

Nájomná zmluva č. 7/2019 o nájme bytu

ktorú uzavreli podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a podľa zákona č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a jeho ďalších znení.

Prenajímateľ: **OBEC JACOVCE**

Štatutárny zástupca: **Jaroslav Božik**

IČO: **00699209**

Bankové spojenie: **PRIMA banka Slovensko a.s., pobočka Topolčany**

Číslo účtu: **IBAN SK06 5600 0000 0090 0772 0001**

956 21 Jacovce, Farská ulica č.288/6

Telefonické spojenie: **038/5368433, 038/5301082**

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:

Miloš Gregor

číslo OP: **EL 934 926**

dát. nar.: **06.10.1986**

Polná ulica č. **692/49**

956 21 Jacovce

Telefonické spojenie: **0944 073 584**

Var.symbol: **8450005019**

(ďalej len „nájomca“)

OBEČNÝ ÚRAD V JACOVCIACH

Základná finančná kontrola vykonaná v zmysle Zákona č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite, a v súlade s Občianskym zákonníkom.

Finančnú operáciu je – nie je možné A) vykonať, B) v nej pokračovať
C) vykonať poskytnuté plnenie ak sa finančná operácia alebo jej časť už vykonala

Meno zamestnanca: **Eva Ondrková**

Dátum a podpis: **15.8.2019**

Meno nadriadeného zamestnanca: **Jaroslav Božik**

Dátum a podpis: **15.8.2019**

za nasledovných podmienok:

Čl. I

Predmet zmluvy a účel nájmu

- 1) Predmetom tejto nájomnej zmluvy o nájme bytu je byt:
- **I. kategórie č. 2 nachádzajúci sa na prízemí bytového domu súpisné číslo 692, orientačné číslo 49 v katastrálnom území Jacovce, výlučným vlastníkom ktorého je prenajímateľ.**
- 2) Byt pozostáva: - **1 izby a príslušenstva o celkovej podlahovej ploche 39,93 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

obrubiť resp. oplatením, 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 15. augusta 2019 do 31. júla 2022.**
- 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 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní /ďalej „Zákon“/.
- 3) Nájomca má nárok na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy o nájme predmetného bytu pri dodržaní všetkých podmienok stanovených v tejto zmluve, „Zákona“ 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 reálnom príjme nájomcu a osôb žijúcich s ním v spoločnej domácnosti.
- 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 (viď VZN č. 5/2011 o prenájaní bytov vo vlastníctve Obce Jacovce a jeho ďalších znení).

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) Nájomca uhradí prenajímateľovi pred podpisom tejto zmluvy zábezpeku za byt podľa čl. I . bod 1/ vo výške **676,32 €** na účet prenajímateľa.

Výška polročného nájomu je zábezpekou obce pre prípad neplatenia nájomcom, úhrady za plnenie spojené s užívaním predmetu nájomu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájomu.

- 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 vypratať byt, nahlásiť 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 a prenájomca do 15 dní od splnenia všetkých týchto povinností a všetkých povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy vráti nájomcovi finančnú zábezpeku, uvedenú v odseku čl.III. bod 4, po odrátaní nedoplatku na nájomnom a vzniknutých škôd.
- 7) Ostatné práva a povinnosti prenájomca vyplývajúce z nájomu 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 ohraničenú 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 prilahlé 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 prenájomca 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 prenájomcovi 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 prenájomcovi potrebnú súčinnosť pri ich osobnom doručení.
- 6) Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenájomcovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenájomca, 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 nesmie chovať žiadne zvieratá 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 požiarmi 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 september 2019 je povinný zaplatiť nájomca pri podpise nájomnej zmluvy vo výške **112,72 €** na účet prenajímateľa č.**9007720001/5600 var.symbol: 8450005019 konštantný symbol: 0308, špecifický symbol: 0819** bezhotovostným platobným stykom, alebo poštovou poukážkou na účet prenajímateľa.
- 3) Ďalšie nájomné sa zaväzuje platiť prenajímateľovi ročné nájomné vo výške **1 352,64 €** a to v splátkach po **112,72 €** 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: 8450005019 konštantný symbol: 0308, špecifický symbol: mmrr (mesiacrok)**. Na požiadanie prenajímateľa je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi doklady o úhrade nájomného.