

Zmluva o nájme bytu č. 531/3

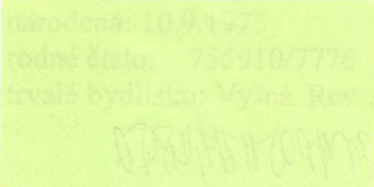
uzavretá podľa ust. § 663 a nasl. s použitím ust. § 685 a nasl.
Občianskeho zákonníka
medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Obec Liptovské Revúce
Stredná Revúca 386, 034 74 Liptovské Revúce
IČO: 00315478
zastúpenie: Mgr. Jana Šimová, starostka obce

Nájomca:

Miroslava Tišťanová



Článok I.

Prehlásenie prenajímateľa

- 1.1. Prenajímateľ prehlasuje, že je výlučným vlastníkom bytového domu súpisné číslo 531, nachádzajúce sa parc.č. 163/1 sa v katastrálnom území Obce Liptovské Revúce. Vyššie uvedenú nehnuteľnosť prenajímateľ získal investičnou výstavbou a bola skolaudovaná v r. 2019, č. kolaudačného rozhodnutia Č.j. 363/2018/20019 ŽP vydané obcou Lúbochna 27.3.2019

Článok II.

Predmet a účel nájmu

- 2.1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania ako predmet nájmu:
byt č. 3 nachádzajúci sa na prízemí bytového domu č. 531. Byt je zaradený do I. kategórie.
Podlahová plocha bytu: 57,43 m².
Byt pozostáva z 2 izieb, príslušenstva, ktoré tvorí kuchyňa, chodba, kúpeľňa + WC.
K bytu patrí pivnica č. 3 nachádzajúca sa na prízemí bytového domu.
- 2.2. Výmera jednotlivých miestností bytu podľa projektovej dokumentácie:
- | | |
|---------------|-----------------------|
| obývacia izba | 26,497 m ² |
| spálňa | 12,212 m ² |
| kuchyňa | 6,404 m ² |
| zadverie | 4,213 m ² |
| komora | 4,213 m ² |
| chodba | 4,213 m ² |
| kúpeľňa + WC | 4,568 m ² |
| pivnica | 2,58 m ² |
- 2.3. Byt tvoriaci predmet nájmu podľa tejto zmluvy je interiérovovo vybavený v zmysle Záznamu o prevzatí bytu, ktorý je nedeliteľnou súčasťou zmluvy o nájme bytu, a ktorý bude spísaný najneskôr pri odovzdaní bytu nájomcovi v dvoch vyhotoveniach, po jednom si ponecháva každá zmluvná strana.
- 2.4. Nájomca je oprávnený byt užívať výlučne na svoje bývanie a bývanie členov svojej domácnosti.
- 2.5. Nájomcovi s právom užívať prenajatý byt vzniká aj právo užívať spoločné priestory v bytovom dome, v ktorom sa prenajatý byt nachádza.

- 2.6. Prenajímateľ vyhlasuje, že byt prenajatý nájomcovi na základe tejto zmluvy je v stave spôsobilom na riadne užívanie na účel bývania. Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil s technickým stavom bytu a tento preberá do nájmu podľa podmienok nájomnej zmluvy.

Článok III. Doba nájmu a zánik nájmu

- 3.1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt tvoriaci predmet nájmu podľa tejto zmluvy
od 01.07.2025 na dobu určitú do 30.6.2028
- 3.2. S nájomcom budú byt užívať: - Jaroslav Tišťan
- Šimon Tišťan
- 3.3. **Nájomca nie je oprávnený prenajímať byt tretej osobe a umožniť užívanie bytu iným osobám, než osobám výslovne uvedeným v bode 2 tohto článku zmluvy. Porušenie tejto podmienky sa považuje za závažné porušenie Zmluvy o nájme a prenajímateľ v tomto prípade má právo dať nájomcovi výpoveď.**
- 3.4. V prípade dodržania stanovených podmienok podľa VZN č. 1/2018 o podmienkach a kritériách pridelovania a správy nájomných bytov v bytových domoch vo vlastníctve Obce Liptovské Revúce obstaraných s použitím a bez použitia verejných prostriedkov na účely sociálneho bývania, má právo nájomca na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ písomne informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy sa Finančná zábezpeka vysporiada .
- 3.5. Na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu má nájomca právo za predpokladu, že počas doby nájmu si riadne plnil zmluvné podmienky.
- 3.6. Uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa účastníci tejto zmluvy nedohodnú inak, nájomný vzťah skončí a nájomca **je povinný byt vypratať a odovzdať ho v pôvodnom stave s prihliadnutím na primerané opotrebovanie prenajímateľovi v posledný deň trvania nájmu (do 12:00 hodiny).** Prípadné ďalšie užívanie bytu po skončení doby nájmu bez písomnej úpravy nájomného vzťahu sa bude kvalifikovať ako užívanie bez právneho titulu, pričom takýto stav zakladá prenajímateľovi právo podať žalobu o vypratanie bytu.
- 3.7. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu môže nájomný vzťah skončiť len dohodou zmluvných strán, výpoveďou danou prenajímateľom podľa ustanovenia § 711 Občianskeho zákonníka alebo výpoveďou danou nájomcom. Výpoveď musí byť vždy písomná, doručená druhej zmluvnej strane. **Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.**
- 3.8. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať tento prenajímateľovi v stave, v akom tento do nájmu prevzal s ohľadom na primerané opotrebovanie. Prípadné vzniknuté škody neúmerným užívaním bytu a jeho zariadenia musí nájomca odstrániť na vlastné náklady. V prípade neodstránenia vzniknutých škôd budú tieto odstránené prenajímateľom - vlastníkom bytu (Obcou Liptovské Revúce) na náklady nájomcu a to s ich vyčíslením a vyplatením z Finančnej zábezpeky, ktorá bude o túto čiastku ponížená v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu

Článok IV. Správa bytového domu

4.1. Správu bytového domu, v ktorom sa nachádza prenajatý byt, vykonáva:

Obec Liptovské Revúce

sídlo: Stredná Revúca 386, 034 74 Liptovské Revúce

IČO: 00315478

štatutárny zástupca: Mgr. Jana Šimová,

bankové spojenie: **IBAN: SK59 5600 00000083 0639 7019**

4.2. O rozsahu práv a povinností správcu bytového domu budú nájomníci oboznámení prenajímateľom v Domovom poriadku.

Článok V.

Nájomné a úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu

- 5.1. Nájomné za užívanie bytu pri uzatváraní tejto nájomnej zmluvy je stanovené v evidenčnom liste, ktorý tvorí nedeliteľnú prílohu k tejto nájomnej zmluve. Prenajímateľ môže výšku mesačného nájomného upraviť pri zmene inflácie alebo zmene úrokovej sadzby úveru poskytnutého ŠFRB a Prima banky Slovensko na výstavbu bytového domu. Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomcovi zmenu výšky nájomného najneskôr 30 dní pred jej účinnosťou a nájomca je povinný túto úpravu výšky nájomného rešpektovať.
- 5.2. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomcom zložená finančná zábezpeka vo výške **560,40 €** zostáva na bankovom účte Obce Liptovské Revúce číslo: **IBAN: SK59 5600 00000083 0639 7019** na čiastkovú úhradu finančných plnení, ktoré priamo súvisia s užívaním nájomného bytu vrátane krytia náhrady za prípadné škody nájomcom spôsobené po dobu trvania nájomného vzťahu na prenajatom majetku a dlžného nájomného a poplatkov za služby poskytované v súvislosti s nájmom bytu. Finančnú zábezpeku zúčtuje a vyplatí obec nájomcovi po skončení nájmu najneskoršie do 30 dní od ukončenia nájmu. V prípade, že z finančnej zábezpeky bude nutné odrátať úhradu za poškodenie spoločných priestorov, spoločných zariadení bytového domu alebo úhradu za opravy a práce poškodeného bytu a zariadenia, bude Finančná zábezpeka nájomcovi vrátená najneskoršie do 30 dní od obdržania faktúry za vyššie uvedené opravy.
- 5.3. Okrem nájomného je nájomca povinný prenajímateľovi platiť aj úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, a to úhrady za vodné, stočné, elektrickú energiu použitú v spoločných priestoroch. Nájomné je splatné mesačne dopredu a nájomca je povinný ho **zaplatiť najneskôr do 10. dňa mesiaca** na bežný mesiac prevodom na bankový účet správcu bytového domu Obec Liptovské Revúce, Stredná Revúca 386, 034 74 Liptovské Revúce, **číslo účtu IBAN: SK59 5600 00000083 0639 7019, variabilný symbol: 53103.** Úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, t.j. vodné a stočné, kúrenie a elektrická energia spoločných priestorov je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi do konca mesiaca, v ktorom mu bola spotreba vody, kúrenie, prípadne spotreba elektrickej energie vyúčtovaná a to prevodom na bankový účet správcu bytového domu Obec Liptovské Revúce, Stredná Revúca 386, 03474 Liptovské Revúce, **číslo účtu IBAN: SK59 5600 0000 0083 0639 0001, variabilný symbol: číslo faktúry**, prípadne do pokladne správcu bytového domu.
- 5.4. V prípade, že nájomca nezaplatí dohodnuté nájomné a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu v dohodnutej lehote splatnosti, prenajímateľ si môže uplatniť poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania.

