

Zmluva o nájme bytu

uzatvorená podľa § 685 a následne zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

Medzi

Prenajímateľom: Obec Dolný Lopašov
zastúpená Mária Beblavým, starostom obce
IČO: 00312452
/ďalej len prenajímateľ/

A

Nájomcom: Michal Procházka, r. č.
trvale bytom
a manželka
Petra Procházková, rod. Holzingerová, r. č.
trvale bytom
/ďalej len nájomca/

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu:

ČLÁNOK I. PREDMET ZMLUVY

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom bytu uvedeného a opísaného v článku II. tejto zmluvy.

ČLÁNOK II. PREDMET NÁJMU

1. Predmetom nájmu je trojizbový byt č. 8 v sekcii A, nachádzajúci sa v 16-bytovom nájomnom dome súpisné číslo 387, postaveného na parcele č. 2712/11 v k.ú. Dolný Lopašov, ktorého vlastníkom je prenajímateľ - obec Dolný Lopašov.
2. Predmetný byt pozostáva z predsiene o ploche 11,75 m², kuchyne o ploche 12,6 m², kúpeľne o ploche 3,2 m², WC o ploche 1,25 m², obývacej izby o ploche 19,45 m², izby o ploche 11,7 m², izby o ploche 13,7 m², šatníka o ploche 4,8 m² a balkóna o ploche 3,10 m². Celková výmera bytu je 78,45 m².
3. Príslušenstvo bytu tvorí: kuchynská linka s kombinovaným sporákom, digestorom a domový telefón. Okrem týchto zariadení nie je byt vybavený iným hnutelným zariadením.

ČLÁNOK III. VZNIK A DOBA NÁJMU

1. Prenajímateľ prenecháva do nájmu byt opísaný v článku II. tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom a zariadením nájomcovi. Nájomca byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením do nájmu preberá.
2. Prenajímateľ upravil režim prenájmu nájomných bytov Všeobecne záväzným nariadením obce Dolný Lopašov /ďalej len nariadenie obce/. Nájomca vyhlasuje, že toto nariadenie obce pozná, berie ho na vedomie a zaväzuje sa dodržiavať všetky jeho ustanovenia, a to i v prípade ich zmien a doplnkov, ktoré vykoná obecné zastupiteľstvo obce v budúcnosti.

3. Nájomný vzťah vzniká dňom podpísania tejto zmluvy a všetkých jej príloh.
4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt spolu s príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie a to na dobu určitú od 06.02.2020 - do 05.02.2023.
5. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na predmetný byt po uplynutí doby nájmu uvedenej v bode 4, ak dodrží podmienky uvedené v tejto nájomnej zmluve a vo Všeobecne záväznom nariadení obce Dolný Lopašov o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenájomca informovať minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
6. Nájomca sa so stavom prenajatého bytu oboznámil pred podpísaním tejto zmluvy a bude užívať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením na účely bývania.
7. Opis stavu bytu, opis príslušenstva a zariadení bytu je uvedený v prílohe č.1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy /technický pasport bytu/.
8. Táto zmluva je neoddeliteľnou súčasťou notárskej zápisnice.

ČLÁNOK IV. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:

- a/ byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho obvyklé užívanie odovzdať do užívania nájomcovi a počas trvania nájomného vzťahu udržiavať byt v tomto stave na svoje náklady
- b/ zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu

2. Nájomca sa zaväzuje:

- a/ byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením, spoločné priestory a spoločné zariadenia domu riadne užívať
- b/ riadne a včas platiť nájomné a odplaty za služby a plnenia spojené s nájmom bytu
- c/ vykonávať drobné opravy bytu na svoje náklady a uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou bytu
- d/ po skončení nájmu bytu tento vrátiť spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave, v akom ho prevzal a s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie
- e/ umožniť vstup prenájomcovi do bytu za účelom kontroly bytu, vykonania opráv a údržby bytu, spoločných častí a spoločných zariadení domu, ako aj za účelom kontroly stavu vodomeru a to po nevyhnutnú dobu na základe predchádzajúceho písomného oznámenia prenájomcom
- f/ vykonávať zmeny na prenajatom byte a jeho príslušenstve a zariadeniach len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenájomcu
- g/ hlásiť nutnosť opráv, ktoré má znášať prenájomca, bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich riadne vykonanie
- h/ zabezpečiť dodržiavanie protipožiarnej bezpečnosti a starostlivosť o požiarne zariadenia a hasiace prístroje v nájomnom bytovom dome
- ch/ pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným výkon ich práv
 - i/ nájomca je povinný v súlade so zákonom č. 443/2010 Zb. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní umožniť vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušných úradov a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu za účasti prenájomcu

