

Nájomná zmluva
uzatvorená podľa § 12 a nasl. zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách
na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení

prenajímateľ: Obec Plavecký Peter
Sídlo: 906 35 Plavecký Peter č. 137
IČO: 00309800
Zastúpená: Mgr. Jozefinou Bartoňovou, starostkou obce
Číslo účtu: 3201506001/5600
(ďalej aj ako „prenajímateľ“)

a
nájomca: Jozefína Hlavatá, nar.
trvale bytom: Plavecký Peter 271
(ďalej aj ako „nájomca“)

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

Článok I
Predmet nájmu

- 1.1 Predmetom nájmu je obecný byt č. 2, ktorý sa nachádza v bytovom dome súpisné č. 271 v Plaveckom Petre. Bytový dom je postavený na pozemku registra „C KN“ parcela č.: 3354/5, druh pozemku – zastavené plochy a nádvoría, zapísaný Okresným úradom Senica, katastrálnym odborom, pre obec a k. ú. Plavecký Peter na LV č. 424. Obec Plavecký Peter je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti.
- 1.2 Prenajímaný byt sa nachádza vo vchode „B“ na prízemí. Ide o 2 izbový byt o celkovej výmere 55,5 m², pozostávajúci z predsiene, kúpeľne - WC, kuchyne, obývacej miestnosti a 1 izby. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie a to vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové bytové prípojky, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie, vrátane vnútorného zariadenia bytu. Príslušenstvom bytu je pivničná kobka č. 2 na prízemí domu a balkón.
- 1.3 V kuchyni sa nachádza kuchynská linka, kombinovaný sporák; v kúpeľni je WC vybavené kompletnou záchodovou misou so splachovačom, vaňa, umývadlo. V každej miestnosti je radiátor.
- 1.4 Vykurovanie a dodávka teplej úžitkovej vody je zabezpečená individuálne vykurovaním plynovým závesným kotlom VIESSMANN VITOPED 100-W, ktorý je umiestnený v kotolni, ktorá sa nachádza v chodbovej časti bytového domu. Byt má vlastné meranie spotreby plynu, studenej vody a elektrickej energie.
- 1.5 Spoločnými zariadeniami domu sú kočíkareň, kotolňa, hromozvody, rozvod TV signálu v dome, vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky, vrátane spoločných daných rozvodov, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne domu, v ktorom je prenájaný byt umiestnený.
- 1.6 Spoločnými priestormi je aj pozemok v okolí bytového domu p. č. 3354/4, zapísaný na LV č. 424 vedenom Okresným úradom Senica, katastrálnym odborom, pre obec a k. ú. Plavecký Peter.

Článok II

- 2.1 Prenajímateľ prenecháva byt nájomcovi výlučne za účelom bývania.
- 2.2 Spolu s nájomcom majú právo užívať byt osoby uvedené v prílohe č. 1, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti.
- 2.3 Nájomca a osoby uvedené v prílohe č. 1 majú právo užívať byt uvedený v článku I, spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

Článok III

Práva a povinnosti nájomcu

- 3.1 Nájomca sa zaväzuje prenajatý byt využívať výlučne pre potreby bývania a riadne platiť nájomné a platby za služby spojené s užívaním bytu.
- 3.2 Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu.
- 3.3 Nájomca sa zaväzuje, že bez súhlasu prenajímateľa nevykoná v byte žiadne stavebné úpravy a zmeny.
- 3.4 Nájomca je povinný pri výkone svojich práv spojených s užívaním bytu dbať, aby nad mieru obvyklú nerušil ostatných nájomcov v užívaní bytov v bytovom dome.
- 3.5 Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo osoby uvedené v prílohe č. 1 tejto zmluvy.
- 3.6 Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie bytu a zariadenia. 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.
- 3.7 Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov za stavebné úpravy a iné podstatné zmeny neschválené prenajímateľom, ktoré vykonal v byte, ani protihodnotu toho, o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšila.
- 3.8 Nájomca nesmie dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.
- 3.9 Nájomca je povinný udržiavať poriadok v byte a v bytovom dome a správať sa v súlade s dobrými mravmi a zásadami slušného susedského spolunažívania.
- 3.10 Nájomca je povinný 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 uvedenú v § 687 ods. 2 Občianskeho zákonníka.
- 3.11 Nájomca je povinný znášať náklady na udržiavacie práce v byte (§ 6 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka).
- 3.12 Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie.
- 3.13 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na zabezpečení plnenia úloh ochrany pred požiarmi podľa Zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi, § 6 odst. 2) v znení neskorších predpisov.
- 3.14 Nájomca v plnom rozsahu zabezpečuje plnenie úloh ochrany pred požiarmi v znení Zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi, § 4 a 5 a Vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Článok IV

Práva a povinnosti prenajímateľa

- 4.1 Prenajímateľ je povinný odovzdať byt nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania.
- 4.2 Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi a osobám uvedeným v prílohe č. 1 tejto zmluvy nerušené užívanie bytu po celú dobu platnosti tejto zmluvy.
- 4.3 Prenajímateľ, resp. iná oprávnená osoba je oprávnená vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly a opráv spoločných zariadení alebo kontroly dodržiavania požiarnych a iných bezpečnostných predpisov, po predošlom upovedomení nájomcu.
- 4.4 Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomcovi najmenej tri mesiace pred skončením platnosti tejto zmluvy, či nájomca má nárok na uzavretie novej nájomnej zmluvy. Prenajímateľ môže požadovať od nájomcu údaje potrebné pre posúdenie oprávnenosti uzavrieť novú nájomnú zmluvu.
- 4.5 Prenajímateľ je povinný odovzdať byt do užívania nájomcovi najneskôr do 5 dní od podpisu tejto zmluvy a zaplatení 6 mesačnej zálohovej platby nájomného, podľa toho, ktorá skutočnosť nastane neskôr.

