

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: Albert Lončar
Eva Lončarová
trvale bytom: Plavecký Peter č. 271

(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 15 b. j., súp. č. 271 v Plaveckom Petre. Bytový dom je postavený na pozemku, parc. č.: 3354/5, druh pozemku – zastavané plochy, LV č. 424. Obec Plavecký Peter je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti.
2. Predmetom nájmu je obecný 3 izbový byt číslo 4, vchod A na 2 podlaží o celkovej výmere 76,8 m², pozostávajúci: predsieň, kúpeľňa WC, kuchyňa, obývací priestor, 2 izby. K bytu prislúcha pivnica a balkón.
3. V byte sa nachádza kuchynská linka, kombinovaný sporák ZANUSSI, WC, vaňa, umývadlo a potrebné príslušenstvo. Dodávka tepla a teplej vody do bytu je zabezpečená vlastným plynovým závesným kotlom VIESSMANN VITOPEND 100-W, ktorý je umiestnený v chodbovej časti 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. Prenajíateľ 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 prenajíateľa odstúpiť od zmluvy.

Článok III

Práva a povinnosti prenajíateľa

1. Prenajíateľ 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. Prenajíateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi nerušené užívanie bytu po celú dobu účinnosti tejto zmluvy.
3. Prenajíateľ je oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu po predchádzajúcom dohovore. Prenajíateľ 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 prenajíateľa 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 prenajíateľ 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 prenajíateľa, 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. Nájomca je povinný vykonať na svoje náklady 1x do roka revíziu plynového kotla. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca pri odovzdaní bytu prenajímateľovi nepredloží doklad o revízii, zabezpečí túto prehliadku a prípadnú opravu plynového kotla prenajímateľ na náklady nájomcu tak, že tieto budú uhradené z finančnej zábezpeky, ktorú nájomca uhradil na účet obce pred pridelením nájomného bytu. Doklad o revízii plynového kotla odborne spôsobilou osobou je nájomca povinný predložiť aj v prípade ak opakovane požiadala o uzatvorenie zmluvy o nájme bytu, inak s ním nová zmluva o nájme bytu nebude uzatvorená.

Článok V

Doba nájmu a zánik nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na obdobie 12 mesiacov odo dňa uzatvorenia zmluvy. /t. j. do 30.12.2023/.

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.

3. 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.

4. 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.

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

6. 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 3 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 jednu sadu kľúčov od bytu a od pivničných priestorov.

Článok VII Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomné za užívanie bytu je vo výške 155,96 € mesačne a fond opráv sa tvorí vo výške 5% z výšky nájomného t. j. 18,19 €. **Celková výška mesačného nájomného je 174,15 €, ktoré je splatné mesačne vopred a to najneskôr do 15 dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa - IBAN: SK 83 5600 0000 0032 0150 6001 alebo poštovou poukázkou.**

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 prenajímateľovi pred odovzdaním nájomného bytu (pri podpise nájomnej zmluvy) uhradí 3 mesačnú zálohovú platbu nájomného vo výške 467,88 EUR na účet obce IBAN: SK 82 5600 0000 0032 0150 0005, 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, prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného na základe zmeny cenových a právnych predpisov. Prenajímateľ 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 prenajímateľovi 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 prenajímateľom. 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 sú zahrnuté poplatky za odber vody a poplatky za spotrebu elektrickej energie (osvetlenie spoločných priestorov a pre čerpacie šachty ČOV) a stočného. Tieto poplatky spojené s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov 2 krát do roka (na základe vyúčtovacích faktúr za spotrebu elektrickej energie a spotrebu vody). Poplatky sa uhrádzajú na účet prenajímateľa - IBAN: SK 83 5600 0000 0032 0150 6001 alebo poštovou poukážkou.
9. 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 čísľujú 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: 30.12.2022

prenajímateľ

nájomca