

N Á J O M N Á Z M L U V A č. 136224213

uzavretá podľa § 685 a násl. Občianskeho zákonníka
(ďalej len zmluva)

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: Obec Cífer

so sídlom: Nám. A. Hlinku 31, 919 43 Cífer

zastúpená starostom obce: **Mgr. Maroš Sagan, PhD.**

IČO: 00312 347

a

Nájomca : Štefan Zervan

nar.

rod. č.

trvale bytom:

uzatvárajú túto nájomnú zmluvu za nasledovných podmienok:

Preambula

Užívanie bytu v zmysle ustanovení zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní, v znení neskorších zmien a doplnkov, sa považuje za sociálne bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov a obec Cífer postupuje pri poskytovaní bytu podľa tohto zákona a Všeobecne záväzného nariadenia obce Cífer č. 1/2015 o podmienkach a kritériách prideľovania a správy nájomných bytov v bytových domoch obstaraných z verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania (ďalej len „nariadenie“).

I.

Úvodné ustanovenie

Obec Cífer je výlučným vlastníkom Bytového domu – 26 b.j. so súpisným číslom 1362, na ul. Trnavská č. 24A a 24B, ležiaceho na parcele č. 511/44 v katastrálnom území Cífer, v obci Cífer, vedeného katastrálnym odborom Okresného úradu Trnava na liste vlastníctva č. 1600.

II.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania **dvojizbový byt č. 13 na III. poschodí (podkrovie), číslo vchodu 24B** bytového domu uvedeného v článku I. tejto zmluvy (ďalej len „byt“) do užívania, výlučne za účelom bývania.
2. Byt pozostáva z dvoch obytných miestností a príslušenstva. Presný popis bytu a jeho príslušenstva je uvedený v technickom pasporte, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
3. Celková výmera podlahovej plochy bytu je **57,20 m²**.
4. Súčasťou tejto zmluvy je:
 - Technický pasport – opis bytu a jeho príslušenstva, v ktorom sú uvedené výmery izieb bytu, plocha bytu, vnútorné vybavenie,
 - Evidenčný list osôb, ktoré budú v byte bývať,
 - Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.
5. Byt sa nájomcovi prenecháva v stave spôsobilom na riadne užívanie. Nájomca potvrdzuje, že stav bytu súhlasí so stavom opísanom v protokole o odovzdaní bytu.

III. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to **od 16.5.2016 do 15.5.2019** vrátane.
2. Nájomca má právo na opätovné uzatvorenie zmluvy o nájme bytu na predmetný byt pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve a splnení podmienok platného nariadenia obce Cífer. O možnosti uzatvorenia opakovaného nájmu bude nájomca písomne informovaný minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu. Písomnú žiadosť o opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu je nájomca povinný doručiť obci Cífer, Obecnému úradu Cífer, Nám. A. Hlinku 31, 919 43 do 30 dní po doručení informácie o možnosti opakovaného nájmu a zároveň predložiť doklady preukazujúce splnenie podmienok nariadenia obce upravujúce podmienky pridelenia bytu. Nesplnenie tejto podmienky sa považuje za neuplatnenie si práva opakovaného nájmu a nájom uplynutím doby nájmu zaniká.

IV. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu

1. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi bytu uvedený v čl. II. bod 1 tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne využívanie a zaväzuje sa zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. O odovzdaní a prevzatí bytu bude zmluvnými stranami spísaný protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.
2. Nájomca sa oboznámil so stavom bytu pred podpísaním tejto zmluvy, byt sa mu odovzdáva v stave spôsobilom na riadne užívanie.