- 5.5. Ak nájomca bytu nezaplatí nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu za viac ako tri po sebe nasledujúce mesiace napriek výzve s dohodnutou náhradnou lehotou, prípadne s uzatvoreným splátkovým kalendárom na úhradu nájomného, je to dôvod na ukončenie nájomného vzťahu výpoveďou bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po dni doručenia.
- 5.6. Vyúčtovanie úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu vyúčtuje správca bytového domu do 30 dní od doručenia dodávateľských faktúr. Pohládávka z titulu vyúčtovania je splatná do 14 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.

Článok VI.

Práva a povinnosti spojené s nájomom bytu

6.1. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať ďalej tieto zmluvné podmienky:

- a) užívaním prenajatých priestorov bytu žiadnym spôsobom neobmedzovať vlastnícke a užívateľské práva ostatných obyvateľov bytového domu ani práva prenajímateľa,
- b) riadne sa starať o predmet nájmu, chrániť ho pred poškodením, stratou a zničením,
- c) zodpovedať za škody spôsobené na predmete nájmu samotným nájomcom, jej rodinnými príslušníkmi, ako aj osobami, ktoré sa v prenajatých priestoroch s vedomím nájomcu budú zdržovať,
- d) zabezpečovať na vlastné náklady drobné opravy, bežnú údržbu a revízie predmetu nájmu v zmysle prílohy k nariadeniu vlády SR č. 87/1995 Z. z.,
- e) potrebu vykonať na predmete nájmu opravu väčšieho rozsahu (nad rámec drobných opráv a bežnej údržby v zmysle prílohy k nariadeniu vlády SR č. 87/1995 Z. z.) bezodkladne prenajímateľovi, resp. správcovi bytového domu nahlásiť a umožniť mu jej vykonanie,
- f) nedovoliť užívať predmet nájmu ani jeho časť inej osobe a nevykonávať žiadne stavebné úpravy alebo zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- g) umožniť prenajímateľovi vykonať právo kontroly svojho majetku vždy, keď o to požiada a zabezpečiť pritom vždy svoju účasť,
- h) dodržiavať domový poriadok pre bytový dom, v ktorom sa prenajatý byt nachádza,
- i) v prípade, že dôjde k zmene počtu osôb v byte pri narodení, alebo úmrtí osoby podľa čl. III bod 2 zmluvy túto zmenu bezodkladne oznámiť prenajímateľovi., a to do jedného mesiaca od vzniku rozhodujúcej skutočnosti.
- j) zabezpečiť v predmete nájmu BOZP a ochranu pred požiarmi v zmysle platných právnych predpisov v plnom rozsahu.
- k) zabezpečiť na vlastné náklady deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu v prenajatom priestore v zmysle platných hygienických predpisov. Ak sa tak nestane, zabezpečí po predchádzajúcom upozornení nájomcov bytového domu deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu v prenajatom priestore nájomca na náklady nájomcov. K náhrade vynaložených nákladov je podnájomca zaviazaný spoločne a nerozdielne.

6.2. Prenajímateľ je po dobu trvania nájmu povinný najmä:

- a) umožniť nájomcovi nerušene užívať predmet nájmu na dohodnutý účel za podmienok dohodnutých nájomnou zmluvou,
- b) bezodkladne zabezpečiť na predmete nájmu opravu väčšieho rozsahu, ktorej nutnosť nájomca prenajímateľovi nahlási (ide o opravy nad rozsah drobných opráv a bežnej údržby v zmysle prílohy k nariadeniu vlády SR č. 87/1995 Z. z.), a ktorá výrazným spôsobom obmedzuje užívanie nájomného bytu.

