

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, a.s., č. účtu IBAN: SK02 0200 0000 0000 2242 5632

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. Nájomca (užívateľ nájomného bytu):

Meno, priezvisko: Jaroslav Vnouček

Narodený:

Trvale bytom: Sídliisko 1.mája 64/21, Vranov nad Topľou

(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 č. 1 v obytnom dome súp. č. 403 v obci Soľ v celkovej podlahovej ploche 57,27 m², ktorý pozostáva z týchto:

- obytných miestností: izba 17,96 m²
 izba 14,18 m²
 kuchyňa 9,92 m²
- vedľajších miestností: kúpeľňa 3,98 m²
 WC 1,35 m²
 predsieň 9,88 m²

2. Technický stav bytu: novostavba – nízky štandard
 Externé prvky bytového príslušenstva:
 - elektrická prípojka,
 - vodovodná prípojka,
 - kanalizačná prípojka.
3. Nájomca si na svoje náklady upraví podlahy v byte, zabezpečí 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.

Čl. III.

Druh nájmu, doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomný pomer vzniká dňom **01.09.2015** a uzatvára sa na dobu určitú, a to do **31.12.2016**. 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 upravujúceho 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 môže zaniknúť aj 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 sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu dňa 21.08.2015 a zisťuje, že tento je bez závad, pretože ide o byt nový, preberá ho do svojho užívania spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, t. j. osoby, ktoré sú bližšie pomenované v prílohe č. 1 k tejto zmluve.
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.
6. 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 upozornení nájomcu, závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
7. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy a ani inú podstatnú zmenu v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady (s výnimkou uvedenou v prípade čl. II. ods. 3).
8. 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.
9. 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 upozornení 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 vecí, 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. V.

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 € 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,C.3.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať platbu **do fondu opráv vo výške 12 €** mesačne (144 € ročne) a je splatná spolu s nájomným do 20. dňa kalendárneho mesiaca.
3. **Služby spojené s užívaním bytu**, a to
 - a) spotrebu elektrickej energie - bude nájomca uhrádzať mesačne zálohovite podľa priloženého rozpisu zálohových platieb.
 - b) vodné a stočné – bude nájomca uhrádzať mesačne zálohovite podľa priloženého rozpisu zálohových platieb na základe počtu prihlásených osôb.
 - c) po obdržaní vyúčtovacej faktúry za spotrebu elektrickej energie, vodné a stočné od dodávateľov, prenajímateľ prevedie vyúčtovanie zálohových platieb podľa stavov na pomocných elektromeroch a 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.
3. Pre zabezpečenie splácania nájomného je nájomca povinný zložiť **finančnú zábezpeku** vo výške 3- mesačného nájomného, t. j. **183 €** do dňa splatnosti prvého nájomného. V prípade, ak dôjde k ukončeniu nájomného vzťahu, prenajímateľ finančnú zábezpeku 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. Nájomné bude nájomca uhrádzať buď v hotovosti do pokladne prenajímateľa alebo na účet prenajímateľa.
5. 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).

6. 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.

Čl. VI. Záverečné ustanovenia

1. Ak nie je v tejto zmluve uvedené výslovne niečo iné riadia sa vzťahy účastníkov zákonom 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 – meno a priezvisko, dátum narodenia, adresa, príbuzenský vzťah.
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 zmluvou, 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 za dodávku el. energie, vodné a stočné

V Soli dňa 31.08.2015

Za prenajímateľa:



Za nájomcu:

