

# NÁJOMNÁ ZMLUVA

Táto Zmluva o prenajatí nájomného obecného bytu nižšieho štandardu (ďalej len „Zmluva“) je uzatvorená podľa §§ 663 – 670 a 685 – 719 zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov – Občiansky zákonník

medzi:

## 1. Prenajímateľ:

Názov organizácie: Obec Soľ

Adresa: Soľ 161

Štatutárny zástupca: Ing. Jozef Berta, starosta

Bankové spojenie: VÚB Vranov nad Topľou, č. účtu: SK02 0200 0000 0000 2242 5632

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

## 2. Nájomca (užívateľ nájomného bytu):

Meno, priezvisko: Peter Maďar

Meno a priezvisko: **Mgr. Iveta Maďarová**

(ďalej len „nájomca“)

## Čl. I.

### Predmet nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je úprava zmluvných podmienok a práv a povinností zmluvných strán pri poskytnutí nájomného – obecného bytu nižšieho štandardu zo strany prenajímateľa nájomcovi.
2. Účelom tejto zmluvy je zabezpečiť primerané bytové podmienky pre nájomcu, ochranu jeho práv a ochranu majetku obce.

## Čl. II.

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom obecného nájomného bytu nižšieho štandardu v **obytnom dome súp. č. 403** v obci Soľ v celkovej podlahovej ploche **57,27 m<sup>2</sup>**, ktorý pozostáva z týchto:
  - obytných miestností : kuchyňa.....9,92 m<sup>2</sup>
  - izba ..... 17,96 m<sup>2</sup>
  - izba .....14,18 m<sup>2</sup>

- vedľajších miestností: kúpeľňa..... 3,98 m<sup>2</sup>  
WC..... 1,35m<sup>2</sup>  
predsieň.....9,88 m<sup>2</sup>
2. Technický stav bytu: novostavba – nízky štandard  
Externé prvky bytového príslušenstva:
    - elektrická prípojka ,
    - vodovodná prípojka,
    - kanalizačná prípojka,
  3. Nájomca si na svoje náklady upravil podlahy v byte, zabezpečil úpravy a vybavenie hygienických zariadení.
  4. Byt je ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy spôsobilý k riadnemu užívaniu, čo nájomcovia potvrdzujú svojimi podpismi na tejto zmluve.
  5. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi a osobám, ktoré s nájomcom spoločne bývajú (príloha č. 1 k nájomnej zmluve) byt vrátane príslušenstva v užívania schopnom stave.

### Čl. III.

#### Druh nájmu, doba nájmu, skončenie nájmu

1. Nájomný pomer vzniká dňom **01.01.2016** a uzatvára sa na dobu určitú, a to do **31.12.2018**. Uplynutím tejto doby nájom zaniká.
2. Nájomcovi vzniká právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, ak bude dodržiavať všetky podmienky vyplývajúce z tejto zmluvy a z osobitného predpisu (zákona č.443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v z.n.p., zákona č.150/2013 Z.z.o ŠFRB a VZN č.13/2014 upravujúcom nájom bytov vo vlastníctve Obce Soľ).Splnenie podmienok pre opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy skúma prenajímateľ ku dňu opätovného uzatvorenia nájomnej zmluvy. V prípade, ak nájomca nepreukáže splnenie podmienok, prenajímateľ nie je povinný uzatvoriť nájomnú zmluvu.
3. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmetný byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvykle opotrebenie. Ku dňu skončenia nájomnej zmluvy je nájomca povinný byt uvoľniť pričom nájomca je povinný odovzdávaný predmet zmluvy vybaviť základnou bielou hygienickou maľbou v celých priestoroch.
4. Prenajímateľ nie je povinný zabezpečiť nájomcovi náhradné ubytovanie pri zániku nájmu bytu.
5. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ môže odstúpiť od tejto nájomnej zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe prenajímateľa bude prenajatý byt užívať, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo že mu hrozí značná škoda (§ 679 ods. 3 prvá veta OZ). Odstúpenie nadobudne účinnosť dňom, keď bolo písomné oznámenie o odstúpení doručené nájomcovi.
6. Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.
7. 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
8. Prenajímateľ môže vypovedať nájomnú zmluvu ak:
  - a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, alebo iné osoby zdržiavajúce sa

v predmete zmluvy špecifikovanom čl. II ods. 1 hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť, alebo porušuje dobré mravy v dome.

