

ZMLUVA

o nájme bytu

č. 22/2017

Prenajímateľ: **Obec Toporec**

Námetie sv. Michala 76/2, 059 95 Toporec

IČO : 326 631

DIČ :

zastúpený: PhDr. Jozef Potanko, starosta

a

Nájomca: *Meno a priezvisko :* Pavol Čepišák
 Rodné číslo:
 Trvalý pobyt : Toporec
 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

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

(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.**

(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.

(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. 2017 do 31. 10. 2018**. Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné tento nájom bytu predčasne ukončiť v zmysle článku VII. tejto zmluvy.

(2) V posledný deň doby nájmu má nájomca právo (nie nárok) na predĺženie tejto doby nájmu bytu o ďalší rok za predpokladu splnenia všetkých „Podmienok pre pridelenie nájomného bytu“ vyplývajúcich z Uznesenia obecného zastupiteľstva v Toporci č. 73/2009 zo dňa 03.07.2009 a zároveň za predpokladu, že počas celej doby doterajšieho nájmu nájomca a ostatní užívatelia tohto bytu dodržiavali podmienky tohto nájmu a povinnosti nájomcu vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zo zákona.

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

(1) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté **nájomné vo výške 1 620 € ročne**, a to v splátkach splatných **po 135 € mesačne**, vždy najneskôr do 20. dňa daného mesiaca na účet prenajímateľa: VUB a.s., pobočka Spišská Belá, č. účtu **2644847054/0200 služby :**

- 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 č. 2644859055 /0200 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.

(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, zaistujúce 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 prilahlých 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 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 ¼ 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. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov, 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 Toporci dňa: 30.10.2017

.....
prenajímateľ

.....
nájomca