

Nájomná zmluva č. 1/2015_2018 o nájme bytu

ktorú uzavreli podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ: **OBEC JACOVCE**

Štatutárny zástupca: **Jaroslav BOŽIK**

IČO: 00699209

Bankové spojenie: PRIMA banka Slovensko a.s., pobočka Topoľčany

Číslo účtu: 9007720001/5600

Telefonické spojenie: 0911268854, 038/5301082

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: **Radoslav Kmeťko**

rod.č.:

č.obč.:

Pol'ná ulica č. 692/51

956 21 Jacovce

Telefonické spojenie: 0905697992

Var.symbol: 8450004315

(ďalej len „nájomca“)

za nasledovných podmienok:

Čl. I

Predmet zmluvy a účel nájmu

- 1) Predmetom tejto nájomnej zmluvy o nájme bytu je byt:
- **I. kategórie č. 10 nachádzajúci sa na IV. poschodí bytového domu súpisné číslo 692, orientačné číslo 51 v katastrálnom území Jacovce, výlučným vlastníkom ktorého je prenajímateľ.**
- 2) Byt pozostáva: - **2 izby a príslušenstva o celkovej podlahovej ploche 55,59 m².**
K príslušenstvu bytu patrí **kuchyňa, kúpeľňa, WC a chodba.**
- 3) Byt je okrem pevne zabudovaných súčastí vybavený: vid' príloha – „Evidenčný list“, k tejto nájomnej zmluve, ktorá je jeho neoddeliteľnou súčasťou.
- 4) Opis stavu bytu - predmetný byt sa nachádza v bytovom dome a nie sú v ňom žiadne vady vid' príloha - „Evidenčný list“ k tejto nájomnej zmluve, ktorá je jeho neoddeliteľnou súčasťou.
- 5) Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len na bývanie.
- 6) S právom užívať byt je spojené právo užívať spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu a spoločné príslušenstvo domu, ktoré nie je stavebnou súčasťou domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
(Spoločné časti nájomného domu: kočíkareň (pre všetkých 24 b.j. v bytovom dome), chodby, schodištia, zádveria, zeleň bezprostredne susediaca s bytovým domom ohraničená cestným

obrúbnikom resp. oplotením, ďalej sú to plnenia ako dodávka vody z verejnej vodovodnej siete, odvod splaškových vôd do čističky, dodávka elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu).

Čl. II Nájom bytu

- 1) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné predmetný byt do užívania na **dobu určitú: od 01. marca 2018 do 28. februára 2021.**
- 2) Predmetný byt prenajímateľ získal výstavbou v rámci programu rozvoja bývania v zmysle § 5 ods. 1 písm. f) a § 10 ods. 2 písm. b) zák. NR SR č. 607/2003 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania. Podmienky jeho nájmu upravuje zákon č. 443/2010 /ďalej zákon/ o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
- 3) Nájomca má nárok na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy o nájme predmetného bytu pri dodržaní všetkých podmienok stanovených v tejto zmluve a v § 711 Občianskeho zákonníka. O predĺženie doby nájmu je nájomca povinný písomne požiadať prenajímateľa najneskôr tri mesiace pred skončením doby nájmu, zároveň je povinný prenajímateľovi predložiť písomné doklady o tom, že spĺňa podmienky nájmu určené v zákone.
- 4) Na požiadanie prenajímateľa je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi doklady o skutočných platových operáciách pre výrub nájmu.
- 5) Nájomca nie je oprávnený dať prenajatý byt do podnájmu.
- 6) Na nájom predmetného bytu sa nepoužije ustanovenie § 706 Občianskeho zákonníka.
- 7) U predmetného bytu nemožno realizovať výmenu bytu v zmysle § 715 Občianskeho zákonníka.
- 8) Pre účely tejto zmluvy sa pojmom nájom bytu rozumie spoločný nájom bytu manželmi v zmysle § 703 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
- 9) Pre účely tejto zmluvy sa pojmom nájom bytu rozumie spoločný nájom bytu v zmysle § 700 ods. 1 Občianskeho zákonníka (platí pre druh a družku).
- 10) Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a jeho žiadosť sa vyradí z evidencie.

Čl. III Práva a povinnosti prenajímateľa

- 1) Nájomca v deň vzniku nájmu oznámi prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať.
- 2) Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
- 3) Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
- 4) Zaplatené polročné nájomné (zábezpeka) za byt, uvedený v čl. I. v bode 1/ vo výške **941,64 €** je na účte prenajímateľa. Výška polročného nájmu je zábezpekou obce pre prípad neplatenia nájmu nájomcom, úhrady za plnenie spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu.