3. Ďalšie povinnosti nájomcu:

- a/ povinnosťou nájomcu je rešpektovať všetky povinnosti dané nariadením obce

- b/ neprihlásiť inú osobu ako seba a rodinných príslušníkov, žijúcich s ním v spoločnej domácnosti na trvalý pobyt v prenajatom byte
- c/ prenajatý byt nevymeniť ani neuskutočniť prevod práv vyplývajúcich z nájmu bytu na inú osobu
- d/ byt ku dňu nasledujúcemu po dni skončenia nájmu uvoľní, odovzdá prenajímateľovi a umožní mu s ním nakladať
- e/ nahradí všetky škody vzniknuté na prenajatom byte, ktoré prenajímateľ zistí v lehote do 30 dní odo dňa skončenia nájmu a odovzdania bytu
- f/ na svoje náklady požiada o vyhotovenie notárskej zápisnice, ktorá v prípade, že dobrovoľne nesplní povinnosť uvoľniť a odovzdať byt v deň skončenia nájmu, alebo nezaplatí nájomné resp. iné platby spojené s užívaním bytu v zmysle tejto zmluvy, bude podkladom pre výkon rozhodnutia vypratáním bytu na náklady nájomcu na miesto, na ktoré bude vysťahovaný po skončení nájmu. Nájomca je povinný túto notársku zápisnicu predložiť najneskôr do 10 dní odo dňa podpísania tejto zmluvy.

ČLÁNOK V. NÁJOMNÉ A OSTATNÉ ÚHRADY ZA PLNENIA SPOJENÉ S UŽÍVANÍM BYTU

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu nájomné vo výške **156,97 €** mesačne, ktorého výška je určená na základe vzájomnej dohody zmluvných strán a okrem nájomného je povinný platiť príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 0,30 € / m², čo mesačne činí čiastku **23,54 €**.
2. Nájomca zaplatil finančnú čiastku **941,82 €** pri podpise zmluvy o nájme bytu, čo činí šesť mesačných splátok nájomného.
3. Nájomné spolu s príspevkom do fondu opráv je splatné do 25. dňa kalendárneho mesiaca vopred.
4. Nájomca je povinný platiť samostatné úhrady za dodávku elektrickej energie, plynu, poplatky za televízny a rozhlasový prijímač priamo ich poskytovateľom - dodávateľom. Prenajímateľ nezodpovedá za ich riadne poskytovanie – dodávku.
5. Úhradu za dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory je nájomca povinný uhradiť zálohovo vo výške **4 €/osoba** mesačne a to do 25. dňa kalendárneho mesiaca vopred spolu s nájomným.
6. Zúčtovanie zálohovej platby za dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory je prenajímateľ povinný vykonať na základe faktúry predloženej dodávateľom tohto média do 7 dní odo dňa jej doručenia. Nedoplatok sa nájomca zaväzuje uhradiť do 15 dní po vykonaní zúčtovania, preplatok bude nájomcovi vrátený do 15 dní po vykonaní zúčtovania.
7. Výšku príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorý je splatný spolu s nájomným, je prenajímateľ oprávnený upraviť vždy k 1. januáru bežného roka o výšku inflácie zistenej a vyhlásenej štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
8. Zálohová platba za odber plynu **85,00 €/mesačne** je splatná do 25. dňa kalendárneho mesiaca vopred. Vyúčtovanie zálohovej platby za dodávku plynu je prenajímateľ povinný vykonať na základe faktúry predloženej dodávateľom tohto média do 7 dní od jej doručenia. Nedoplatok sa nájomca zaväzuje uhradiť do 15 dní po vykonaní zúčtovania, preplatok bude nájomcovi vrátený do 15 dní po vykonaní zúčtovania.
9. Vyúčtovanie dodávky vody je prenajímateľ povinný vykonať na základe faktúry predloženej dodávateľom tohto média do 7 dní od jej doručenia. Nedoplatok sa nájomca zaväzuje uhradiť do 15 dní po vykonaní zúčtovania, preplatok bude nájomcovi vrátený do 15 dní po vykonaní zúčtovania. Pri vyúčtovaní za odber vody je

- nájomca povinní prenajímateľovi poskytnúť aktuálny odpočet stavu teplej a studenej vody, na základe ktorého prenajímateľ vykoná zúčtovanie.
10. Zároveň pri vyúčtovaní vody bude prenajímateľ na základe uznesenia Obecného zastupiteľstva vyúčtovať nájomcovi stočné splaškovej vody. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi na základe odpočtu spotrebovanej vody v m³ za daný štvrtrok. Výpočet stočného sa bude vykonávať štvrťročne, po fakturácii z TAVOSu podľa vzorca: Poplatok obce za vývoz žumpy za prepočítaný štvrtrok v Eur : spotrebovaná voda za celý bytový dom v prepočítavanom štvrtroku v m³ (podľa faktúry z TAVOSu) = **cena v Eur/ m³ spotrebovanej vody**. Nájomca je povinný platbu uhradiť do 14 dní od zverejnenia.
 11. Spotrebu plynu za dodávku teplej vody bude prenajímateľ nájomcovi účtovať podľa vzorca :
0,3 GJ x počet spotrebovanej teplej vody (m³) : 0,034 : 0,88 x cena plynu za m³

ČLÁNOK VI. ODOVZDANIE A PREVZATIE BYTU, ODSTRÁNENIE VÁD PREDMETU NÁJMU

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie ihneď po podpísaní tejto nájomnej zmluvy /ďalej, len deň uzatvorenia zmluvy/.
2. Nájomca je povinný prevziať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením najneskôr do troch dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ je povinný odstrániť na svoje náklady všetky vady predmetu nájmu, ktoré zistí nájomca pri prevzatí predmetu nájmu a to do jedného mesiaca odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.

ČLÁNOK VII. ZÁNİK NÁJMU BYTU

1. Nájom sa ukončí uplynutím doby nájmu.
2. Nájom bytu zanikne aj na základe písomnej dohody medzi zmluvnými stranami, alebo písomnou výpoveďou.
3. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
4. Nájomca môže dať výpoveď bez udania dôvodu.
5. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu:
 - a/ ak 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 bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - b/ nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti, vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenia, poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do prenájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c/ nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
 - d/ ak je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať.
6. Po ukončení nájmu prenajímateľ vráti nájomcovi finančnú istinu – 6 mesačných splátok vo výške 941,82 € do 15 dní od odovzdania bytu prenajímateľovi a to

v hotovosti z pokladne obce počas úradných hodín, alebo bezhotovostným prevodom na účet.

ČLÁNOK VIII. SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Nájomnú zmluvu možno meniť len písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Vo všetkých veciach, ktoré nie sú výslovne upravené medzi zmluvnými stranami touto zmluvou, platia príslušné ustanovenia občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných predpisov.
3. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch. Prenajímateľ obdrží jeden rovnopis, nájomca po dvoch rovnopisoch, jeden bude použitý pre notársku zápisnicu.
4. Zmluvné strany potvrdzujú, že táto zmluva bola napísaná na základe slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne prejavenej vôle účastníkov, nie v omyle alebo tiesni za nápadne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.

V Dolnom Lopašove dňa 04.02.2020

Obec Dolný Lopašov, 92204 Dolný Lopašov 79, IČO: 00312452, zastúpená
Máriom Beblavým, starostom obce

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Mário Beblavý
starosta obce

.....
Michal Procházka

.....
Petra Procházková