Zmluva o nájme bytu č. 4 –4/18BJ/2016

uzavretá v zmysle § 43 a § 685 občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ: **Obec Jablonec**
Zast. Starostom obce: Slavomírom Pociskom
Jablonec 206, 900 86 Jablonec
IČO: 00304794
DIČ: 2020662127
Bankové spojenie: PRIMA Banka a.s., č. ú.: SK57 5600 0000 0066 2100 3001,
SWIFT: KOMASK2X

a

Nájomca: **Peter Peško rod. Peško** nar. :

Trvale bytom: Jablonec 205, 900 86 Jablonec

Rodné číslo:

Št. príslušnosť: SR

a

Helena Pešková rod. Konečná nar. :

Trvale bytom: Jablonec 205, 900 86 Jablonec

Rodné číslo:

Št. Príslušnosť: SR

(ďalej len „nájomca" a spolu s Prenajímateľom ďalej len „zmluvné strany")

uzatvárajú v zmysle ust. § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka túto nájomnú zmluvu (ďalej len „zmluva")

Článok I
Účel a predmet nájmu

(1) Užívanie bytu v zmysle ustanovení zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní, v znení neskorších predpisov sa považuje za sociálne bývanie s použitím verejných prostriedkov a obec Jablonec postupuje pri poskytovaní bytu podľa tohto zákona a Všeobecne záväzného nariadenia obce Jablonec č. 5/2016 o podmienkach a kritériách prideľovania nájomných bytov v bytových domoch obstaraných z verejných prostriedkov na účely podpory bývania v obci Jablonec /ďalej len „nariadenie"/

(2) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, zapísanej v katastri nehnuteľností Slovenskej republiky na liste vlastníctva č. 772, ktorý je vedený Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor, v okrese Pezinok, v obci Jablonec, katastrálne územie Jablonec na parcele 200/6 a 199/2.

(3) Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu výlučne na účely prechodného bývania pre neho a príslušníkov jeho rodiny .

Byt č. 4 sa nachádza na prvom nadzemnom podlaží, bytového domu súpisné číslo 205 predmetný byt pozostáva z troch (3) miestností a príslušenstva bytu, ktoré tvorí kuchyňa, chodba, kúpeľňa, WC . Celková výmera podlahovej plochy bytu s príslušenstvom je 69,90 m^2.

(4) Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi za odplatu uvedenú v čl. III tejto zmluvy predmet nájmu spolu s jeho príslušenstvom a vnútorným zariadením uvedeným v súpise inventáru, aby ho nájomca užíval po dohodnutú dobu.

Článok II
Doba nájmu

(1) Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 15.10.2016 do 30.09.2019 t.j. na dobu troch rokov. /prípadne iný časový úsek v zmysle zákona/

(2) Po uplynutí doby nájmu má Nájomca právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy za predpokladu, že nájomca a osoby s ním bývajúce po celú dobu nájmu dodržali všetky podmienky stanovené v tejto Zmluve a zo strany Nájomcu nedošlo ku konaniu, ktoré by založilo výpovedný dôvod podľa ustanovenia § 711 ods. 1 písm, c), d), f) alebo g) Občianskeho zákonníka.

(3) Prenajímateľ súhlasí, aby sa Nájomca a jeho rodinní príslušníci počas trvania doby nájmu prihlásili k trvalému pobytu na adrese predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje, že do pätnásť (15) dní po skončení nájmu sa odhlási z trvalého pobytu na príslušnom úrade.

(4) Po skončení nájmu nemá Nájomca právo na bytovú náhradu.

Článok III
Nájomné a jeho splatnosť

(1) Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného je stanovená podľa platných cenových predpisov vrátane poplatku na Fond údržby a opráv. Mesačná úhrada nájomného za Predmet nájmu predstavuje sumu 193,03EUR /slovom: jedno stodeväťdesiattri eur tri centy/.

(2) Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude platiť Nájomné za užívanie Predmetu nájmu Prenajímateľovi mesačne vopred vždy najneskôr do 15. dňa toho ktorého mesiaca.