- 5) Finančná zábezpeka v prípade čerpania musí byť nájomcom následne doplnená do pôvodnej výšky a to najneskôr do 90-tich kalendárnych dní odo dňa čerpania finančnej zábezpeky.
- 6) Prenajímateľ je povinný do 15 dní odo dňa skončenia nájmu, vypratania bytu, nahlásenia skončenia trvalého pobytu v bytovom dome, v ktorom sa nachádza predmetný byt a nahlásenia začiatku iného trvalého pobytu nájomcom a osobami, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku, uvedenú v odseku čl.III bod 4, po odrátaní nedoplatku na nájomnom a vzniknutých škôd. Čím nie je dotknuté právo prenajímateľa odoprieť vrátenie finančnej zábezpeky až do splnenia všetkých povinností nájomcu bytu, vyplývajúcich z tejto nájomnej zmluvy.
- 7) Ostatné práva a povinnosti prenajímateľa vyplývajúce z nájmu bytu upravujú § 687 až 695 Občianskeho zákonníka.

Čl. IV

Práva a povinnosti nájomcu

- 1) Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu a spoločné príslušenstvo domu, ktoré nie je stavebnou súčasťou domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. **Ďalej je povinný uzatvoriť zmluvu na dodávku elektrickej energie a plynu do bytu.**
Ostatné činnosti ako upratovanie spoločných častí a zariadení domu, čistenie chodníkov, odpratávanie snehu a starostlivosť o zeleň bezprostredne susediacu s bytovým domom ohraňovanú cestným obrubníkom, resp. oplotením si budú zabezpečovať nájomníci 24 b.j. sami.
Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v nájomnom dome upratovanie spoločných častí, spoločných zariadení obytného domu a všetky práce spojené s bežnou starostlivosťou o pozemky príslušné k nájomnému domu.
- 2) Nájomca bytu je povinný užívať byt, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu a spoločné príslušenstvo domu, ktoré nie je stavebnou súčasťou domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
- 3) Nájomca sa zaväzuje, že umožní povereným zamestnancom prenajímateľa vykonať kontrolu technického stavu riadneho užívania bytu a dodržiavania právnych predpisov súvisiacich s bývaním. Prenajímateľ oznámi nájomcovi termín vykonania kontroly najmenej 10 dní vopred. Nájomca sa zaväzuje, že sprístupní byt v čase primeranom okolnostiam prípadu, za účelom odvrátenia hroziacej škody.
- 4) Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi pravdivé údaje slúžiace k zostaveniu poradovníka a výberu nájomcov. Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté uvedením nepravdivých alebo chybných údajov.
- 5) Nájomca je povinný zabezpečiť prijatie písomných zásielok súvisiacich s nájomom bytu, tiež je povinný poskytnúť prenajímateľovi potrebnú súčinnosť pri ich osobnom doručení.
- 6) Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie.
- 7) Úmyselné poškodenie bytu, alebo inej časti nájomného domu hradí nájomca.
- 8) Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca.

Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z..

- 9) Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Rovnako je povinný zdržať sa všetkých zásahov, ktoré by mohli mať vplyv na záruku za akosť domu. Prenajímateľ nie je pri skončení nájmu povinný uhradiť nájomcovi náklady na stavebné úpravy, ktoré nájomca v byte vykonal.
- 10) Ostatné práva a povinnosti nájomcu vyplývajúce z nájmu bytu upravujú § 687 až 695 Občianskeho zákonníka.
- 11) Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti sú poplatníkmi miestneho poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady.
- 12) Nájomca bez súhlasu prenajímateľa nesmie inštalovať satelity a iné zariadenia na nájomný dom. Inštalácia môže byť len so súhlasom prenajímateľa.
- 13) Nájomca bez súhlasu prenajímateľa nesmie chovať domáce a exotické zvieratá (psy, mačky, hlučné vtáky) v nájomnom dome.
- 14) Montáž okenných žalúzií, balkónových markíz a pod. je možné iba po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa.
- 15) Nájomcovi sa zakazuje sušiť bielizeň a ostatné vecí v spoločných častiach nájomného domu.
- 16) Nájomca je povinný si samostatne zabezpečovať plnenie povinností na úseku ochrany pred požiarom podľa zákona č. 314/2001, v znení neskorších predpisov, v plnom rozsahu. Nájomca si samostatne zabezpečuje v plnom rozsahu plnenie úloh na úseku BOZP podľa Zákona 124/2006 Z.z. O bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci.

Čl. V Nájomné

- 1) Nájomcovi dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu plnenia – služby poskytované s užívaním bytu.
- 2) Nájomné za mesiac marec 2018 je povinný zaplatiť nájomca pri podpise nájomnej zmluvy vo výške **156,94 €** na účet prenajímateľa č. **9007720001/5600 var.symbol: 8450004315 konštantný symbol: 0308, špecifický symbol: 0318 do 28.februára 2018** bezhotovostným platobným stykom.
- 3) Ďalšie nájomné sa zaväzuje platiť prenajímateľovi ročné nájomné vo výške **1 883,29 €** a to v splátkach po **156,94 €** splatných mesačne dopredu vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca za mesiac nasledujúci bezhotovostným platobným stykom alebo poštovou poukážkou na účet prenajímateľa č. **9007720001/5600 var. symbol: 8450004315, konštantný symbol: 0308, špecifický symbol: mmrr (mesiacrok)**. Na požiadanie prenajímateľa je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi doklady o uskutočnených platobných operáciách.
- 4) Ak nájomca nezaplatí nájomné v lehote 5 dní odo dňa ich splatnosti, je povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.