

ZMLUVA O NÁJME BYTU Č. 05/2018-2
v bytovom dome vo Voznici súpisné č. 207 - 10 b.j.
uzavretá v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení

Článok I.
Zmluvné strany

prenajímateľ: **OBEC VOZNICA**
so sídlom: Voznica 135, 966 81 Žarnovica
v zastúpení: Kamil Blaho, starosta obce - štatutárny orgán
telefonický kontakt: 045 / 6820037
IČO: 00 321 087
DIČ: 2021111521
bankové spojenie: VÚB, a.s., expositúra Žarnovica
číslo účtu: SK69 0200 0000 0037 8530 9051
právna forma: právnická osoba – samostatný samosprávny
 územný celok SR podľa zákona SNR č. 369/1990
 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších
 predpisov
(ďalej len „prenajímateľ“) **na strane jednej**

a

nájomca: **meno a priezvisko: Martin Haraba**
rodné priezvisko: Haraba
trvalý pobyt: Voznica 207, 966 81 Žarnovica
dátum narodenia: XXXXXXXXXX
číslo OP: XXXXXXXXXX

(ďalej len „nájomca“) **na strane druhej**

Článok II.
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavby, ktorá je zapísaná na Správe katastra v Žarnovici pre katastrálne územie Žarnovica v liste vlastníctva č. 1381 ako stavba súpisné číslo 207, bytový dom - 10 b.j., nachádzajúci sa na pozemku zapísanom v registri parciel evidovaných na katastrálnej mape na parcele CKN parcelné číslo 356/1. Tento bytový dom bol obstaraný s podporou štátu v súlade s Výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, zo 7. decembra 2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení neskorších predpisov. Jednotlivé byty v bytovom dome sa nemôžu odpredať, a to ani jednotlivo, ani celý bytový dom po dobu 30 rokov (slovom: tridsať rokov) od nadobudnutia do vlastníctva obce.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu – na dočasné užívanie 2-izbový **byt č. 5** nachádzajúci sa na podlaží stavby súpisné číslo 207 - bytového domu - 10 b.j., vchod „v katastrálnom území Voznica, popísaného v ods. 1 tohto článku na adrese: Voznica č. 207, 966 81 Žarnovica

3. ktorý pozostáva z celkovej výmery plochy bytu: **56,90 m²**.

Článok III. Doba nájmu

1. Zmluva o nájme sa uzatvára **na dobu určitú, a to od: 01.10.2018 – 31.03.2019** s možnosťou opakovaného predĺženia doby nájmu.
2. Nájomný pomer môže zaniknúť:
 - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán
 - c) písomnou výpoveďou, pričom prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať len z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je 3 kalendárne mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi výpoveď doručená. Ak bola daná nájomcovi výpoveď podľa § 711 ods. 1 písm. d) z dôvodu, že nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje o ďalšie 3 mesiace.
2. K termínu skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje byt vypratať a odovzdať ho prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal a s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
3. Nájomca bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady pri skončení nájmu uplynutím doby nájmu ani po skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
4. Prenajímateľ môže opakovane uzatvoriť s nájomcom zmluvu o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve o nájme a zároveň ak:
 - a) nájomca písomne požiada prenajímateľa o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr 3 mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
 - b) nájomca nemá vlastný byt na území obce Voznica,
 - c) splňa podmienky nájomcu uvedené vo Všeobecne záväznom nariadení č. 2/2015 o podmienkach prideľovania nájomných bytov postavených s podporou štátu v znení neskorších predpisov,
 - d) nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa §711 ods. 1 Občianskeho zákonníka,
 - e) nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi súvisiace s nájomom bytu.

Článok IV. Finančná zábezpeka

1. Nájomca pred uzavretím tejto zmluvy o nájme bytu zložil na účet prenajímateľa vedený vo VÚB, a.s., expozitúra Žarnovica , číslo účtu - IBAN: SK10 0200 0000 0037 8528 2856 vedený v banke VÚB a.s., finančnú zábezpeku vo výške 6-mesačného nájomného =896,04 Eur.
2. Finančná zábezpeka uvedená v ods. 1 toho článku bude slúžiť na zabezpečenie nedoplatkov nájomného, preddavkov mesačných záloh za služby spojené s užívaním bytu ako aj nedoplatkov ročného vyúčtovania preddavkov mesačných záloh za služby spojené s užívaním bytu, a na úhradu škody spôsobenej na prenajatom byte, spoločných častiach a zariadeniach bytového domu.