b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechá byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade, ak ku dňu výpovede preukáže nájomca, že bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehotu, ktorá trvá šesť mesiacov. Ak nájomca, ktorý je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, pred uplynutím výpovednej lehoty zaplatil prenajímateľovi dlžné nájomné alebo sa s prenajímateľom dohodne o spôsobe jeho úhrady, rozumie sa tým, že dôvod výpovede bytu zanikol.

c) 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 užívať najmenej počas šiestich mesiacov;

d) nájomca užíva byt bez písomného súhlasu prenajímateľa na iné účely, ako na bývanie.

#### IV.

#### Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca pozná stav prenajímaného bytu, pretože sa jedná o opakované uzavretie **nájomnej zmluvy**, byt mu bol odovzdaný do užívania **1. januára 2015** ako nový byt a odvtedy ho užíva bez prerušenia nájomného vzťahu spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti (viď príloha č. 1).
2. Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať tento byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia tohto domu, ako aj používať plnenia spojené s užívaním bytu (§ 688 OZ). Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt užívať iba na určený účel, t. j. bývanie.
3. Nájomca je povinný vykonávať v byte drobné úpravy a bežnú údržbu bytu na svoje náklady len v zmysle nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z. z.
4. Nájomca a osoby s ním bývajúce sú povinné užívať byt, spoločné priestory a zariadenia tohto domu riadne a predpísaným spôsobom a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
5. Nájomca a osoby s ním bývajúce sú povinné pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
9. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozorení nájomcu, závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
10. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy a ani inú podstatnú zmenu v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
11. Nájomca nesmie uzatvoriť podnájomnú zmluvu s tretími osobami, nesmie poskytovať bývanie tretím osobám, o byt je povinný starať sa tak, aby na byte nevznikali škody.
12. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní bytu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie bytu.
10. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozorení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od nájomcu náhradu. Drobné opravy v byte súvisiace s užívaním bytu

a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádzajú nájomcovia, (drobné opravy a náklady spojené s bežnou údržbou bytu upravuje nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z. z.).

Pre prípad, že nájomca poruší v tomto smere nájomnú zmluvu, zodpovedá prenajímateľovi za škodu ním spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať byt pre vady veci, ktoré neboli prenajímateľovi oznámené včas.

11. Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
12. Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi náklady spojené s poistením stavby bytu po doručení faktúry od prenajímateľa.
13. Poistenie zariadenia bytu je nájomca povinný si zabezpečiť na vlastné náklady.