(3) Zmluvné strany sa dohodli, že spolu s nájomným bude nájomca hradiť Prenajímateľovi aj platby za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu. Prenajímateľ bude poskytovať Nájomcovi dodávku vody, ktorú mu bude fakturovať 1x za polrok na základe skutočnej spotreby. Dodávku za elektrickú energiu, plyn, TV a rozhlas si zabezpečí Nájomca samostatne priamo s poskytovateľom týchto služieb. Prenajímateľ nezodpovedá za ich riadne poskytovanie – dodávku.

(4) Nájomca je povinný hradiť Prenajímateľovi aj platby za ďalšie služby súvisiace s užívaním predmetu nájmu a to poplatok za odvoz komunálneho odpadu zabezpečený Prenajímateľom rovnako vo výške podľa platného VZN Obce Jablonec.

(5) Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, že vznikne nedoplatok na platbách za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu, je Nájomca povinný tento nedoplatok bezodkladne uhradiť. V prípade, že vznikne preplatok je Prenajímateľ povinný tento preplatok bezodkladne Nájomcovi vrátiť.

(6) Prenajímateľ je oprávnený meniť výšku nájomného jednostranne, zmenu výšky nájomného oznámi prenajímateľ nájomcovi do konca bežného roka. Jednostrannú zmenu výšky nájomného je prenajímateľ oprávnený uskutočniť aj v prípade, ak sa zmenia cenové predpisy alebo prenajímateľ 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.

Článok IV.
Zábezpeka

(1) Zmluvné strany vyhlasujú, že Nájomca ku dňu podpisu tejto Zmluvy zložil Prenajímateľovi zábezpeku za užívanie Predmetu nájmu vo výške trojmesačného nájomného /ďalej len „Zábezpeka"/. 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 prenajímateľa 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 zvyšnú sumu vyplatí nájomcovi do 30 dní od odovzdania bytu.

(2) V prípade, ak Nájomca neplní včas svoje záväzky vzniknuté na základe tejto zmluvy /nedoplatky nájomného, náhrada spôsobenej škody, poplatok z omeškania, zmluvná pokuta, a pod./ alebo ich splní iba čiastočne, je Prenajímateľ oprávnený /nie však povinný/uspokojiť svoju pohľadávku zo zloženej Zábezpeky vrátane príslušenstva, a to do výšky Nájomcovho nesplneného záväzku. Použitie Zábezpeky /jej časti/ ako aj termín, ku ktorému došlo k takémuto použitiu Zábezpeky /jej časti/, oznámi Prenajímateľ Nájomcovi písomne.

(3) V prípade, ak Zábezpeka /alebo jej časť/ bude použitá Prenajímateľom v zmysle predchádzajúceho bodu Zmluvy, Nájomca sa zaväzuje doplniť zloženú Zábezpeku do pôvodnej výšky a to bez zbytočného odkladu, najneskôr do pätnástich /15/dní odo dňa doručenia písomného oznámenia /výzvy/ Prenajímateľa.

(4) Zábezpeka sa použije na úhradu nájomného za posledné 3 mesiace nájmu za predpokladu, že Zábezpeka zložená u Prenajímateľa nebola použitá na úhradu iných záväzkov Nájomcu a Zmluvné strany sa nedohodli na predĺžení nájmu.

(5) Ak bola Zábezpeka použitá Prenajímateľom podľa tohto článku Zmluvy a nebola Nájomcom riadne doplnená, Prenajímateľ je oprávnený požadovať po Nájomcovi nájomné za posledné 3 mesiace nájmu v zodpovedajúcej výške.

(6) V prípade, ak skončí nájom pred uplynutím dohodnutej doby nájmu z dôvodov zavinených Nájomcom, prepadá Zábezpeka vrátane príslušenstva v prospech Prenajímateľa ako zmluvná pokuta, ak sa Zmluvné strany písomne nedohodnú inak, čím nie sú dotknuté iné nároky Prenajímateľa, vyplývajúce z takéhoto ukončenia nájmu.