V. Výška nájomného a výška úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu nájomné vo výške **114,40 €/mesačne**. Výška nájomného je určená na základe vzájomnej dohody zmluvných strán a je stanovená vrátane príspevku do fondu údržby a opráv.
2. Úhradu za vodné a stočné nájomca uhrádza prenájomateľovi **zálohovo vo výške 6,15 € mesačne na osobu**, a to do 20. dňa kalendárneho mesiaca vopred spolu s platbou za nájomné.
3. Úhradu za dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory nájomca uhrádza prenájomateľovi **zálohovo vo výške 2 € mesačne na rodinu (byt)** a to do 20. dňa kalendárneho mesiaca vopred spolu s platbou za nájomné.
4. Nájomca zaplatil finančnú zábezpeku **vo výške 5 mesačného nájomného**. Táto finančná zábezpeka bude slúžiť ako zábezpeka na splácanie nájomného (resp. ostatných platieb vyplývajúcich z tejto zmluvy), ako aj na úhradu všetkých nákladov spojených so zabezpečením práv prenájomateľa vyplývajúcich z tejto zmluvy, prípadne nákladov spojených s realizáciou výkonu rozhodnutia a exekúcie vyprataním nájomníka z bytu. Finančnú zábezpeku zúčtuje obecný úrad nájomcovi po skončení nájmu a zvyšnú sumu vyplatí nájomcovi do 30 dní od odovzdania bytu.
5. Platby za nájomné a zálohové platby je nájomca povinný platiť na nižšie uvedené účty prenájomateľa, **a to mesiac vopred, do 20-teho dňa kalendárneho mesiaca**. Nájomca uvedie pri platbe nájomného a zálohových platieb za služby s ním spojené **variabilný symbol** v tvare súpisné číslo, orientačné číslo, číslo bytu, t.j. **136224213**.

Platba za nájomné vo výške 114,40 € (slovom jednostoštrnásť eur 40 centov):

č. ú. 1017093009/5600, Prima banka Slovensko, a.s
IBAN SK16 5600 0000 0010 1709 3009

Zálohové platby (el. energia a vodné a stočné) vo výške 26,60 € (slovom dvadsaťšesť eur 60 centov):

**č. ú. 1017091011/5600, Prima banka Slovensko, a.s
IBAN SK30 5600 0000 0010 1709 1011**

6. Prenajímateľ je oprávnený meniť výšku nájomného jednostranne; zmenu výšky nájomného oznámi prenájomca nájomcovi do konca bežného roka.
Jednostrannú zmenu výšky nájomu je prenájomca oprávnený uskutočniť aj v prípade, ak sa zmenia cenové predpisy alebo ak prenájomca vybaví byt novými predmetmi, ktoré tvoria zariadenie a vybavenie bytu; to platí aj v prípade výmeny doterajšieho zariadenia a vybavenia bytu za nové. Nájomca so zmenou výšky nájomného v prípadoch uvedených v tomto odseku súhlasí.
7. Prenajímateľ je v priebehu kalendárneho roka oprávnený jednostranne zmeniť výšku mesačných zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním bytu, ak sa zmenia cenové podmienky (napr. zmena cenových predpisov) alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných plnení alebo ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie ich výšky (napr. zmena počtu osôb bývajúcich v byte), a to písomným oznámením nájomcovi. Nájomca sa zaväzuje takéto oznámenie akceptovať.
8. Nájomca je povinný platiť samostatné úhrady za dodávku elektrickej energie, plynu, poplatky za TV a rozhlas priamo ich poskytovateľom – dodávateľom. Prenajímateľ nezodpovedá za ich riadne poskytovanie – dodávku.
9. Nájomca je povinný v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia obce Cífer č. 5/2015 zo dňa 18.12.2015 o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v platnom znení, uhrádzať miestny poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady.
10. Vyúčtovanie zálohových platieb za vodné a stočné, za dodávku tepla a elektrickej energie v spoločných priestoroch a iné je prenájomca povinný vykonať na základe faktúr predložených dodávateľmi týchto médií najneskôr do 31.5. nasledujúceho roku. Nedoplatok z vyúčtovania sa nájomca zaväzuje uhradiť do 30 dní po písomnom doručení ročného vyúčtovania zálohových platieb za užívanie bytov. Preplatok bude nájomcovi vrátený do 30 dní po vykonanom vyúčtovaní. V prípade, ak bude mať nájomca nedoplatok z bežného roka nasledujúceho po zúčtovacom roku, je prenájomca oprávnený urobiť jednostranné započítanie s preplatkom z predchádzajúceho roka.
11. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) znášať náklady spojené so znovu zapojením a sprevádzkovaním merača na elektrickú energiu dodávanú do bytu, ak ich spôsobil ako neplatič,
 - b) počas nájomného vzťahu a po ich ukončení médiá neodhlásiť (nájomca sa zaväzuje urobiť prevod médií v súčinnosti s prenájomcaťom buď priamo na prenájomcaťa alebo nového nájomcu),
 - c) bez písomného súhlasu prenájomcaťa neuzavrie zmluvu na dodávku el. energie s iným dodávateľom, ako s tým, s ktorým je uzavretá zmluva o dodávke elektrickej energie pri podpise nájomnej zmluvy.Nájomca sa zaväzuje znášať náklady spojené s porušením povinností opísaných v ods. 9 tohto článku a náhradu škody, ktorá vznikne prenájomcaťovi.
12. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že nájomné a mesačné zálohové platby nájomca bude platiť tak, ako je uvedené v čl. V. bod 3. tejto zmluvy.

VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu uvedený v č. II bod 1 len spôsobom dohodnutým v tejto zmluve. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe (právnickej alebo fyzickej). Ak nájomca dá vec do podnájmu v rozpore so zmluvou, prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy podľa § 666 ods. 2 Občianskeho zákonníka.
2. Zmeny a technické zhodnotenie (rekonštrukciu) môže nájomca vykonať len s písomným súhlasom prenajímateľa. Úhradu nákladov s tým spojených môže nájomca požadovať len v prípade, že sa na to prenajímateľ zaviazal. Ak v dôsledku vykonaných zmien hrozí na veci prenajímateľovi značná škoda, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy podľa § 667 ods.1 a 2 Občianskeho zákonníka.
3. Nájomca berie na vedomie, že v zmysle § 687 ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení s § 5 – 9 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov, je povinný uhrádzať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv.
4. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby opráv (nad rámec bežnej údržby a drobných opráv § 687 ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení s § 5 – 9 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov), ktoré je nutné vykonať a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv.
5. Nájomca je povinný:
 - a) pri ukončení nájmu uviesť byt do pôvodného stavu v akom ho prevzal s prihliadnutím na dobu jeho užívania a mieru opotrebenia,
 - b) vypratať byt najneskôr v deň nasledujúci po dni, v ktorom skončil nájom bytu a odovzdať ho podľa technického pasportu, ak sa s prenajímateľom písomne nedohodne inak,
 - c) umožniť prenajímateľovi bytu a ďalším oprávneným osobám v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní, v znení neskorších zmien a doplnkov, vstup do bytu za účelom kontroly bytu, vykonania opráv a údržby bytu, aj za účelom kontroly stavu vodomeru na nevyhnutný čas a po predchádzajúcom oznámení,
 - d) pri uzatváraní nájomnej zmluvy oznámiť prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí s ním budú v byte bývať. Títo budú uvedení v evidenčnom liste osôb. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi najneskôr do 30 dní od jej vzniku a oznámi tiež aj osoby, ktoré sa v byte zdržiavajú,
 - e) dodržiavať „Domový poriadok“ a povinnosť nájomcu upratovať spoločné priestory podľa rozpisu služieb a odhadzovať sneh z prístupovej cesty vedúcej do bytového domu. Zároveň sa zaväzuje rešpektovať všetky povinnosti dané nariadeniami obce Cífer a pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom nerušený výkon ich práv,
 - f) odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú na vlastné náklady. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu,
 - g) do 30 dní od ukončenia nájomného vzťahu zabezpečiť, aby bol z trvalého pobytu on a osoby uvedené v evidenčnom liste odhlásené,
 - h) plniť ďalšie povinnosti ustanovené v platnom nariadení obce o podmienkach a kritériách prideľovania a správy nájomných bytov.
6. V bytovom dome je zakázané:

- a) Umiestniť a pripevniť na strechu, na obvodový múr alebo okno teristickú alebo parabolickú anténu, prípadne iné zariadenie, alebo šnúry na sušenie bielizne,
 - b) Vykonávať v byte akúkoľvek podnikateľskú činnosť,
 - c) Bez súhlasu prenajímateľa v prenajatom byte ubytovávať osoby, ktoré nie sú uvedené v evidenčnom liste. Prípadné zmeny v počte osôb je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi do 30 dní odo dňa, kedy takáto skutočnosť nastala, pričom so zmenou musí prenajímateľ súhlasiť.
7. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Nesmie vŕtať diery do obkladačiek v kúpeľni a v kuchyni, alebo akýmkoľvek iným spôsobom byť znehodnocovať (napríklad lepením nálepiek na steny, obklady a dvere, vŕtať diery do plastových okien a iné). Prenajímateľ po skončení nájmu nie je povinný nahradiť nájomcovi náklady na prenajímateľom schválené stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal počas trvania nájmu.
8. So súhlasom starostu obce si nájomcovia môžu vzájomne vymeniť byty. Žiadosť a dohoda o výmene bytu predkladajú nájomcovia prenajímateľovi. Žiadosť a dohoda musia mať písomnú formu. Pri zmene nájomcu z titulu výmeny bytu musia byť splnené podmienky stanovené platným nariadením. V prípade, že by došlo k výmene bytu bez súhlasu prenajímateľa, prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy s obidvoma účastníkmi výmeny.