## Čl. VI.

### Výška nájmu a nákladov spojených s užívaním bytu

1. Nájomcovia sa zaväzujú platiť prenajímateľovi ročné nájomné v sume 732 €, a to v splátkach splatných po **61,00 €** mesačne **do 20. dňa príslušného kalendárneho mesiaca**. Pri výpočte nájomného za užívanie bytu je prenajímateľ povinný dodržiavať postup podľa Smerníc Ministerstva financií SR, resp. platných právnych noriem. Konkrétnu výšku ročného, resp. mesačného nájomného stanovilo a schválilo Obecné zastupiteľstvo v Soli na svojom zasadnutí dňa 17.10.2014 uznesením č. 29/2014, C3.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať platbu do **fondu opráv vo výške 12,00 €** ( t. j. 144 € ročne) a je splatná spolu s nájomným do 20. dňa kalendárneho mesiaca.
3. Pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu je nájomca povinný zložiť **finančnú záruku** vo výške 3 mesačného nájomného a zálohu na prípadné škody spolu **vo výške 183 €**. V prípade, ak dôjde k ukončeniu nájomného vzťahu, prenajímateľ finančnú záruku, uvedenú v bode 2. vráti nájomcovi po odpočítaní prípadných škôd spôsobených v byte nájomcom alebo osobami, ktoré bývajú spoločne s nájomcom alebo nezaplateného nájomného a nezaplatených platieb poskytovaných spolu s užívaním bytu.
4. V prípade, že nájomca neuhradí mesačné splátky za obdobie 3 po sebe nasledujúcich mesiacov, súhlasí s tým, aby prenajímateľ požiadal ÚPSVR o ustanovenie prenajímateľa za osobitného príjemcu dávok nájomcu.
5. Nájomné bude nájomca uhrádzať buď v hotovosti do pokladne prenajímateľa alebo na účet prenajímateľa.
6. Ak nájomca nezaplatí nájomné do piatich dní po lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania.
7. Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia a prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanoví osobitný právny predpis (§ 696 ods.1 Obč. zákonníka).
8. **Služby spojené s užívaním bytu**, a to
  - a) spotrebu elektrickej energie - si bude uhrádzať nájomca sám na základe zmluvy uzatvorenej s VSE, OZ Humenné
  - b) vodné a stočné – bude uhrádzať nájomca zálohovite podľa priloženého rozpisu zálohových platieb na základe počtu prihlásených osôb.

c) po obdržaní vyúčtovacej faktúry za vodné a stočné od dodávateľa, prenajímateľ prevedie vyúčtovanie zálohových platieb podľa stavov na pomocných vodomeroch a predloží ho nájomcovi. v súlade s platnými právnymi a cenovými predpismi je prenajímateľ oprávnený upravovať výšku záloh za poskytované služby ako aj samotné nájomné. O týchto úpravách bude nájomcu vhodným spôsobom informovať.

d) vývoz odpadu – bude nájomca uhrádzať na základe rozhodnutia, doručeného každoročne obecným úradom v termínoch a splátkach uvedených na rozhodnutí o vyrubení miestneho poplatku.

## **Čl. VII.** **Záverečné ustanovenia**

1. Ak nie je v tejto zmluve uvedené výslovne niečo iné riadia sa vzťahy účastníkov zákonom č . 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení a zákonom č.40/1964 Zb. Občianskym zákonníkom v platnom znení (OZ).
2. Táto nájomná zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zo strán obdrží po jednom vyhotovení.
3. Účastníci si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju aj podpisujú.
4. Nájomca a osoby s ním bývajúce výslovne súhlasia s tým, aby v tejto nájomnej zmluve boli uvedené ich osobné údaje - dátum narodenia, rodné číslo, príbuzenský vzťah a iné identifikačné údaje.
5. Táto zmluva je podľa § 5a Zákona č.211/2000 Z.z.o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov povinne zverejňovanou , ktorá sa zverejňuje na internetovej stránke obce.
6. Súčasťou tejto zmluvy sú prílohy:
  - príloha č. 1 - zoznam osôb užívajúcich predmet zmluvy
  - príloha č.2 – rozpis zálohových platieb

V Soli dňa 08.12.2015

Za prenajímateľa:

Nájomca:

**PRÍLOHA č. 2**  
**k Nájomnej zmluve o prenajatí nájomného bytu**  
**v 9 BJ nižšieho štandardu v Soli súp. č. 403 zo dňa 08.12.2015**

**ROZPIS ZÁLOHOVÝCH PLATIEB**

**Byt č. 7**

Zálohové platby za elektrickú energiu (spoločné priestory), vodné a stočné sú splatné spolu s mesačným nájomným takto:

Za elektr.energiu- spoločné priestory	6,00€
Vodné a stočné (8€ . 2 osoby)	16,00 €
Nájomné	61,00 €
Fond opráv	12,00 €
<b>Mesačné platby spolu:</b>	<b>95,00 €</b>

*V Soli dňa 08.12.2015*

*Prenajímateľ:* \_\_\_\_\_

*Nájomca:* \_\_\_\_\_