Článok V.
Podmienky nájmu

(1) Nájomca je:
   a) povinný prenajatý Predmet nájmu užívať riadnym spôsobom na dohodnutý účel a udržiavať ho v riadnom stave,
   b) povinný spolupracovať na upratovaní spoločných priestorov bytového domu podľa domového poriadku alebo pokynov Prenajímateľa,
   c) povinný neprekročiť počet nahlásených osôb bývajúcich v byte počas celej doby nájmu,
   d) povinný využívať všetky právne prostriedky na ochranu Predmetu nájmu a dbať, aby nedošlo k jeho poškodeniu alebo zničeniu,
   e) povinný Prenajímateľovi umožniť kontrolu dodržiavania podmienok tejto Zmluvy, vykonávanie potrebných opráv, údržby a na požiadanie Prenajímateľa mu na tento účel umožniť vstup na Predmet nájmu a poskytnúť mu potrebné doklady a vysvetlenia,
   f) povinný užívať predmet nájmu v súlade so všeobecnými právnymi predpismi SR, všeobecne záväznými nariadeniami obce Jablonec, technickými normami ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi,
   g) povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť Prenajímateľovi akékoľvek poistné udalosti vzniknuté na Predmete nájmu,
   h) povinný zabezpečiť drobné opravy /určené nariadením vlády SR č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov/ a bežnú údržbu ako aj údržbu a opravy spôsobené neprimeraným užívaním predmetu nájmu na vlastné náklady. Väčšie opravy je povinný vykonávať Prenajímateľ na vlastné náklady. Pokiaľ potreba väčších opráv bola zapríčinená Nájomcom, zabezpečí ich vykonanie na vlastné náklady po dohode s prenajímateľom. Ak sa na vykonaní opráv Zmluvné strany nedohodnú, má Prenajímateľ právo ich vykonať sám na náklady Nájomcu,
   i) povinný oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby opráv, ktoré má vykonať Prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá Nájomca za škody tým spôsobené. Nájomca je povinný znášať obmedzenia nájmu v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opráv a údržby,
   j) zodpovedný za všetky škody na Predmete nájmu, ako i majetku tretích osôb, ktoré spôsobí sám, alebo ktoré spôsobia osoby, ktoré sa zdržiavajú v Predmete nájmu s jeho súhlasom. Všetky škody, za ktoré zodpovedá Nájomca, odstráni na vlastné náklady bez zbytočného odkladu Nájomca, v opačnom prípade má Prenajímateľ právo škody odstrániť a požadovať od Nájomcu náhradu.

(2) 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 prenajímateľom buď priamo na prenajímateľa alebo nového nájomcu/
   c) bez písomného súhlasu prenajímateľa 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.

(3) Nájomca nesmie:
   a) chovať v byte domáce zvieratá bez súhlasu Prenajímateľa,
   b) fajčiť v priestoroch Predmetu nájmu,

c) akýmkoľvek spôsobom /hlukom, dymom, vibráciami, prašnosťou, znečisťovaním okolia a pod./ rušiť ostatných nájomcov bytového domu,
d) používať Predmet nájmu na podnikanie, alebo umiestnenie sídla akejkoľvek obchodnej spoločnosti bez písomného súhlasu Prenajímateľa,
e) vykonávať stavebné úpravy Predmetu nájmu bez písomného súhlasu Prenajímateľa,
f) postúpiť akékoľvek práva alebo povinnosti z tejto Zmluvy na tretiu osobu bez písomného súhlasu Prenajímateľa,
g) prenajatý Predmet nájmu dať do prenájmu inému

(4) Prenajímateľ je:
a) povinný oznámiť Nájomcovi údaje o jemu známych vecných bremenách alebo iných obmedzeniach zaťažujúcich predmet nájmu,
b) povinný oznámiť Nájomcovi akúkoľvek zmenu vo vlastníckych vzťahoch k predmetu nájmu najneskôr do 1 mesiaca od vykonanej zmeny,
c) povinný obstarať vykonanie údržby a opravy Predmetu nájmu bez zbytočného odkladu po tom, ako sa o ich potrebe dozvedel. Opravy, stavebné zmeny a úpravy Predmetu nájmu vykonáva Prenajímateľ po dohode s Nájomcom na vhodnom spôsobe a čase vykonania prác. Toto neplatí pre prípady, ak má Prenajímateľ vykonať práce, ktoré neznesú odklad.

