

Zmluva o nájme bytu č. 82/5/2017
uzavretá podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi
ZMLUVNÝMI STRANAMI

Prenajíateľ:

O B E C Jamník, Jamník 192, 033 01 Liptovský Hrádok,
zastúpená starostom obce, Ing. Dušanom Špankom
IČO: 00315290
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK 87 5600 0000 0016 0267 2001

Nájomca:

Meno a priezvisko: **Pavel Beňo**
Adresa:



článok I

PREDMET A DOBA NÁJMU

1./ Predmetom nájmu je **trojizbový byt č. 5**, nachádzajúci sa na prvom poschodí v bytovom dome so súpisným číslom **82** v obci **Jamník**.

Užívanie bytu v zmysle ustanovení zákona č. 443/2010 sa s účinnosťou od 1.1.2011 považuje za sociálne bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov a obec postupuje pri poskytovaní bytu podľa tohto zákona.

Byt je zaradený do I. kategórie.

Celková **podlahová plocha bytu je 84,04 m²**.

Byt pozostáva z dvoch obytných miestností.

Príslušenstvom je kuchyňa, chodba, kúpeľňa, WC, komora, balkón a loggia.

K bytu patrí pivnica na prízemí bytového domu.

Súčasťou bytu sú základné zriaďovacie predmety a vnútorné štandardné vybavenie kuchynská linka, kombinovaný sporák, plynový kotol a ostatné predmety podľa platných právnych predpisov.

2./ Prenajíateľ ponecháva nájomcovi byt do užívania

na dobu URČITÚ od 1. 9. 2017 do 31. 8. 2020.

V prípade dodržania podmienok uvedených vo všeobecne a osobitne záväzných právnych predpisoch, najmä:

- Občiansky zákonník /najmä paragraf 711/

- Zákon o životnom minime č.601/2003 v platnom znení

- Zákon NR SR č.443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

- Všeobecne záväzná nariadenie obce o podmienkach poskytovania nájomných bytov,

má nájomca právo na **OPAKOVANÉ** uzavretie zmluvy o nájme bytu na čas určitý, na základe písomnej žiadosti doručenej na obecný úrad najmenej tri mesiace pred ukončením zmluvy, s predložením potvrdenia o výške príjmu všetkých členov spoločnej domácnosti, za predchádzajúci kalendárny rok.

3./ Spolu s nájomcom budú byt užívať osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti a uvedené v Evidenčnom liste, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. (príloha č. 1).

4./ Popri práve užívať byt uvedený v čl. I, bod 1./ a jeho príslušenstvo, má nájomca právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu spojené s užívaním bytu, s individuálnou aj spoločnou kolektívnou zodpovednosťou za ich stav v prípade znečistenia a poškodenia.

5./ Byt vrátane jeho príslušenstva prenajíateľ odovzdáva a nájomca preberá v užívania schopnom stave na základe opisu v príslušnej zápisnici, potvrdenej podpisom zmluvných strán. Zápisnica z odovzdania a prebrania bytu je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

V prípade opakovaného nájmu sa zápisnica nevyhotovuje.

Pri skončení nájmu je postup rovnaký, vrátane odpisu stavov meračov médií.

6./ Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len na bývanie. Nájomca je povinný umožniť prenajíateľovi výkon práva kontroly, či sa byt užíva riadnym spôsobom.

7./ Byt má vlastné vykurovanie s plynovým kotlom, vlastný ohrev TUV, vlastné meranie odberu elektrickej energie a odberu plynu.

článok II

NÁJOMNÉ A ÚHRADA ZA PLNENIE SPOJENÉ S UŽÍVANÍM BYTU

1./ Nájomné sa stanovuje podľa platných cenových predpisov a to najmä Opatrenia MF SR z 23.apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov.

Výška nájmu a preddavkov za služby spojené s užívaním bytu sa stanovuje vo výške vypočítanej v "Evidenčnom liste bytu", (príloha č. 1).

2./ **Finančnú zábezpeku** požadovanú za užívanie bytu uvedeného v čl. I, bod 1./ uhrádza nájomca na účet obce č. IBAN SK95 5600 0000 0016 0267 0014 vo výške 1091,58 Eur pri podpise nájomnej zmluvy a nájomná zmluva nadobúda platnosť až po preukázaní jej úhrady.

V prípade opakovaného nájmu sa povinnosť úhrady finančnej zábezpeky považuje za splnenú jej zložením na účet obce už pri podpise prvej nájomnej zmluvy.

Finančnú zábezpeku vedie obec na samostatnom účte a túto zúčtuje po príslušných odpočtoch nájomcovi po skončení nájmu bytu resp. komisionálnom prevzatí bytu a doručení dodávateľských faktúr za plnenie spojené s užívaním bytu. Zvyšnú sumu s prípadnými výnosmi z úrokov do výšky jednej polovice z úrokovej sadzby, vyplatí nájomcovi do 30 dní.

Odpočty z finančnej zábezpeky:

- úhrady za prípadné poškodenie bytu a poškodenie spoločných priestorov a zariadení bytového domu počas nájomného vzťahu
- úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie
- úhrady za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu
- iné úhrady, ktoré priamo súvisia s užívaním bytu a správou bytového domu po prerokovaní a súhlase v obecnom zastupiteľstve (zabezpečenie užívania schopnosti bytu a jeho vybavenia zriaďovacími predmetmi: kuchynská linka, plynové alebo elektrické spotrebiče, plynová pec a pod.)