Článok V

Nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu

- 5.1 Nájomné za užívanie bytu je vo výške 134,17 € mesačne. Nájomca bude mesačne prispievať do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorý sa tvorí vo výške 5% z výšky obstarávacej ceny bytu t. j. 13,15 €.
- Za plnenia poskytované s užívaním bytu nájomca platí mesačné preddavky v celkovej výške 15,00 €.
- V tejto sume sú zahrnuté preddavky za vodné a stočné a elektrickú energiu (spoločné priestory). **Celková výška mesačného nájomného je 162,32 €**, ktoré je splatné mesačne vopred a to najneskôr do 15 dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa - IBAN: SK83 5600 0000 0032 0150 6001 alebo poštovou poukážkou.
- V nájomnom nie sú zahrnuté poplatky za zber a odvoz odpadkov, ktoré nájomca platí obci v súlade s platným VZN obce a poplatky za plyn a energie v byte.
- 5.2 Preddavky za služby spojené s užívaním bytu (vodné, stočné, elektrická energia – spoločné priestory) prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi 1x ročne na základe skutočných nákladov.
- 5.3 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zloží finančnú zábezpeku vo výške 6 mesačných platieb nájomného, teda celkovo sumu 805,02 € na účet prenajímateľa IBAN: SK82 5600 0000 0032 0150 0005. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.
- 5.4 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 jeden mesiac pred jeho splatnosťou.
- 5.5 Ak nájomca nezaplatí nájomné a za služby spojené s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi okrem úroku z omeškania (vo výške päť percentuálnych bodov nad základnú úrokovú sadzbu Európskej centrálnej banky platnej k prvému dňu omeškania s platením nájomného) aj poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania.
- 5.6 Po skončení nájmu, ak nedôjde k uzavretiu ďalšej nájomnej zmluvy, je prenajímateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne zúčtovať a vrátiť do 15 dní od prevzatia bytu od nájomcu.

Článok VI

Odovzdanie bytu

- 6.1 Prenajímateľ odovzdá nájomcovi byt do užívania a nájomca byt preberá do užívania tak, že pri osobnom odovzdaní a prevzatí spíšu strany záznam, kde uvedú najmä stav, v akom sa byt nachádza v čase jeho odovzdania, opis zariadenia bytu a stav v akom sa nachádza, odovzdanie kľúčov od bytu, domu a príslušenstva bytu, stav meračov vody, plynu a pod. a iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá so zmluvných strán.
- 6.2 Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr v deň odovzdania bytu odovzdať nájomcovi 3 ks kľúčov od bytu, 1 ks kľúča od pivnice, 1ks od kočikárne a 1ks od hlavného vchodu B bytového domu č. 271.
- 6.3 Obdobne sa postupuje pri odovzdaní bytu po skončení nájmu bytu.

Článok VII

Doba nájmu a zánik nájmu

- 7.1 Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na obdobie 12 mesiacov odo dňa uzatvorenia zmluvy. **/t. j. do 31.07.2026 /.**
- 7.2 Nájomca má nárok uzavrieť novú zmluvu o nájme, ak počas nájmu neporuší podmienky nájomnej zmluvy ani ustanovenia zákona č. 443/2010 Z.Z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení, a zároveň spĺňa podmienky uvedené v § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení.
- 7.3 Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť vzájomnou písomnou dohodou alebo výpoveďou jednou zo zmluvných strán (§ 710 a § 711 OZ) pre podstatné porušenie zmluvy. Odstúpiť od tejto zmluvy nie je možné.
- 7.4 Podstatným porušením zmluvy sú porušenia povinností uvedených v bode 3.1, 3.3, 3.8, 4.1 a 4.2 a opakované porušenie ostatných povinností zmluvných strán, ak zmluvná strana predtým porušovateľa zmluvy na takéto porušenie upozornila s výhradou možného vypovedania tejto zmluvy.
- 7.5 O podstatné porušenie zmluvy porušením povinnosti uvedenej v bode 3.1 ide vtedy, ak je nájomca 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.
- 7.6 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.

Článok VIII

Vyhlásenia strán

- 8.1 Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu a dňom podpísania zmluvy ho preberá do svojho užívania.
- 8.2 Nájomca prehlasuje, že si je vedomý, že po ukončení nájmu bytu nemá nárok na pridelenie bytu, alebo inej bytovej náhrady.
- 8.3 Zmluvné strany vyhlasujú, že ak by niektoré z ustanovení tejto zmluvy boli vyhlásené za neplatné, podniknú všetky kroky k tomu, aby toto neplatné ustanovenie nahradili platným ustanovením najviac zodpovedajúce zmyslu a účelu pôvodného ustanovenia.

Článok IX

Spoločné a záverečné ustanovenia

- 9.1 Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných dodatkov k nej. Dodatky sa podľa poradia číslujú a označia dátumom.
- 9.2 Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú ustanoveniami zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.
- 9.3 Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach jeden pre každú zmluvnú stranu a nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu obomi zmluvnými stranami.
- 9.4 Účastníci si zmluvu prečítali, prehlasujú, že sú oboznámení s jej obsahom, tomuto porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Plaveckom Petre dňa:

prenajímateľ

nájomca