VII.

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah sa končí uplynutím doby nájmu, na ktorú bol nájom dohodnutý.
2. Pred uplynutím doby nájmu sa nájomný vzťah môže skončiť:
 - a) Písomnou dohodou medzi nájomcom a prenajímateľom,
 - b) Výpoveďou, ktorejkoľvek zo zmluvných strán, za podmienok uvedených v tejto zmluve,
 - c) Odstúpením od zmluvy z dôvodov uvedených v tejto zmluve.
3. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej doby. Výpovedná doba je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Prenajímateľ môže nájomcovi písomne určiť dlhšiu výpovednú dobu. Na doručovanie písomnej výpovede nájmu bytu sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu.
4. Ak bola nájomcovi daná výpoveď z dôvodu, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu (§ 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka) a nájomca preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi, výpovedná doba sa predlžuje o ochrannú dobu, ktorá trvá šesť mesiacov.
5. Nájomca bytu môže vypovedať nájom bytu z akéhokoľvek dôvodu alebo bez udania dôvodu písomnou výpoveďou.
6. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak
 - a) 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,
 - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
 - d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

7. Dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť.
8. Výpoveď z dôvodov uvedených v tomto článku zmluvy v odseku 6 písm. c) a d) je neplatná, ak prenajímateľ nepriložil k výpovedi listinu, ktorá preukazuje dôvod výpovede.
9. Ak nájomca, ktorý je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov pred uplynutím ochrannej doby (§ 710 ods. 4 Občianskeho zákonníka) zaplatí prenajímateľovi dlžné nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu, alebo sa písomne dohodne s prenajímateľom o spôsobe jeho úhrady, rozumie sa tým, že dôvod výpovede nájmu bytu zanikol.
10. Neplatnosť výpovede môže nájomca uplatniť na súde do troch mesiacov odo dňa doručenia výpovede. Účinky výpovede nastanú až po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia súdu, ktorým zamietne návrh na určenie neplatnosti výpovede nájmu bytu.
11. Pri zániku nájmu nemá nájomca nárok na bytovú náhradu okrem zániku nájmu v zmysle § 4 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami, v znení neskorších zmien.

VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Nájomca v súlade s § 7 zákona č. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších zmien súhlasí, aby jeho osobné údaje boli použité a spracované v rozsahu potreby nájomnej zmluvy a podľa potreby vedené v informačných systémoch dotýkajúci sa právnych subjektov.
2. Túto zmluvu možno meniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán, ustanovenia č. V ods. 4 a 5 tý nie sú dotknuté.
3. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami občianskeho zákonníka v platnom znení, ako aj ďalšími osobitnými predpismi.
4. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží dva originálne rovnopisy.
5. Zmluva o nájme bytu bola spísaná a uzavretá na základe slobodne, vážne, určite a zrozumiteľnej prejavenej vôle prenajímateľa a nájomcu, ktorí ju po prečítaní a schválení na znak súhlasu s jej obsahom vlastnoručne podpísali.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu a účinnosť nasledujúci deň po jej zverejnení obcou Cífer.

V Cíferi, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Mgr. Maroš Sagan, PhD.
starosta obce Cífer

.....
Štefan Zervan
nájomca

Technický pasport nájomného bytu

Byt č. 13 v obytnom dome č. 24B na ulici Trnavská

2-izbový byt

Rozloha: 57,20 m²

Pozostáva: chodba, izba, obývacia izba, kuchyňa, kúpeľňa, WC, komora, loggia a k tomu prislúchajúca pivnica nachádzajúca sa na prízemí so spoločnými priestormi domu a spoločnými zariadeniami domu.

V byte sú umiestnené tieto zariadenia:

- plynový kotol ústredného kúrenia s prietokovým ohrievačom,
- kuchynská linka s plynovým sporákom a digestorom,
- domový telefón.