3. Popri finančnej zábezpeke je nájomca povinný platiť nájomné a preddavky mesačných záloh za služby spojené s užívaním bytu podľa článku V tejto zmluvy o nájme bytu.
4. Po skončení nájmu prenajímateľ vráti finančnú zábezpeku nájomcovi do 10 dní od ročného vyúčtovania preddavkov mesačných záloh za služby spojené s užívaním bytu za posledný rok nájmu alebo jeho časť, zníženú o nedoplatky vzniknuté ku dňu skončenia nájmu o poplatky z omeškania, na ktoré prenajímateľovi vznikol nárok a o náhradu prípadnej škody resp. o cenu hygienického náteru, ak tento nepreviedol nájomca po skončení nájmu na svoje náklady.
5. Nájomca týmto súhlasí, aby úrok z finančnej zábezpeky použil prenajímateľ na renováciu bytového domu.

Článok V.

Výška a splatnosť nájomného a preddavkov mesačných záloh za služby spojené s užívaním bytu

1. Cena nájmu bytu a ostatného zariadenia a vybavenia bytu za mesiac (ďalej len nájomné) bude stanovená v zmysle platných cenových predpisov pre tento typ nájomných bytov formou predpisu nájomného.
2. Preddavky mesačných záloh za služby spojené s užívaním bytu budú stanovené formou mesačného predpisu za:
 - odber elektrickej energie za spoločné priestory
 - poplatok za komunálny odpad
 - vodné a stočné (dodávku vody zo spoločnej studne a odvod odpadových vôd)
 - fond opráv
 - režijné náklady, poistenie a správa bytového domu
3. Nájomca je povinný platiť mesačne odo dňa podpísania A. Evidenčného listu nájomného bytu a B. Protokolu o prevzatí nájomného bytu (Príloha č. 1) nájomné na mesiac vopred a zálohovo preddavky mesačných záloh za služby spojené s užívaním bytu uvedené v ods. 2 tohto článku.
Súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Predpis nájomného (Príloha č. 2), ktorý obsahuje výpočet mesačného nájomného a preddavkov mesačných záloh za služby spojené s užívaním bytu.
4. **Nájomné a preddavky mesačných záloh za služby spojené s užívaním bytu** podľa ods. 3 tohto článku **sú splatné na základe tejto zmluvy o nájme** mesačne, vždy do 15. dňa kalendárneho mesiaca na mesiac vopred, a to prevodným príkazom na účet prenajímateľa vedený vo VÚB, a.s. Žarnovica, číslo účtu: SK69 0200 0000 0037 8530 9051 variabilný symbol: 20705, konštantný symbol: 0308.
5. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a preddavky mesačných záloh za služby spojené s užívaním bytu do 5 dní po jeho splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle platných právnych predpisov (§ 697 Občianskeho zákonníka v planom znení).
6. **Skutočné náklady za poskytnuté plnenia rozúčtuje prenajímateľ na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome takto:**
 - a) **podľa nameraných hodnôt za:**
 - vodné a stočné (dodávku vody zo spoločnej studne a odvod odpadových vôd)
 - dodávka zemného plynu

b) podľa počtu osôb za:

- elektrická energia (spoločné priestory,...)

c) podľa pomeru podlahovej plochy bytu k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov v dome za:

- poistenie domu
- fond opráv
- splátka úveru

Rozúčtovanie dodávky vody, dodávky zemného plynu a elektriny za spoločné priestory prenajímateľ vykoná do 31. mája za predchádzajúci rok v súlade s platnými právnymi predpismi.

7. Vyúčtovaním zistený nedoplatok na skutočných nákladoch za plnenia poskytované s užívaním bytu je nájomca povinný uhradiť do 15 dní od doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi bytu vyúčtovaním zistený preplatok.

Článok VI. Osobitné ustanovenia

1. Nájomca bytu:

- a) prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom prenajímaného bytu.
- b) osoby, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti majú právo užívať aj spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.
- c) nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, t.j. nie je oprávnený prenechať predmet nájmu – byt, alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe, uskutočniť výmenu bytu a podobne.
- d) je povinný uhrádzať drobné opravy súvisiace s užívaním bytu a náklady spojené s bežnou údržbou. Drobnými opravami sa rozumejú opravy vymedzené v § 5 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- e) má zakázané vykonávať v prenajatom byte stavebné úpravy, alebo iné podstatné zmeny, vrátane zmien na zariadení bytu, ktoré je vybavením tohto bytu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Všetky odsúhlasené zmeny môže nájomca uskutočniť iba na vlastné náklady.
- f) je povinný umožniť vstup do prenajatého bytu prenajímateľovi, zamestnancom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok nájmu.
- g) sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu písomne oznámi prenajímateľovi tie skutočnosti – nedostatky, ktoré bránia riadnemu užívaniu bytu, ak prenajímateľ tieto nedostatky neodstráni, má nájomca právo tieto nedostatky po predchádzajúcom písomnom oznámení a písomnom súhlase prenajímateľa v nevyhnutnej miere odstrániť a požadovať od prenajímateľa náhradu primeraných nákladov. Zároveň sa zaväzuje, že poškodenia, ktoré v byte spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
- h) je povinný bezodkladne, najneskôr do 15 dní oznámiť prenajímateľovi:

- tie skutočnosti, ktoré sú rozhodujúce pre určenie preddavkov mesačných záloh za služby spojené s užívaním bytu (t.j. napr. počet osôb žijúcich v byte, okrem návštev trvajúcich kratšie ako 15 dní a pod.). Výška preddavkov mesačných záloh za služby spojené s užívaním bytu sa v tomto prípade zmení od 1. dňa mesiaca, ktorý nasleduje po príslušnej zmene.
- zmenu osobných údajov (t.j. napr. zmenu priezviska a podobne).

V prípade zistenia nepravdivých údajov môže prenajímateľ ukončiť zmluvný vzťah s nájomcom.

- i)** sa zaväzuje uzavrieť poistenie domácnosti na vlastné náklady.
- j)** sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať na to, aby v bytovom dome bolo vytvorené prostredie zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv.
- k)** sa zaväzuje upratovať spoločné priestory domu v zmysle príslušného domového poriadku.
- l)** jeho príbuzní v priamom rade, t.j. blízke osoby v zmysle § 116 Občianskeho zákonníka v platnom znení, alebo druh, družka, ktorí s ním žijú v spoločnej domácnosti v nájomnom byte sa zaväzujú prihlásiť na trvalý pobyt do tohto nájomného bytu na dobu trvania nájmu.
- m)** prehlasuje, že je oboznámený s návodom na prevádzkovanie bytu – bytového domu, ktorý si prevzal pri podpise tejto zmluvy o nájme bytu. Zaväzuje sa najmä dodržiavať a kontrolovať temperovanie v miestnostiach bytu a neprekročiť teplotu max. 22°C (neprekurovať), zabezpečiť pravidelné a intenzívne vetranie – min. 4x denne intenzívne a priebežne, podľa platných predpisov a noriem, dodržiavať pokyny na otváranie a vyklápanie okien a dverí.
- n)** prehlasuje, že je oboznámený o možnosti opakovaného nájmu bytu v súlade so Všeobecne záväzným nariadením č. 2/2015 o podmienkach prideľovania nájomných bytov postavených s podporou štátu v znení neskorších predpisov.

2. Prenajímateľ bytu:

- a)** sa zaväzuje odovzdať nájomcovi kľúče od bytu po podpísaní A. Evidenčného listu nájomného bytu a B. Protokolu o prevzatí nájomného bytu (Príloha č. 1)
- b)** sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
- c)** má právo stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Ak však takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy; tento súhlas mu nájomca nemôže odpíeť.
- d)** má právo v prípade zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie nájomného, zmeniť výšku nájomného v zmysle platných právnych predpisov.
- e)** určí výšku mesačných preddavkov za služby spojené s užívaním bytu zo skutočných nákladov za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúci rok.
- f)** je oprávnený zmeniť výšku nájomného a mesačných preddavkov za služby spojené s užívaním bytu, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, alebo zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb alebo ich cien. Zmenu výšky nájomného a výšky mesačných preddavkov môže prenajímateľ realizovať od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Zmena výšky nájomného a výšky mesačných preddavkov sa vykoná formou predpisu nájomného, ktorý bude doručený nájomcovi. Predpis nájomného (Príloha č. 2) sa považuje za doručený aj uplynutím odbernej lehoty v prípade uloženia písomnosti na pošte, ak si ju adresát v tejto lehote neprevezme.

Čl. VII
Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení (Zák. č. 40/1964 Zb.) a ostatnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
2. Prípadné sporné otázky z tejto zmluvy sa budú prednostne riešiť vzájomným rokovaním zmluvných strán.
3. Zmeniť, alebo doplniť túto zmluvu možno len formou písomných dodatkov a so súhlasom zmluvných strán. Dodatky sa podľa poradia číslujú a označia dátumom.
4. Účastníci – zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a bez výhrad s ním súhlasia, na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
5. Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých dve vyhotovenia zmluvy sú určené pre prenajímateľ a dve vyhotovenia zmluvy pre nájomcu.

Vo Voznici, dňa 24.09.2018

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Obec Voznica
v zastúpení Kamil Blaho
starosta obce

.....
Martin Haraba