

Nájomná zmluva **uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka**

prenajímateľ: Obec Plavecký Peter
Sídlo: 906 35 Plavecký Peter č. 137
IČO: 00309800
Zastúpená: Mgr. Jozefínou Bartoňovou, starostkou obce
Číslo účtu: 3201506001/5600

(ďalej aj ako „prenajímateľ“)

a

nájomca: Aleš Weber, nar. 17.10.1966
trvale bytom: 906 37 Sološnica č. 478

(ďalej aj ako „nájomca“)

sa dohodli na uzatvorení zmluvy o nájme bytu za týchto podmienok:

Článok I **Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi do užívania obecný byt, ktorý sa nachádza v bytovom dome 4 b. j., súp. č. 295 v Plaveckom Petre. Bytový dom je postavený na pozemku parcela registra „C“ č.: 6108/3, druh pozemku – ostatná plocha, LV č. 424. Obec Plavecký Peter je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti.
2. Predmetom nájmu je obecný 3 izbový byt číslo 2, na prízemí o celkovej výmere 58,04 m², pozostávajúci: predsieň, kúpeľňa, WC, kuchyňa s obývacou miestnosťou, 2 izby.
3. V byte sa nachádza kuchynská linka s pultom, elektrický sporák Mora, WC, vaňa, umývadlo a potrebné príslušenstvo. Dodávka tepla a teplej vody do bytu je zabezpečená spoločným plynovým kotlom Viessman, ktorý je umiestnený na prízemí v kotolni bytového domu. Byt má vlastné meranie spotreby plynu, vody, elektrickej energie.
4. Prenajímateľ prenecháva byt nájomcovi výlučne za účelom bývania a popri práve užívať byt s jeho príslušenstvom má nájomca a blízke osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti. Toto právo sa vzťahuje i na užívanie spoločných priestorov a zariadenia domu a právo používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

Článok II

Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva byt nájomcovi výlučne za účelom bývania.
2. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa odstúpiť od zmluvy.

Článok III

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu a dňom podpísania zmluvy ho preberá do svojho užívania.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi nerušené užívanie bytu po celú dobu účinnosti tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu po predchádzajúcom dohovore. Prenajímateľ je oprávnený v prípade hroziacej škody vstúpiť do bytu, ktorý je predmetom nájmu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov.

Článok IV

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.
2. Nájomca sa zaväzuje, že bez súhlasu prenajímateľa nevykoná v byte žiadne stavebné úpravy a zmeny.
3. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv spojených s užívaním bytu dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv – nerušené užívanie bytu.
4. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome 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.
5. V prípade skončenia doby nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie bytu a zariadenia.
6. Zmeny v byte, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami.

7. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady za stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte, ani protihodnotu toho, o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšila, a to ani vtedy ak od nájomcu nepožaduje, aby byt uviedol do pôvodného stavu.

8. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do prenájmu tretej osobe bez predošlého písomného súhlasu prenajímateľa.

9. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok v byte a v bytovom dome a správať sa v súlade s dobrými mravmi a zásadami slušného susedského spolunažívania.

10. Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy v byte a na jeho zariadení súvisiace s ich užívaním a s bežnou údržbou. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 50 EUR . Prevyšujúcou sumou 50 € sa nájomca bude vždy spolupodieľať v sume 50 €. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov.

11. Prenajímateľ vykoná 1 x ročne revíziu plynového kotla, ktorá bude hradená z fondu prevádzky, údržby a opráv.

Článok V **Doba nájmu a zánik nájmu**

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na obdobie 36 mesiacov odo dňa uzatvorenia zmluvy. **/t. j. do 16.02.2023/.**

2. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude obec informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu (§ 12 ods.3 zákona)

Doba uvedená v bode 1 môže byť prenajímateľom uzavretá na základe novej nájomnej zmluvy na ďalšie obdobie za týchto podmienok:

a) ak nájomca bude i naďalej spĺňať podmienky poskytnutia nájomného bytu v zmysle zákona 443/2010 Z.Z o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z. z. a znení zákona č. 277/2015 Z. z.

b) ak prenajímateľ nebude mať uchádzača o obecný nájomný byt, ktorý spĺňa podmienky riešenia poskytnutia nájomného bytu zo sociálnych dôvodov v zmysle platných zákonov

c) ak si nájomca po dobu nájmu plnil svoje povinnosti a to najmä o platení nájomného a služieb spojených s užívaním bytu, ako i riadnym užívaním bytu.

2. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť vzájomnou písomnou dohodou, odstúpením od zmluvy alebo výpoveďou jednou zo zmluvných strán (§ 710 a § 711 OZ) pre podstatné porušenie zmluvy.

3. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť a dať výpoveď z nájmu bytu najmä ak:

a) nájomca je v omeškaní s platením nájomného o viac ako 1 mesiac alebo v omeškaní s úhradou platieb za služby spojené s užívaním bytu o viac ako 1 mesiac

b) nájomca užíva byt spôsobom, ktorý nie je v súlade s dohodnutým účelom nájmu,

c) 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, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome a hrubým spôsobom poruší domový poriadok (za neplnoleté deti je zodpovedný nájomca – rodič),

d) nájomca dá byt do prenájmu tretej osobe, bez súhlasu prenajímateľa.

4. Nájomca je oprávnený od zmluvy odstúpiť najmä, ak predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie podľa dohodnutého účelu nájmu.

5. Nájomca prehlasuje, že po ukončení nájmu bytu, nemá nárok na pridelenie bytu, alebo inej bytovej náhrady a tohto sa výslovne vzdáva.

Článok VI Odovzdanie bytu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje, že byt odovzdá do užívania nájomcovi najneskôr do 5 dní od podpisu tejto zmluvy a zaplatení 4 mesačnej zálohovej platby nájomného.

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt do užívania a nájomca byt preberá do užívania tak, že pri osobnom odovzdaní a prevzatí sú známe skutočnosti najmä:

a) stav, v akom sa byt nachádza v čase jeho odovzdania,

b) zariadenie bytu a stav v akom sa nachádza,

c) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá so zmluvných strán.

3. Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr v deň odovzdania bytu odovzdať nájomcovi 3 ks kľúčov od bytu č. 2, 1 ks kľúča od kotolne a 1ks od hlavného vchodu bytového domu č. 295.

Článok VII Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomné za užívanie bytu je vo výške 166,68 € mesačne. Nájomca bude mesačne prispievať do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorý sa tvorí vo výške 5% z výšky nájomného t. j. 23,81 €. Za plnenia poskytované s užívaním bytu nájomca platí **mesačné preddavky v celkovej výške 58,00 €**. V tejto sume sú zahrnuté preddavky za vodné a stočné: 15,00 €, plyn: 40,00 € a elektrická energia (spoločné priestory): 3,00 €.

Celková výška mesačného nájomného je 248,49 €, ktoré je splatné mesačne vopred a to najneskôr do 15 dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa - **IBAN: SK25 5600 0000 0032 0150 8015 alebo poštovou poukážkou.**

Preddavky za služby (vodné, stočné, plyn, elektrická energia – spoločné priestory) prenajíateľ vyúčtuje nájomcovi 1x ročne na základe skutočných nákladov.

Nájomca je povinný uhradiť za mesiac február 2020 alikvotnú časť nájmu (13 dní), čo predstavuje výšku nájmu 111,39 €. Úhrada musí byť pripísaná na účet obce do 29.02.2020 na účet prenajíateľa: IBAN: SK25 5600 0000 0032 0150 8015 alebo poštovou poukážkou.

2. Nájomné je určené podľa zákona 443/2010 Z.Z o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z. z. a znení zákona č. 277/2015 Z. z.

3. Fond prevádzky, údržby a opráv je tvorený na základe osobitného predpisu t. j. podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v spojitosti so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (§18 ods. 2).

4. Nájomca sa zaväzuje, že prenajíateľovi pred odovzdaním nájomného bytu (pri podpise nájomnej zmluvy) uhradí 4 mesačnú zálohovú platbu nájomného vo výške 666,72 EUR na účet obce IBAN: SK91 5600 0000 0032 0150 4014, ktorá bola schválená Obecným zastupiteľstvom v Plaveckom Petre uznesením č. 39/2019 dňa 15.07.2019.

5. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajíateľ má právo zmeniť výšku nájomného na základe zmeny cenových a právnych predpisov. Prenajíateľ sa zaväzuje, že nájomcovi oznámi zmenu výšky nájomného písomne pred jeho splatnosťou.

6. Ak nájomca nezaplatí nájomné a za služby spojené s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajíateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,50 € za každý i začatý deň omeškania.

7. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je obec povinná už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť do 15 dní od prevzatia bytu prenajíateľom. Obec v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie obec na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.

8. V nájomnom nie je riešený vývoz a likvidácia komunálneho odpadu. Užívateľ bytu má vlastnú odpadovú nádobu a poplatok platí obci v termíne do 31.3. bežného roku.

Článok IX Záverečné ustanovenia

1. Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných dodatkov k nej. Dodatky sa podľa poradia číslojú a označia dátumom.

2. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú ustanoveniami zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.

3. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

V Plaveckom Petre dňa: 17.02.2020

prenajímateľ

nájomca