

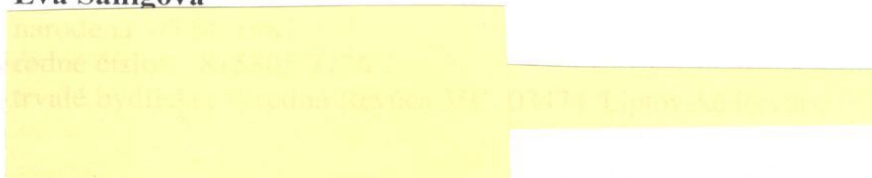
Zmluva o nájme bytu č. 531/8

uzavretá podľa ust. § 663 a nasl. s použitím ust. § 685 a nasl.

Občianskeho zákonníka
medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: **Obec Liptovské Revúce**
 Stredná Revúca 386, 03474 Liptovské Revúce
 IČO: 00315478
 zastúpená: Mgr. Jana Šimová, starostka obce

Nájomca: **Eva Sanigová**



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. 8 nachádzajúci sa na prvom poschodí bytového domu č. 531. Byt je zaradený do I. kategórie.
Podlahová plocha bytu: 58,810 m².
Byt pozostáva z 2 izieb, príslušenstva, ktoré tvorí kuchyňa, komora, chodba, kúpeľňa + WC. K bytu patrí pivnica č. 8 nachádzajúca sa na prízemí bytového domu.
- 2.2. Výmera jednotlivých miestností bytu podľa projektovej dokumentácie:
- | | |
|---------------|-----------------------|
| obývacia izba | 22,357 m ² |
| spálňa | 12,347 m ² |
| kuchyňa | 6,741 m ² |
| zadverie | 3,846 m ² |
| chodba | 4,486 m ² |
| chodba | 4,361 m ² |
| kúpeľňa + WC | 4,672 m ² |
| pivnica | 2,58 m ² |
- 2.3. Byt tvoriaci predmet nájmu podľa tejto zmluvy je interiérový 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 1.11.2024 na dobu určitú do 31.10.2027
- 3.2. S nájomcom budú byt užívať:
- Tobias Saniga
- 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 prideľovania 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. **Výpoveďná 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, vykonávať:

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 **573,84€** zostáva na bankový účet Obce Liptovské Revúce číslo: **IBAN: SK59 5600 00000083 0639 7019, VS 53108** 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 nájomom 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, Stredné Revúce 386, 03474 Liptovské Revúce, **číslo účtu IBAN: SK59 5600 00000083 0639 7019, variabilný symbol: 53108**. Úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, t.j. vodné a stočné a elektrická energia spoločných priestorov je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi do konca mesiaca, v ktorom mu bola spotreba vody, prípadne spotreba elektrickej energie vyúčtovaná a to prevodom na bankový účet správcu bytového domu Obec Liptovské Revúce, Stredné Revúce 386, 03474 Liptovské Revúce, **číslo účtu IBAN: SK59 5600 00000083 0639 7019, variabilný symbol: 53108**, 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. Pohľadávka 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 živelnej pohromy (únik plynu, vody, porucha na elektrickom zariadení , požiar) alebo v prípade ,že sú ohrozené životy nájomníkov a majetok, má prenajímateľ (vlastník nehnuteľnosti) právo vniknúť do bytu aj bez povolenia nájomcu. Pri vniknutí do bytu musí prenajímateľa , 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 nájmy obecných 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 prenajímateľovi 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.

Liptovské Revúce dňa: 25.10.2024

Liptovské Revúce dňa: 25.10.2024

Za prenajímateľa:

Nájomca:



nová
ce

EVIDENČNÝ LIST - Byt číslo 531/8**Bytový dom s.č.531**obec a katastrálne územie: **Liptovské Revúce****Nájomca:** Eva Sanigová**Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu:** Tobias Saniga**Dispozičné riešenie: /****Celková podlahová
plocha vr.pivnice** **58,810m²**

z toho:

a) obytné miestnosti **34,704m²**z toho: obývacia izba 22,357 m²spálňa 12,347m²**b) príslušenstvo** **24,106 m²**z toho: vstupná chodba 4,361 m²chodba 4,486 m²kúpeľňa + WC 4,672 m²kuchyňa 6,741 m²zádverie 3,846 m²**c) pivnica** **2,58 m****Byt č. 531/8** **nájomné****Mesačné nájomné** **191,28 €****Finančná zábezpeka** **573,84 €**

Liptovské Revúce, 1



najomca

Záznam o prevzatí bytu

Byt č. /531/8

Nájomca: Eva Sanigová

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 termostat 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 Revúciach dňa: 1.11.2024

Odovzdal:

Prevzal:

