Zmluva o nájme bytu

uzatvorená podľa ustanovení § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a ustanovení Zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov medzi týmito zmluvnými stranami:

Čl. I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obec Oravské Veselé
Zastúpená starostom obce: Ing. Albín Maslaňák
so sídlom Oravské Veselé 374, PSČ 029 62
IČO: 00 650 498
Bankové spojenie: Prima banka, a.s.
Číslo účtu: 4003258005/5600

a

Nájomca: **František BORÁK,**
bytom Oravské Veselé
PSČ 029 62, občan SR

a manželka:

Renáta BORÁKOVÁ,
, bytom Oravské Veselé
PSČ 029 62, občianka SR

Čl. II.
Predmet a rozsah nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového domu súp. č. **(ďalej len „dom“)** postaveného na pozemku evidovaného v registri parc. č. 1234/2 v katastrálnom území Oravské Veselé. Uvedený dom je zapísaný v katastri nehnuteľností u Okresného úradu Námestovo, katastrálny odbor na LV č. 1034 pre okres Námestovo, obec a k.ú. Oravské Veselé.
2. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom **3-izbového bytu č.** , ktorý sa nachádza v dome špecifikovanom v bode 1 tohto článku. Celková plocha bytu je **79,4 m².**
3. Predmetný byt pozostáva: 3 obytné miestnosti, príslušenstvo kuchyňa, kúpeľna, WC, chodba, loggia, komora a pivnica v suteréne domu.
4. **Prenajímateľ týmto prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie 3-izbový byt opísaný v bode 2 až 3 tohto článku s príslušenstvom a vybavením tak, ako je vyššie uvedené za účelom bývania a to za podmienok dojednaných touto zmluvou a nájomca sa touto zmluvou zaväzuje za predmet nájmu platiť dohodnuté nájomné. Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia bytového domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.**
5. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne za účelom bývania a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Nájomca súčasne vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom bytu, ktorý je bez závad a v tomto stave ho preberá do užívania.

Čl. III.
Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od **01.05.2018** do **31.12.2020**.

2. Nájom končí uplynutím dohodnutej doby nájmu, alebo pred uplynutím tejto doby dohodou zmluvných strán, alebo výpoveďou zákonom stanovených prípadoch za podmienok ustanovených v čl. VI. tejto zmluvy.

3. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu v prípade, že si bude riadne a včas plniť svoje povinnosti, vyplývajúce z tejto zmluvy o nájme, najmä riadne a včas platiť nájomné a poplatky za služby s nájmom spojené a bude zároveň spĺňať podmienky na užívanie tohto bytu stanovené osobitným predpisom zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov /ďalej len „zákon 443/2010 Z.z."/.

4. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. O uzavretie nájomnej zmluvy, resp. predĺženie nájomnej zmluvy musí nájomca požiadať písomne obec doručením žiadosti na obecný úrad, minimálne tri mesiace pred uplynutím nájmu na dobu určitú a doručiť doklady k prehodnoteniu nájmu v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z. §12, odst.3., inak jeho právo na opakované uzavretie nájmu zaniká a nájom končí dňom uplynutie dohodnutej doby nájmu. Opakovaný nájom bude uzatvorený tak, že obidvoma zmluvnými stranami bude podpísaný dodatok k tejto zmluve.

Čl. IV.
Nájomné a úhrada
za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. **Zmluvné strany sa dohodli na súhrnnej výške nájomného v čiastke 124,01 € mesačne, ktorý pozostáva:** mesačné nájomné: 107,40 €
   fond opráv 0,5% z mesačného nájmu: 16,61 €
   nájomné za pozemok: 0,0 €
   a z mesačných zálohových platieb za elektrickú energiu : 0,0 €

2. Nájomné je splatné v pravidelných mesačných splátkach tak, aby nájomca mal zaplatené nájomné vždy na obdobie jedného mesiaca vopred do 15. dňa každého mesiaca na číslo účtu: **4003258005/5600** vedeného v Prima banka, a.s. Námestovo.

3. Prenajímateľ poskytuje služby spojené s dodávkou elektrickej energie do spoločných priestorov, služby spojené s dodávkou vody a plynu. Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť priamo s dodávateľom elektrickej energie zmluvu na dodávku elektrickej energie so SSE.

4. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámi prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať.

5. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.

6. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu plnení – služieb poskytovaných s užívaním bytu .Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou.

7. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 6 od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

8. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti , je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania.

9. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok.
   Podľa výsledkov vyúčtovania :
   A/ preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania
   B/ nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania

Čl. V.
Práva a povinnosti zmluvných strán

Práva a povinnosti nájomcu:

1. Nájomca sa zaväzuje:

   a) Vykonávať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním na vlastné náklady, znášať náklady spojené s bežnou údržbou, v súlade s platnými právnymi predpismi a na vlastné náklady.
   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.

   b) Bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu takých opráv v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ, pričom je povinný umožniť ich riadne vykonanie a na požiadanie prenajímateľa poskytnúť potrebnú súčinnosť spočívajúcu aj vo vykonávaní prác.
   V prípade nesplnenia tejto povinnosti nájomca zodpovedá za škodu, ktorá v súvislosti s tým vznikne.

   c) Na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť odstrániť v byte a v užívaných spoločných priestoroch závady, ktoré vznikli v dôsledku konania alebo nečinnosti zo strany nájomcu alebo tých, ktorí s nájomcom bývajú. V prípade, že sa tak nestane, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a inú vzniknutú škodu odstrániť a požadovať od nájomcu ich náhradu v plnej výške.

d) Užívať byt výlučne na bývanie.

e) Po ukončení nájmu vypratať byt a priestory s bytom súvisiace v termíne určenom prenajímateľom a tieto priestory odovzdať prenajímateľovi so všetkým príslušenstvom a technickým zariadením v stave, v akom ich prevzali, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a to pri riadnom užívaní a vykonávaní údržby bez nároku na náhradu nákladov súvisiacich so zhodnotením bytu a užívaných spoločných priestorov domu. O odovzdaní bytu sa vyhotoví písomný záznam s uvedením popisu technického stavu bytu, prípadne závad.

f) Platiť okrem nájomného aj zálohové platby za plyn a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, podľa evidenčného listu nájomného bytu a vyúčtovania za jednotlivé mesiace trvania nájmu, vyhotoveného prenajímateľom, a to v lehote splatnosti tak, ako je uvedené v tejto zmluve.

2. Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú v dome ním a osobami, ktoré s ním bývajú.

3. Nájomca nemôže prenechať priestory, ktoré sú predmetom nájmu do užívania iným osobám z titulu podnájmu.

4. Nájomca nesmie vykonávať akékoľvek stavebné úpravy a podstatné zmeny v byte vrátane zásahov do elektroinštalácie a vodoinštalácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, v opačnom prípade zodpovedá za vzniknutú škodu. V prípade súhlasu náklady na realizáciu navrhnutých zmien znáša v plnom rozsahu nájomca bez nároku na ich náhradu po ukončení nájmu.

5. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že bol oboznámený s povinnosťami vzťahujúcimi sa na nájomcu bytu, v súvislosti so správou a prevádzkou obytného domu, v ktorom sa predmetný byt nachádza.
Zároveň vyhlasuje, že tieto povinnosti sa zaväzuje plniť a dodržiavať.

6. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom bytov výkon ich práv.

Práva a povinnosti prenajímateľa:

1. Prenajímateľ sa zaväzuje stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte počas trvania nájmu vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Nájomca môže tento súhlas odoprieť iba z vážnych dôvodov. Pokiaľ prenajímateľ takéto opravy bude vykonávať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje ich vykonanie bez obmedzenia umožniť.

2. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu užívania bytu a dodržiavania povinnosti nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy a nájomca je povinný prenajímateľovi túto kontrolu umožniť vykonávať.

Čl. VI.
Skončenie nájmu

1. Po uplynutí doby nájmu podľa čl. III nájomca má právo na opätovné uzavretie nájomnej zmluvy iba za predpokladu, že nájomca a osoby s ním bývajúce v byte po dobu nájmu dodržali všetky povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy a všeobecne záväzných právnych predpisov, predovšetkým, že nájomca má uhradené nájomné a úhrady do fondu opráv a údržby za predchádzajúcu dobu trvania nájmu a tiež všetky úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu a tiež, že zo strany nájomcu a/alebo osôb s ním bývajúcich v byte nedošlo k niektorému z nasledovne uvedených konaní ustanovených v § 711 ods. 1 písm. c), d), g) Občianskeho zákonníka :
   c) 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 alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,

   d) 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,

   g) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

2. V prípade, že nájomca nebude platiť nájomné a úhradu za služby s nájmom spojené riadne a včas v dohodnutej lehote splatnosti, je prenajímateľ oprávnený nájom bytu vypovedať aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.

3. Nájom bytu zanikne uplynutím dohodnutej doby nájmu, písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.

4. Nájomca môže vypovedať nájom bez udania dôvodu.

5. Výpovedná doba je jeden mesiac. Výpovedná doba začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.

6. Nájomca sa zaväzuje 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.

7. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny , ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili , a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

8. Nájomca sa zaväzuje vypratať predmet nájmu najneskôr do troch dní po ukončení nájmu.

Čl. VII.
Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, spravujú sa právne vzťahy jej účastníkov ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacimi predpismi.
2. Zmluva je vypracovaná v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží dve vyhotovenia.
3. Meniť a dopĺňať ustanovenia tejto zmluvy je možné len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán, formou písomného dodatku k tejto zmluve, pre platnosť ktorého sa vyžaduje jeho podpísanie obidvoma zmluvnými stranami.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluva bola spísaná podľa ich pravej a slobodnej vôle, nebola uzatvorená v tiesni ani za iných nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom túto zmluvu vlastnoručne podpisujú.

V Oravskom Veselom dňa 25.04.2018

Prenajímateľ:

.....

Ing. Albín MASLAŇÁK
starosta obce

Nájomca:

.....

Renáta BORÁKOVÁ

.....

František BORÁK