Článok VI.
Sankcie

(1) V prípade omeškania s platbou Nájomného, s uložením Zábezpeky alebo jej doplatením, päť / 5/ dní od splatnosti, sa Nájomca zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
(2) V prípade omeškania s vrátením Zábezpeky ako aj ďalších platieb s nájmom súvisiacich, päť / 5/ dní od splatnosti, sa Prenajímateľ zaväzuje zaplatiť Nájomcovi poplatok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Článok VII.
Poistenie Predmetu nájmu

(1) Prenajímateľ vyhlasuje, že na bytový dom, v ktorom sa nachádza Predmet nájmu uzavrel poistnú zmluvu voči vyššej moci /prírodné živly a pohromy/. Prenajímateľ sa zaväzuje počas platnosti tejto Zmluvy uhrádzať poistné za poistenie Predmetu nájmu v plnom rozsahu.
(2) Poistenie bytu, vecí a zariadenia nachádzajúceho sa na Predmete nájmu patriace Nájomcovi, zabezpečuje Nájomca na vlastné náklady.

Článok VIII.
Skončenie nájmu

(1) Nájom zaniká:
a) uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý,
b) písomnou dohodou Zmluvných strán,
c) písomnou výpoveďou Zmluvy,
d) písomným odstúpením od Zmluvy.

(2) Nájomca je oprávnený odstúpiť od Zmluvy kedykoľvek, ak sa stane Predmet nájmu bez toho, aby Nájomca porušil svoje povinnosti, nespôsobilým na dohodnuté užívanie, alebo ak sú miestnosti obývané Nájomcom zdraviu závadné.

(3) Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od Zmluvy kedykoľvek, ak Nájomca, napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa, užíva Predmet nájmu takým spôsobom, že na Predmete nájmu vzniká značná škoda, alebo že hrozí značná škoda.
(4) Nájomca je oprávnený vypovedať Zmluvu kedykoľvek bez udania dôvodu.
(5) Prenajímateľ je oprávnený vypovedať Zmluvu kedykoľvek z dôvodov ustanovených v § 711 Občianskeho zákonníka. Prenajímateľ je povinný dôvod výpovede skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom a tento nemožno dodatočne meniť.
(6) Výpovedná doba je tri /3/ mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď druhej zmluvnej strane.
(7) V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu spolu s jeho príslušenstvom a vnútorným vybavením Prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pokiaľ sa s Prenajímateľom nedohodne inak. Po skončení nájmu bude spísaná zápisnica o odovzdaní Predmetu nájmu podpísaná oboma Zmluvnými stranami.

Článok IX.
Doručovanie písomností

(1) Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou sa rozumie doručenie písomností doporučene poštou na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej Zmluvnej strany.
(2) Zmluvné strany sa dohodli, že za doručenú písomnosť sa považuje tiež doporučená zásielka, ktorú si adresát nevyzdvihol na príslušnej pobočke pošty alebo iného oprávneného poskytovateľa poštových, zásielkových, alebo kuriérskych služieb ani pätnásty /15/ deň po jej uložení, a to týmto dňom.

Článok X.
Záverečné ustanovenia

(1) Zmluvné strany podpisom Zmluvy zároveň potvrdzujú, že sú oprávnené s jej predmetom disponovať bez obmedzenia, právny úkon je urobený v predpísanej forme, prejavy vôle sú hodnoverné, dostatočne zrozumiteľné a ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená.
(2) Zmeny alebo dodatky tejto Zmluvy je možné realizovať len na základe obojstranného písomného súhlasu Zmluvných strán, musia mať písomnú formu, musia byť očíslované.
(3) Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ výslovne neuvádzajú v tejto Zmluve inak, budú sa na ňu vzťahovať všeobecné predpisy Slovenského právneho poriadku.
(4) Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom Predmetu nájmu ku dňu podpisu tejto Zmluvy a v tomto stave ho preberá. Prenajímateľ vyhlasuje, že neuzavrel nájomnú zmluvu týkajúcu sa Predmetu nájmu so žiadnym iným subjektom ako Nájomcom.
(5) Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá Zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.
(6) Ak niektoré ustanovenia Zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné, alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení na vyplnenie medzier sa

použije právna úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu Zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní Zmluvy Zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.

(7) Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa.

ZMLUVNÉ STRANY VYHLASUJÚ, že si Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah Zmluvy nebol dohodnutý v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a že zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

V Jablonci 12. X. 2016

Za Prenajímateľa:

PODPÍSANÉ

Obec Jablonec

Slavomír Pocisk, starosta obce

za Nájomcu:

PODPÍSANÉ

Peter Peško

PODPÍSANÉ

Helena Pešková

OBEC JABLONEC