 m² a sklad na poschodí o výmere 2,18 m².
- 3.) Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi za podmienok dohodnutých v tejto zmluve do užívania byt uvedený v tomto článku bode 1 tejto zmluvy, ktorý je špecifikovaný a popísaný v tomto článku bode 2 tejto zmluvy vrátane jeho príslušenstva a súčasťami podľa bodu 1 a 2 tohto článku tejto zmluvy (ďalej len „predmet nájmu resp. byt“). Okrem práva užívať byt má nájomca právo užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia bytového domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
 - 4.) Spolu s nájomcom budú byt užívať nižšie uvedené osoby:
 - Ján Haluška, nar. [REDAKOVANÉ]
 - Viktória Kováčiková [REDAKOVANÉ], dcéra
 - Laura Kováčiková, nar. [REDAKOVANÉ] éra
 - Sofia Kováčiková, nar. [REDAKOVANÉ] ra
 - 5.) Užívanie bytu v zmysle ustanovení zákona č. 443/2010 Z.z. sa s účinnosťou od 01.01.2011 považuje za sociálne bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov a obec postupuje pri poskytovaní bytu podľa tohto zákona.
 - 6.) Byt vrátane jeho príslušenstva a vybavenia /inventár/ prenajímateľ odovzdáva a nájomca preberá v užívania schopnom stave na základe opisu v zázname o prevzatí inventáru, potvrdenom podpisom zmluvných strán. Pri skončení nájmu je postup rovnaký, vrátane odpisu stavov meračov médií.
 - 7.) Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len na bývanie. Nájomca je povinný umožniť za jeho prítomnosti prenajímateľovi výkon práva kontroly, či sa byt užíva riadnym spôsobom, ako aj v súlade s touto zmluvou.

Článok II. Doba podnájmu

- 1.) Zmluvné strany sa dohodli, že nájom sa uzatvára na dobu určitú a to so začiatkom nájmu **od 01.11.2022 do 31.10.2025**, teda na dobu 3 roky.
- 2.) Nájom bytu a užívanie bytu nájomcom sa skončí uplynutím dohodnutej doby alebo sa môže skončiť niektorým z predpokladaných spôsobov uvedených v čl. V. tejto zmluvy.
- 3.) V prípade dodržania podmienok uvedených vo všeobecne a osobitne záväzných právnych predpisoch (najmä Občiansky zákonník (najmä § 711), Zákon o životnom minime číslo 601/2003 v platnom znení, Zákon NR SR číslo 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, Všeobecne záväzné nariadenie obce o podmienkach pridelovania nájomných bytov) má nájomca právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu na čas určitý, na základe písomnej žiadosti doručenej na Obecný úrad v Liptovskom Petre najmenej 3 mesiace pred uplynutím doby nájmu, s predložením potvrdenia o výške príjmu všetkých členov v spoločnej domácnosti, za predchádzajúci kalendárny rok. Prenajímateľ sa k žiadosti vyjadrí bezodkladne po predložení potrebných dokladov zo strany nájomcu.

Článok III. Nájomné a úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu

- 1.) Nájomca a prenajímateľ sa dohodli na nájomnom vo výške **147,09 €** slovom jednoštyridsaťsedem eur deväť centov mesačne. Ďalej sa nájomca a prenajímateľ dohodli, že okrem nájomného bude

nájomca uhrádzať prenajímateľovi úhrady za služby spojené s užívaním bytu, ktoré budú stanovené v „mesačnom zálohovom predpise“, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Výška nájomného sa stanovuje podľa platných cenových predpisov a to najmä Opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov.

- 2.) Zmluvné strany sa dohodli na zložení finančnej zábezpeky nájomcom vo výške šesťmesačného nájomného, čo činí sumu **883 €** slovom osemstoosemdesiattri eur, ktorá bude slúžiť na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním predmetu tejto zmluvy a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Nájomca uhradí dohodnutú výšku finančnej zábezpeky v sume uvedenej v tomto článku bode 2 tejto zmluvy na účet prenajímateľa číslo: **SK03 5600 0000 0016 1609 2008**, ktorý je vedený v Prima banka Slovensko, a.s. pred podpisom tejto zmluvy, prípadne v hotovosti do pokladne obce pri podpise tejto zmluvy o nájme bytu a zmluva o nájme bytu nadobúda účinnosť až preukázaním jej úhrady. Finančnú zábezpeku vedie prenajímateľ na samostatnom účte a túto zúčtuje po príslušných odpočtoch nájomcovi po skončení nájmu bytu resp. komisionálnom prevzatí bytu a doručení dodávateľských faktúr za plnenie spojené s užívaním bytu. Zvyšnú sumu s prípadnými výnosmi z úrokov do výšky jednej polovice z úrokovej sadzby, vyplatí nájomcovi do 30 dní.
Z finančnej zábezpeky možno uhradiť :
 - úhrady za prípadné poškodenie bytu a poškodenie spoločných priestorov a zariadení bytového domu počas nájomného vzťahu s individuálnou a spoločnou kolektívnou zodpovednosťou,
 - úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,
 - úhrady za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu,
 - iné úhrady, ktoré priamo súvisia s užívaním bytu a správou bytového domu po prejednaní a súhlase v obecnom zastupiteľstve /zabezpečenie užívania schopnosti bytu a jeho vybavenia zriaďovacími predmetmi kuchynská linka, elektrické spotrebiče a pod./.
- 3.) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné a preddavky za služby spojené s užívaním bytu a spoločných priestorov mesačne dopredu a to najneskôr do 20 – teho dňa príslušného mesiaca podľa mesačného zálohového predpisu:
 - v hotovosti do pokladne správcu,
 - úhradou na číslo účtu: SK83 5600 0000 0021 1733 7001, ktorý je vedený v Prima banka Slovensko, a.s.
- 4.) V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné alebo mesačné preddavky v stanovenej lehote, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa právnych predpisov. Ak nájomca nezaplatí nájomné a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu viac ako za tri mesiace, napriek písomnej výzve s náhradnou lehotou na úhradu nájomného, je to dôvod na ukončenie nájmu bytu, bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.
- 5.) Pri zmene právnych a cenových predpisov sa primerane zmení aj výška nájomného a preddavkov na úhradu za služby. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi zmenu výšky nájomného písomne nájomcovi najneskôr do konca mesiaca, ktorý bude predchádzať mesiacu, v ktorom bude zmenená výška platby.
- 6.) Preddavky za služby spojené s užívaním bytu – za elektrickú energiu spoločných priestorov a za vodné, stočné, vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi raz ročne, najneskoršie do 31. mája nasledujúceho roka.

Článok IV.

Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu

- 1.) Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu upravujú najmä ustanovenia Občianskeho zákonníka, Domový poriadok a Požiarne poplachové smernice pre bytový dom.
- 2.) Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Umožní nájomcovi užívať spoločné priestory a zariadenia domu.

- 3.) Drobné opravy v byte súvisiace s jeho využívaním a náklady spojené s jeho bežnou údržbou hradí nájomca podľa ustanovenia § 687 Občianskeho zákonníka a Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov /príloha Domového poriadku/.
- 4.) Ak sa nájomník nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby bytu má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu takto vynaložených nákladov.
- 5.) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu prenajímateľovi oznámiť potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 6.) Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi do jedného mesiaca skutočnosti, rozhodujúce pre stanovenie výšky nájomného a úhrady za služby, najmä zmenu počtu osôb.
- 7.) Nájomca nie je oprávnený vykonávať zmeny stavebného alebo dispozičného charakteru v byte, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 8.) Nájomca nie je oprávnený prenajatý byt alebo jeho časť prenechať do podnájmu. Nerešpektovanie tejto povinnosti sa pokladá za porušenie povinnosti podľa § 711 Občianskeho zákonníka a je dôvodom na výpoveď nájmu bytu.
- 9.) Nájomca je povinný za jeho prítomnosti umožniť vstup do nájomného bytu zamestnancom MDVRR SR, Krajského stavebného úradu Žilina a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

Článok V. Zánik nájmu

- 1.) Pre zánik nájmu platia všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka pre nájomcu a prenajímateľa, podmienky stanovené vo Všeobecne záväznom nariadení obce o prenájme bytov v uvedenom bytovom dome na dobu určitú.
- 2.) Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak:
 - nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
 - nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
 Okrem vyššie uvedených dôvodov môže prenajímateľ vypovedať nájom aj z ostatných zákonom ustanovených dôvodov.
- 3.) Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
- 4.) Nájom bytu a užívanie bytu nájomcom skončí uplynutím doby, na ktorú bol nájom dojednaný a to bez nároku nájomcu na zabezpečenie bytovej náhrady.
- 5.) Uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa účastníci tejto zmluvy nedohodnú inak, nájomný vzťah skončí a nájomca je povinný byt vypratať a odovzdať písomne a komisionálne v posledný deň trvania nájmu.
- 6.) Nájomca môže vypovedať nájom bez uvedenia dôvodov. Ak bola daná písomná výpoveď daná zo strany nájomcu, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je tri mesiace a začína

- plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola prenajímateľovi doručená výpoveď.
- 7.) Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
 - 8.) Prenajímateľ po skončení nájmu nehradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné zmeny, ktoré nájomca v byte vykonal, ani protihodnotu toho, o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu vyžaduje, aby byt uviedol do pôvodného stavu.
 - 9.) Nájom možno skončiť pred uplynutím doby nájmu aj na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.

Článok VI. Osobitné dojednania

- 1.) Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať len písomným dodatkom podpísaným oboma zmluvnými stranami.
- 2.) Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že v zmysle zákona číslo 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov v platnom znení, dáva prenajímateľovi súhlas na spracovanie, spracovávanie ako aj použitie jeho osobných údajov po dobu trvania tejto zmluvy.
- 3.) Táto zmluva sa vyhotovuje v počte troch rovnopisov, z ktorých po jednom obdrží prenajímateľ, po jednom zástupca prenajímateľa uvedeného na prvej strane tejto zmluvy, a po jednom nájomca.
- 4.) V ďalších zmluvne neupravených vzťahoch sa zmluvné strany budú riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, platným Všeobecne záväzným nariadením o podmienkach pridelovania nájomných bytov v obci a ostatnými všeobecne platnými právnymi predpismi.
- 5.) Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva, ktorú si pred jej podpisom riadne prečítali a jej obsahu porozumeli, sa zhoduje s ich slobodnou a vážnou vôľou, túto zmluvu neuzavreli v tiesni ani za inak nevýhodných podmienok, právny úkon je určitý, urobený v predpísanej forme, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, na dôkaz čoho túto zmluvu vlastnoručne podpisujú.

V Liptovskom Petre dňa 12.09.2022

.....
prenajímateľ:

Obec Liptovský Peter

zastúpená Ing. Annou Papajovou – starostkou obce

SBH, s.r.o.
Liptovský Peter 10
033 01

.....
prenajímateľ zastúpený na základe Mandátnej zmluvy zo dňa 15.12.2015
obchodnou spoločnosťou SBH, s. r. o.,
zast.: Miroslavom Juríkom - konateľom spoločnosti

nájomca:

Rastislav KOVÁČIK:

Jana KOVÁČIKOVÁ:

Prílohy zmluvy:

- Mesačný zálohový predpis