3./ Nájomca sa zaväzuje platiť prenajíateľovi **nájomné a preddavok za služby** spojené s užívaním bytu a spoločných priestorov mesačne a to mesiac dopredu, teda najneskôr do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca:

a/ úhradou na číslo účtu bytového domu č. IBAN SK20 5200 0000 0000 0813 7511

b/ v hotovosti do pokladne obce

4./ V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačné preddavky v stanovenej lehote do pätnásteho dňa príslušného mesiaca, je povinný zaplatiť prenajíateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 % z dlžnej sumy za každý začatý mesiac omeškania. Ak nájomca nezaplatí nájomné a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu viac ako za tri mesiace, napriek písomnej výzve s náhradnou lehotou na úhradu nájomného, je to dôvod na ukončenie nájmu bytu, bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.

- 5./ Pri zmene právnych a cenových predpisov sa primerane zmení aj výška nájomného a preddavkov na úhradu za služby. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi zmenu výšky nájomného písomne nájomcovi najmenej jeden mesiac pred jeho splatnosťou.
- 6./ Preddavky za služby spojené s užívaním bytu vyúčtuje obec nájomcovi raz ročne, najneskoršie do 31.05. nasledujúceho roka. Preddavky zahŕňajú platbu za elektrickú energiu spoločných priestorov, vodu a stočné.

článok III

PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÉ S NÁJMOM BYTU

- 1./ Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu upravujú najmä ustanovenia Občianskeho zákonníka, Domového poriadku a Požiarnych poplachových smerníc pre bytový dom.
- 2./ Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Umožní nájomcovi užívať spoločné priestory a zariadenia domu.
- 3./ Drobné opravy v byte súvisiace s jeho využívaním a náklady spojené s jeho bežnou údržbou hradí nájomca podľa ustanovenia § 687 Obč. zákonníka a Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby bytu má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoj náklad sám a požadovať od neho náhradu.
- 4./ Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu prenajímateľovi oznámiť potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 5./ Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi do jedného mesiaca skutočnosť, rozhodujúce pre stanovenie výšky nájomného a úhrady za služby, najmä zmenu počtu osôb.
- 6./ Nájomca nie je oprávnený vykonávať zmeny stavebného alebo dispozičného charakteru v byte, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 7./ Nájomca nie je oprávnený prenajatý byt alebo jeho časť prenechať do podnájmu. Nerešpektovanie tejto povinnosti sa pokladá za porušenie povinnosti podľa par. 711 Občianskeho zákonníka a je dôvodom na výpoveď nájmu bytu.
- 8./ Nájomca je povinný umožniť vstup do nájomného bytu zamestnancom MDVRR SR, Krajského stavebného úradu Žilina a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
- 9./ Prenajímateľ poskytuje nájomcovi služby spojené s dodaním vody a odvádzaním splaškovej odpadovej vody verejnou kanalizáciou.
- 10./ Nájomca si sám zabezpečuje dodávku plynu a elektrickej energie do bytu a je povinný si splniť oznamovaciu a platobnú povinnosť voči dodávateľom týchto služieb.

článok IV

ZÁNİK NÁJMU

- 1./ Pre zánik nájmu platia všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka pre nájomcu a prenajímateľa, podmienky stanovené vo Všeobecne záväznom nariadení obce č.2/2011 a podmienka uvedená v čl. II bod 4./ tejto nájomnej zmluvy pri neplatení nájomného a preddavkov na služby spojených s užívaním bytu.
- 2./ Nájom bytu a užívanie bytu nájomcom skončí uplynutím doby dohodnutej doby na čas určitý uvedenej v článku I. tejto nájomnej zmluvy a to bez nároku nájomcu na zabezpečenie bytovej náhrady.

3./ Uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa účastníci tejto zmluvy nedohodnú inak, nájomný vzťah skončí a nájomca je povinný byt vypratať a odovzdať písomne a komisionálne v posledný deň trvania nájmu do 12:00 hod..

4./ Nájomca môže vypovedať nájom bez uvedenia dôvodov. Po vzájomnej dohode je výpovedná lehota zo strany nájomcu 3 mesačná s platnosťou od prvého dňa nasledujúceho mesiaca.

5./ Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.

6./ Prenajímateľ po skončení nájmu nehradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné zmeny, ktoré nájomca v byte vykonal, ani protihodnotu toho o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu vyžaduje, aby byt uviedol do pôvodného stavu.

článok V

OSOBITNÉ DOJEDNANIA

1./ Zmluvné strany prehlasujú, že obsahu tejto zmluvy porozumeli a nájomnú zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, bez tiesne a nevýhodnosti podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

2./ Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, pričom jeden dostane nájomca a jeden prenajímateľ.

3./ Zmeny a doplnky tejto zmluvy môžu byť vykonané písomne formou dodatku a len po vzájomnej dohode účastníkov tejto zmluvy.

4./ V ďalších zmluvne neupravených vzťahoch sa zmluvné strany budú riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, platným Všeobecne záväzným nariadením obce Jamník č. 2/2011 a ostatnými všeobecne platnými právnymi predpismi.

5./ Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že v zmysle zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov v platnom znení, dáva prenajímateľovi súhlas na spracovanie jeho osobných údajov po dobu trvania zmluvy o nájme bytu a dobu nutnej evidencie po skončení nájomného vzťahu.

6./ Táto zmluva o nájme bytu uvedenom v čl. I, bod 1./ nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami. Účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

7./ Iné dojednania dohodnuté pri uzatváraní nájomnej zmluvy na dobu určitú medzi nájomcom a prenajímateľom bytu obcou Jamník:

.....
.....

V Jamníku, dňa 31.8.2012

Za nájomcu

Za prenajímateľa

1 príloha / príloha č. 1 – Evidenčný list