6.3 Prenajímateľ má právo:

- a) vykonávať za účasti nájomcu kontrolu prenajatého majetku,
- b) v prípade živelnnej pohromy (únik plynu, vody, porucha na elektrickom zariadení, požiar) alebo v prípade ,že sú ohrozené životy nájomníkov a majetok, má prenájomca (vlastník nehnuteľnosti) právo vniknúť do bytu aj bez povolenia nájomcu. Pri vniknutí do bytu musí prenájomca, alebo jeho zástupcu sprevádzať domový dôverník alebo kompetentná osoba, ktorej sa porúch týka (plynári, vodári, elektrikári) a niektoré zložky ako sú polícia, hasiči a rýchla zdravotnícka služba.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

- 7.1. Pri podpise tejto zmluvy bol nájomca oboznámený s obsahom Domového poriadku a Požiarnymi poplachovými smernicami a zásadami požiarnej bezpečnosti, čo potvrdzuje podpisom tejto zmluvy. Domový poriadok a Požiarne poplachové smernice a zásady požiarnej bezpečnosti sú umiestnené na nástenke v príslušnom bytovom dome.
- 7.3 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že najneskôr do 30 dní od podpísania zmluvy o nájme bytu sa nájomca a všetci členovia domácnosti prihlásia na trvalý pobyt v obci Liptovské Revúce v príslušnom nájomnom byte obce,
- 7.4. V ostatnom, čo nie je v tejto zmluve dohodnuté, sa nájomný vzťah spravuje ustanoveniami Občianskeho zákonníka upravujúcimi nájom, príslušnými vykonávacími predpismi k Občianskemu zákonníku, platným všeobecne záväzným nariadením Obce Liptovské Revúce upravujúcim nájom obytných bytov a ostatnými všeobecne platnými právnymi predpismi.
- 7.5. Zmeny a doplnky tejto zmluvy môžu byť vykonané len po vzájomnej dohode účastníkov tejto zmluvy vo forme písomného dodatku k nej.
- 7.6. Zmluvné strany prehlasujú, že obsahu tejto zmluvy porozumeli a nájomnú zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, bez tiesne a nevýhodnosti podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpisujú.
- 7.7. Zmluva sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch, z ktorých po jednom si ponecháva každá zmluvná strana.
- 7.8. Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že v zmysle zák. č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v platnom znení dáva prenájomcovi súhlas na spracovanie jeho osobných údajov po dobu uzavretia Zmluvy o nájme bytu.
- 7.9. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť najskôr dňom nasledujúcim po dni zverejnenia.

V Liptovských Revúcach, dňa: 01.07.2025

V Liptovských Revúcach dňa: 01.07.2025

Prenajímateľ:

Nájomca:



M.

Miroslava Tišťanová

EVIDENČNÝ LIST – Byt číslo 531/3**Bytový dom, súpisné číslo 531**obec a katastrálne územie: **Liptovské Revúce**

Nájomca: Miroslava Tišťanová

Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu: Jaroslav Tišťan
Šimon Tišťan

Dispozičné riešenie: /

Celková podlahová plocha vr. pivnice 57,430 m²

z toho:

a) obytné miestnosti 38,709 m²z toho: obývacia izba 26,497 m²spálňa 12,212 m²**b) príslušenstvo 18,721 m²**z toho: vstupná chodba 4,213 m²zádverie 1,882 m²kúpeľňa +WC 4,568 m²kuchyňa 6,404 m²komora 1,654 m²**c) pivnica 2,58 m²****Mesačné nájomné 186,80€****Finančná zábezpeka 560,40€**

V Liptovských Revúcach, dňa: 01.07.2025 V Liptovských Revúcach dňa: 01.07.2025

Mg

S

Miroslava Tišťanová
nájomca

Záznam o prevzatí bytu

Byt č. /531/3

Nájomca: Tišťanová Miroslava

Poradové číslo	Materiál	kusy súpravy	poznámky
1.			
2.	kľúče od bytu	3	
3.	kľúče od dverí izieb a miestn.	4	
4.	kľúče od vchodu k pivniciam	1	
5.	kľúče od pivnice	1	
6.	kuchynská linka+skrinky závesné k linke + drez	1 +4+1	kuchyňa
7.	digestor	1	kuchyňa
8.	sporák MORA	1	kuchyňa
9.			
10.	batéria drezová	1	kuchyňa
11.	batéria sprchová	1	kúpeľňa + WC
12.	batéria na umývadlo	1	kúpeľňa + WC
13.	vývod na práčku	1	kúpeľňa + WC
14.	ventil na práčku	1	kúpeľňa + WC
15.	ventilátor	1	kúpeľňa + WC
16.	elektrický kotol	1	kúpeľňa + WC
17.	domáci telefón	1	chodba
18.	poistková skriňa	1	chodba
19.	osvetlenie	2	kúpeľňa + WC, chodba
20.	priestorový termostát digitálny	1	chodba
21.	zvonček	1	chodba
22.	zásuvka na verejný telefón	1	izba
23.	zásuvka spoločnej antény	1	izba
24.	kľúče od schránky	2	

V Liptovských Revúchach dňa: 01.07.2025

Odovzdal:



Prevzal: