

Zmluva o nájme bytu

(podľa § 663 a násl. Občianskeho zákonníka)

Prenajíateľ: Obec Kamienka, Kamienka 123
IČO: 00 329 941
Číslo účtu: 3233892453/0200,
IBAN: SK97 0200 0000 0032 3389 2453
Zastúpená: Ing. Juraj Jedinák, starosta obce

a

Nájomca: Meno a priezvisko: Ing. Martin Karaš
Rodné číslo:
Trvalý pobyt: Kamienka 17
Rodinný stav: ženatý
Manžel/-ka: Mgr. Ivana Karašová
Rodné číslo:
Trvalý pobyt: Kamienka 456
Rodinný stav: vydatá

po vyhlásení, že sú plne spôsobilí na právne úkony a že tento právny úkon robia slobodne, dobrovoľne, určito, v predpísanej forme, pričom ich zmluvná voľnosť nie je žiadnym spôsobom obmedzená, uzatvárajú túto

zmluvu o nájme bytu

Článok I. Predmet zmluvy

(1) Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – 18 - bytového obytného domu v Kamienke, súpisné číslo 239, postaveného na pozemku parc. KN-C 1367/10, zapísaného na LV č. 2688, katastrálne územie Kamienka.

(2) Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania **3-izbový byt č. 6, II. N.P.** v uvedenom obytnom dome **vo vchode A**, vrátane užívania spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva bytu za nižšie dohodnutých podmienok nájmu a za splnenia podmienok vyplývajúcich zo VZN Obce Kamienka č. 4/2013 zo dňa 27.12.2013 o postupe a o podmienkach prideľovania bytov určených na nájomné bývanie postavených s podporou štátu.

Článok II. Popis bytu a jeho príslušenstva

(1) Predmetný byt o celkovej rozlohe podlahovej plochy cca **72,68 m²** pozostáva z troch

obytných miestností a príslušenstva bytu, t. j. kuchyňa, chodba, kúpeľňa a WC.

(2) Predmetný byt sa nachádza v novostavbe obytného domu a nie sú na ňom žiadne vady. Vo všetkých izbách sú plávajúce podlahy a pod oknami sú umiestnené oceľové panelové radiátory. V kúpeľni je nové, keramické umývadlo, dve miešacie batérie (sprchová a umývadlová). V kuchyni sa nachádza kombinovaný sporák, digestor, kuchynská linka s umývacím drezom, nad ktorým sa nachádza drezová batéria. V kúpeľni a WC je keramická dlažba, svietidlo a splachovací kombi záchod. V predsieni je umiestnený zvonček. Vstupné dvere do bytu sú protipožiarne, preto sa nesmú vymeniť ani inak upravovať (čalúniť, tepelne alebo zvukovo izolovať a pod.) Predmetný byt má samostatné vykurovanie (v byte je umiestnený plynový kotol) a má samostatné merače plynu, vody a elektrickej energie. Súčasťou bytu je komora. Podrobnejší opis bytu a jeho vybavenia je uvedený v Protokole o odovzdaní a prevzatí bytu.

(3) Spoločnými časťami domu pre účely tejto zmluvy sú chodby, vstupné vestibuly a schodiská a technický priestor, tzv. kočíkárň.

(4) Spoločnými zariadeniami domu pre účely tejto zmluvy sú bleskozvod, práškový hasiaci prístroj, vodný hydrant, vodovodné, plynové, elektrické a kanalizačné prípojky.

(5) Nájomca prehlasuje, že sa so stavom uvedeného bytu, spoločných častí a zariadení domu osobne oboznámil ich obhliadkou a v deň podpisu Protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu predmetný byt preberá do svojho užívania spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti (viď evidenčný list). Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať predmetný byt, aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu.

Článok III. Doba nájmu

(1) Nájomný vzťah vzniká **od 01. 10. 2015** a uzatvára sa na dobu určitú – **na dobu 3 rokov, t.j. do 30.9.2018.**

Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné tento nájom bytu predčasne ukončiť v zmysle článku VII. tejto zmluvy.

(2) Nájomca nájomného bytu môže požiadať o predĺženie doby nájomnej zmluvy o ďalšie 3 roky a to aj opakovane 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 zákona.

(3) Nájomca je povinný bez vyzvania dva mesiace pred ukončením nájomného pomeru požiadať o predĺženie doby nájmu a predložiť doklady o tom, že spĺňa podmienky určené VZN Obce Kamienka č. 4/2013 zo dňa 27.12.2013.

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

(1) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné vo výške **113,09 €** mesačne a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu - dodávku pitnej a úžitkovej vody vo výške **3,- €** / osoba/1 mesiac a príspevok do fondu správy, prevádzky a údržby vo výške

27,69 € elektrickú energiu za spoločné priestory vo výške **3,- €/mesačne**, formou mesačných zálohových platieb vždy najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, na účet prenajímateľa.

(2) V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné alebo mesačnú úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu (dodávku pitnej a úžitkovej vody, fond správy, prevádzky a údržby) do **5 dní** po ich splatnosti, má prenajímateľ právo uplatňovať si poplatok z omeškania vo výške **0,5 promile** dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však **0,83 €** za každý i začatý mesiac omeškania, až do úplného zaplatenia.

(3) Prenajímateľ nezabezpečuje nájomcovi služby spojené s dodaním plynu, tepla, ohrevu TÚV, elektrickej energie a stočného. Nájomca je povinný splniť si oznamovaciu (ohlasovaciu) povinnosť voči dodávateľom týchto služieb a sám uhrádzať cenu za tieto dodané (poskytnuté) služby v prospech týchto dodávateľov. Výrobu tepla a ohrev TÚV si zabezpečuje sám nájomca (individuálne).

(4) Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu (dodávku vody) za predchádzajúci kalendárny rok najneskôr do 30. mája nasledujúceho roka a písomné vyúčtovanie doručiť nájomcovi.

Článok V.

Práva a povinnosti nájomcu z nájmu bytu

(1) Nájomca na zabezpečenie riadneho a včasného splnenia svojich záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy zložil na účet prenajímateľa pred podpisom tejto zmluvy jednorázovo finančnú záruku vo výške 6-mesačného nájomného. Prenajímateľ má právo použiť túto finančnú záruku na úhradu splatných a neuhradených nedoplatkov nájomcu ktoré prípadne vzniknú v súvislosti s neplatením nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu (dodávku pitnej a úžitkovej vody, fond správy, prevádzky a údržby) podľa čl. IV, bodu 1 tejto zmluvy, s nezaplatením poplatku z omeškania podľa čl. IV, bodu 2 tejto zmluvy, resp. na úhradu ďalších záväzkov nájomcu vzniknutých z tohto nájomného vzťahu, ktoré sú upravené v občianskom zákonníku. Prenajímateľ vráti nájomcovi finančnú záruku do 30 dní po odovzdaní predmetu nájmu pri skončení nájmu v plnej výške, resp. zníženú o sumy, ktoré použil na úhradu nedoplatkov nájomcu.

(2) Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a bežné udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady.

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

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

(5) 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.

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

(7) 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.

(8) 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, a ktorí sú uvedení v evidenčnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. Prenajímateľ písomne schvaľuje nových členov spoločnej domácnosti nájomcu v tomto byte (t.j. ďalších spoluužívateľov bytu).

(9) Nájomca je povinný v prípade, že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného alebo úhrad za služby spojené s užívaním tohto bytu (napr. počet členov domácnosti), tieto zmeny bezodkladne oznámiť prenajímateľovi.

(10) Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do predmetného bytu za účelom kontroly jeho technického stavu, spôsobu jeho užívania a dodržiavania zmluvných a zákonných podmienok tohto nájmu.

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

Článok VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa vyplývajúce 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) Prenajímateľ uzná nájomcovi primeranú zľavu na nájomnom, prípadne z úhrady za plnenie (služby) poskytované s užívaním bytu, ak nájomca preukáže skutočnosť odôvodňujúcu právo na primeranú zľavu, a toto právo si nájomca uplatní v zákonnej lehote u prenajímateľa.

(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.

Článok VII. Zánik nájmu bytu

(1) Nájom tohto bytu zanikne uplynutím doby nájmu, ak nedôjde k predĺženiu doby nájmu v zmysle článku III. odsek 2 a 3 tejto zmluvy.

Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné nájom bytu predčasne ukončiť:

- a) výpoveďou z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku (§ 711)
- b) písomnou dohodou o skončení nájmu medzi prenajímateľom a nájomcom

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

(3) Túto zmluvu možno tiež písomne vypovedať z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1. Občianskeho zákonníka. Výpoveď musí byť písomná, dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je neplatná. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť. Výpovedná lehota je 3 (slovom tri) mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

Prenajímateľ môže nájomcovi písomne určiť dlhšiu výpovednú lehotu.

(4) Ak bola daná výpoveď z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d), 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 ochrannú lehotu, ktorá trvá šesť mesiacov.

(5) Nájomca prehlasuje, že pred podpisom tejto zmluvy bol prenajímateľom výslovne upozornený na to, že v prípade akéhokoľvek spôsobu ukončenia tohto nájmu bytu **nemá nárok na poskytnutie žiadnej bytovej náhrady** a túto skutočnosť berie na vedomie v plnom rozsahu.

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

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

Článok VIII. Spoločné a záverečné ustanovenia

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

(2) Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.

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

(4) Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je evidenčný list a protokol o prevzatí bytu.

(5) Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ i nájomca obdržia po dve vyhotovenia tejto zmluvy.

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

V Kamienke, dňa 30.10.2015

.....
prenajímateľ

.....
nájomca

.....
manžel/-ka nájomcu