

ZMLUVA

o nájme bytu

č. 26/2019

uzatvorená v zmysle § 685 a násl. Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ: Obec Toporec

Námestie sv. Michala 76/2, 059 95 Toporec

IČO : 326 631

DIČ : 2020697316

zastúpený: Pompa Gustáv, starosta

a

Nájomca: *Meno a priezvisko :* Pavol Čepišák

Rodné číslo:

Trvalý pobyt : Školská 9/8

Rodinný stav: ženatý

manželka: Lucia Čepišáková

po prehlásení, že sú plne spôsobilí na právne úkony, uzatvárajú túto zmluvu o nájme bytu :

Článok I. Predmet zmluvy

(1) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – **7 bytového domu** v Toporci, Školská 9/8, nachádzajúceho sa na pozemku parcelné číslo 50/10, k. ú. obce Toporec.

(2) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania **3-izbový bezbariérový byt** č.1 nachádzajúci sa na prízemí uvedeného obytného domu , vrátane užívania spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva bytu za nižšie dohodnutých podmienok nájmu a za predpokladu splnenia podmienok vyplývajúcich z Uznesení Obecného zastupiteľstva v Toporci o nájme bytu č. 73/2009 zo dňa 03.07.2009 a o poplatkoch č. 85/2009 zo dňa 11.09.2009. Nájomca bude užívať byt sám(alebo s rodinnými príslušníkmi) v počte 4.

Článok II. Opis bytu a jeho príslušenstva

(1) Predmetný byt o celkovej rozlohe podlahovej plochy 79,91 m² pozostáva

a/ z obytných miestností - detská izba o výmere 12,97 m²

spálňa o výmere 15,58 m²

obytná hala o výmere 18,12 m²

b/ z príslušenstva bytu - vedľajších miestností - kuchyňa o výmere 13,41 m²

- chodba o výmere 11,49 m²

- kúpeľňa a WC o výmere 5,99 m²

- špajza o výmere 2,35 m²

- komora v suteréne 2,57 m²

Súčasťou nájomnej zmluvy je protokol o prevzatí a odovzdaní bytu zo dňa 23.09.2009.

(2) Predmetný byt sa nachádza v obytnom dome. Vo všetkých izbách sú PVC podlahy a pod plastovými oknami sú umiestnené oceľové panelové radiátory. V kúpeľni je smaltovaná vaňa, keramické umývadlo, dve miešacie batérie (vaňová a umývadlová). V kuchyni sa nachádza sporák multifunkčný zn. ELEKTOLUX , odsávač par značky BEKO zakúpené obcou, kuchynská linka s umývacím drezom, nad ktorým sa nachádza drezová batéria. V kúpeľni a WC je keramická dlažba. Vo WC je umiestnený keramický splachovací kombi záchod. V predsieni je umiestnený zvonček a domáci telefón. Pre bytový dom je spoločná kotolňa. Byt má samostatný merač plynu, určený na varenie a merač elektrickej energie. Podrobnejší opis bytu a jeho vybavenia je uvedený v **protokole o odovzdaní a prevzatí bytu**.

(3) Spoločnými časťami domu pre účely tejto zmluvy sú základy domu, strecha, chodby, vstupný vestibul, obvodové múry, schodište, povala, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

(4) Spoločnými zariadeniami domu pre účely tejto zmluvy sú pracovňa, sušiareň, spoločný pivničný priestor, kotolňa vrátane technologického zariadenia, komín, spoločná televízna anténa, bleskozvod, 1 x práškový hasiaci prístroj, 1x vodný hasiaci prístroj, 2 x vodný hydrant, vodovodné, plynové, elektrické a kanalizačné prípojky.

(5) Nájomca prehlasuje, že sa so stavom uvedeného bytu, spoločných častí a zariadení domu osobne oboznámil a v deň podpisu Zmluvy o nájme bytu predmetný byt preberá bez závad do svojho užívania spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti (vid' evidenčný list). Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať predmetný byt, aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve o nájme prenecháva celý byt do spoločného nájmu nájomcom (alebo nájomcovi).

(6) Nájomca rovnako prehlasuje, že ho prenajímateľ oboznámil so správou bytového domu, v ktorom sa nachádza predmetný byt, a ktorú zabezpečuje prenajímateľ. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať podmienky správy tohto obytného domu určené prenajímateľom.

Článok III. Doba nájmu

(1) Nájomný vzťah vzniká dňom podpísania tejto zmluvy a uzatvára sa na dobu určitú, t.j. **od 01. 11. 2019 do 31. 10. 2020**. Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné tento nájom bytu predčasne ukončiť v zmysle článku VII. tejto zmluvy.

(2) Nájomca má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy o nájme bytu a to za predpokladu, že bude spĺňať kritéria špecifikované ustanoveniami § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. (o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní). Ďalšou podmienkou opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy je dodržiavanie podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy prenajímateľ informuje nájomcu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Záujem opakovane uzavrieť nájomnú zmluvu je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi pred skončením nájmu.

Článok IV. Nájomné a úhrada za plnenie spojené s užívaním bytu

(1) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné vo výške **135 € mesačne**, vždy najneskôr do 20. dňa daného mesiaca na účet prenajímateľa: VÚB a.s., pobočka Spišská Belá, č. účtu SK 43 0200 00000 0026 4484 7054.

Služby :

- fond prevádzky, údržby a opráv **14,08 € mesačne** v zmysle platného § 18 zákona NR SR č.443/2010 Z.z. v platnom znení tento
- záloha za studenú vodu **4 € mesačne / 1 osoba**
- spoločné priestory (elektrická energia, voda) **v sume 3 € mesačne v členení:**
2,67 € el. energia, 0,33 € voda
- merače tepla: **1 € mesačne/ 12 € ročne**
- splátka sporáka a odsávača par **2,5 € mesačne**

(2) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté **mesačné preddavky za plnenia (služby)** spojené s užívaním bytu, ktoré budú vyčíslené v evidenčnom liste, a ktoré sú splatné mesačne spolu s nájomným.

(3) V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné alebo mesačnú zálohu na úhradu za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu do 5 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi **poplatok z omeškania** vo výške 0,05% z dlžnej sumy, za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia.

(4) Finančná zábezpeka vo výške 1 000,- €, ktorá je pripísaná do depozitného účtu VÚB č. SK 93 0200 0000 0026 4485 9055 slúži (v prípade neuhradenia záväzkov) na zabezpečenie dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu, resp. na úhradu poškodeného zariadenia v byte, ktoré nájomca neodstráni na vlastné náklady. Finančná zábezpeka je zložená na základe vzájomnej Dohody medzi nájomcom a prenajímateľom. Po skončení nájmu bude finančná zábezpeka nájomcovi vrátená, po odpočítaní všetkých záväzkov voči prenajímateľovi, ktoré prípadne vzniknú v súvislosti s neplatením nájomného a nevyplatením poplatkov z omeškania.

(5) Prenajímateľ nezabezpečuje nájomcovi služby spojené s dodaním plynu, určeného na varenie a elektrickej energie. V spoločných priestoroch zabezpečuje prenajímateľ elektrickú energiu a vodu. Nájomca je povinný si splniť oznamovaciu (ohlasovaciu) povinnosť voči dodávateľom týchto služieb a sám uhrádzať cenu za tieto dodané (poskytnuté) služby v prospech týchto dodávateľov.

(6) Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu a spoločných priestorov, a to za predchádzajúci kalendárny rok : elektrická energia a voda najneskôr do 28. februára nasledujúceho roka a písomné vyúčtovanie doručiť nájomcovi.

(7) Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky poplatkov plnení (služieb) spojených s užívaním bytu (napr. počet členov domácnosti, cena služieb, zmena právnej úpravy) automaticky sa zmení výška poplatkov za plnenie služieb od 1.dňa mesiaca nasledujúceho po príslušnej zmene.

Článok V.

Práva a povinnosti nájomcu z nájmu bytu

(1) Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady, avšak po predchádzajúcom písomnom súhlase starostom obce .

(2) Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú vedľa práva užívať byt aj právo užívať spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.

(3) Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zaisťujúce ostatným užívateľom bytov v dome nerušený výkon ich práv.

(4) Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v predmetnom byte alebo bytovom dome nehnuteľnosti spôsobí sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov. Tým nie je dotknuté právo na odstúpenie od tejto zmluvy v zmysle článku VII. tejto zmluvy.

(5) Nájomca sa zaväzuje, že nebude v predmetnej nehnuteľnosti vykonávať žiadne stavebné úpravy a zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

(6) Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.

(7) Nájomca nemôže užívať byt na iné účely, ako na bývanie. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi kontrolu údržby, obsadenosti bytov, kontrolu a odpočet inštalovaných meračov priamo v byte.

(8) V prípade ak nájomca neumožní inštaláciu vodomeroch, prípadne PRVN, ich kontrolu a odpočet spotreby v byte budú náklady zúčtované podľa najvyššej spotreby v porovnateľnom byte v dome so sankciou navyše vo výške 20% u SV a vo výške sankcii určenej Vyhláškou ÚRSO č. 630/2005 Z.z.

(9) Nájomca nesmie dať predmetný byt, resp. jej časť do podnájmu alebo iného užívania iným osobám ako uvedeným v článku II bod 5 tejto zmluvy, resp. iným osobám umožniť užívanie tohto bytu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Uvedený byt môžu užívať len tí členovia spoločnej domácnosti nájomcu, ktorým prenajímateľ udelil písomný súhlas a zároveň, ktorých prenajímateľ eviduje vo svojej evidencii. Prenajímateľ písomne schvaľuje nových členov spoločnej domácnosti nájomcu v tomto byte (t.j. ďalších spoluužívateľov bytu). Nájomca je povinný prenajímateľovi oznámiť zmeny v počte osôb užívajúcich byt do 30 dní od zmeny.

(10) Nájomca je zodpovedný za to, že počas doby nájmu prenajímateľovi nedôjde k poškodeniu uvedeného bytu, jeho príslušenstva, spoločných priestorov a zariadení domu. Rovnako je nájomca zodpovedný za to, že nebude ním ani osobám s ním užívajúcim tento byt ani iným osobám, ktorým umožní vstup do tohto domu, narušované pokojné bývanie ostatných nájomcov v dome alebo ohrozovaná bezpečnosť alebo porušované dobré mravy v dome.

(11) Nájomca objektívne plne zodpovedá spolu s nájomcami ostatných bytov v danom vchode obytného domu za škodu spôsobenú na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu ako aj na majetku, ktorý sa nachádza v týchto priestoroch, pokiaľ sa v lehote 30 kalendárnych dní odo dňa zistenia a oznámenia škody prenajímateľovi nezistí osoba zodpovedná za túto škodu.

(12) Nájomcovi sa spolu s bytom dáva do užívania jedno parkovacie miesto na parkovisku pre osobné autá.

(13) Nájomca je povinný rešpektovať susedské práva a bezpečnosť najmä:

- vylúčiť užívanie bytu spôsobom obťažujúcich iných nájomcov /nadmerná hlučnosť, atď/
- vylúčiť skladovanie horľavých látok a nebezpečného odpadu a nakladanie s otvoreným ohňom v byte a dome
- na chodbách neskladovať žiadne veci
- dodržiavať domový poriadok
- zákaz fajčiť v spoločných priestoroch a na chodbách

(14) Nájomcovi sa zakazuje:

- budovanie prístreškov, drevárok, skladov, hosp. budov na parcele pri obytnom dome,
- parcelovanie a vytyčovanie územia,
- chov domácich zvierat, hydiny, psov, mačiek v obytnom dome aj mimo obytného domu na príľahlých parcelách vo vlastníctve obce,
- využívať územie na iný účel ako je obvyklý, to je skladovanie strojov, zariadení, vrakov áut.

(15) Nájomca sa zaväzuje po ukončení nájomného vzťahu odovzdať prenajatý byt vypratáný, nepoškodený a previesť hygienickú maľbu všetkých miestností bytu na svoje náklady.

Článok VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa z nájmu bytu

(1) **Prenajímateľ** sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu.

(2) Ak je prenajímateľ povinný vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v byte, je nájomca povinný ich strpieť a ich vykonanie bezodkladne umožniť.

(3) Z finančnej zábezpeky uhradí prenajímateľ poškodenie bytu a spoločných priestorov a zariadení domu, ktoré spôsobil nájomca a neodstránil ich na vlastné náklady, taktiež pozdĺžnosť na úhradách za nájom a služby spojené s bývaním.

(4) Prenajímateľ je oprávnený vykonávať v ním určených časových intervaloch kontrolu stavu prenajatého bytu a spôsobu jeho užívania, umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu; to platí aj pre nájomcu a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy podľa zákona a to počas doby nájmu. Vykonanie kontroly sa nájomcovi podľa okolností prípadu vopred oznámi primeraným spôsobom.

(5) Zúčastňovať sa na požiadanie domových schôdzi, ak ho o to požiadajú 1/4 nájomníkov v dome.

Článok VII.

Ukončenia nájmu bytu

(1) Nájom tohto bytu sa končí uplynutím doby nájmu, ak nedôjde k predĺženiu doby nájmu v zmysle článku III. bod 2 tejto zmluvy. Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné tento nájom bytu predčasne ukončiť :

- a) výpoveďou z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku (§ 711),
- b) písomnou dohodou o predčasnom ukončení tohto nájmu,
- c) odstúpením od zmluvy – v prípade dôvodov výslovne uvedených v zákone alebo v tejto zmluve.
- d) výpovedná lehota je 3 - mesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

(2) V prípade predčasného ukončenia nájmu dohodou oboch zmluvných strán takáto dohoda musí mať písomnú formu, inak je neplatná a zároveň sa v nej musí uviesť presný dátum ukončenia nájmu.

(3) Prenajímateľ má právo od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, že nastane jeden týchto dôvodov:

- a) ak takúto možnosť dáva zákon,
- b) ak nájomca opakovane (aspoň dvakrát, ak raz bol na to upozornený) porušuje povinnosť platiť nájomné alebo preddavky za služby spojené s užívaním bytu,

- c) ak napriek písomnej výstrahe bude nájomca prenajatý byt užívať, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vznikne škoda alebo mu bude hroziť značná škoda.
d) v prípade porušenia povinnosti vyplývajúcej z článku V. tejto zmluvy.

(4) Odstúpenie od tejto zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane. Odstúpenie je nutné urobiť písomne, uviesť v ňom dôvod odstúpenia a doručiť ho druhej strane, inak je neplatné.

(5) Prenajímateľ nie je povinný poskytnúť nájomcovi náhradný byt pri nedodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve, nájomca si to plne uvedomuje a na znak súhlasu aj zmluvu v tomto znení podpisuje.

(6) Nájomca je povinný byt vypratať do 3 kalendárnych dní odo dňa ukončenia tohto nájmu bytu.

(7) V prípade ukončenia tohto nájomného vzťahu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O tomto odovzdaní sa spíše písomná zápisnica.

Článok VIII. Spoločné a záverečné ustanovenia

(1) Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.

(2) Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami. **Opakovaný nájom bytu bude riešený novou nájomnou zmluvou.**

(3) Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

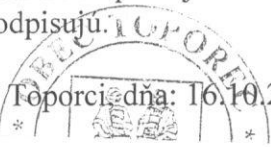
(4) Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami.

(5) Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ i nájomca obdržia po jednom vyhotovení tejto zmluvy.

(6) Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení zmien a doplnkov, dáva prenajímateľovi súhlas na spracovanie jeho osobných údajov po dobu trvania tejto zmluvy a jej povinnej archivácie.

(7) Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, že táto zmluva bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle, a na znak súhlasu s jej celým obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Porporci dňa: 16.10.2019


.....
prenajímateľ


.....
nájomca