

Zmluva o nájme bytu

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

I. Zmluvné strany

Prenajíateľ: Obec Jablonka
Zastúpená starostom obce: Ing. Igor Kubík
Jablonka 51
IČO: 00309591
DIČ: 2021081469
Bankové spojenie: ČSOB Banka, a.s.
IBAN SK38 7500 0000 0040 2372 6881

Nájomca: Jozef Hajtmánek
Dátum narodenia: _____
Adresa: _____

II.

Predmet a rozsah nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom budovy základnej školy s podkrovnými bytmi súp. č. 1 postavenej na pozemku registra „C“ parc.č. 15680/3 a 15680/2 v katastrálnom území Jablonka.
2. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom 3 izbového bytu č. A, ktorý sa nachádza v podkroví budovy základnej školy špecifikovanej v bode 1 tohto článku. Celková plocha bytu je **90,57 m²**. Plocha bytu do výšky 1,3 m je 83,11m². K bytu patrí pivničná kobka na prízemí o veľkosti **1,8m²**.
3. Predmetný byt pozostáva: z troch obytných miestností a príslušenstva bytu. Podrobný popis prenajímaných priestorov je uvedený v prílohe tejto zmluvy – „Evidenčný list nájomného bytu“, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
4. Prenajíateľ týmto prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie trojizbový byt opísaný v bode 2 až 3 tohto článku s príslušenstvom a vybavením tak, ako je vyššie uvedené za účelom bývania a súčasne jedno parkovacie miesto a to za podmienok dojednaných touto zmluvou a nájomca sa touto zmluvou zaväzuje za predmet nájmu platiť dohodnuté nájomné. Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia bytového domu, ako aj požívať plyn, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
5. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne za účelom bývania a riadne požívať plyn, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Nájomca súčasne vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom bytu, ktorý je bez zévad a v tomto stave ho preberá do užívania.

III.

Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od 1.7. 2023 do 30. 6. 2026 počnúc dňom podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami a končí uplynutím dojednanej doby dňom, ktorý je zhodný s dňom vzniku nájmu.
2. Nájom končí uplynutím dohodnutej doby nájmu, alebo pred uplynutím tejto doby dohodou zmluvných strán, alebo výpoveďou zákonom stanovených prípadoch.
3. Prenajímateľ odovzdal byt nájomcovi dňa 1. 7. 2023. Pri odovzdaní a prevzatí bytu bol zmluvnými stranami spísaný odovzdávací protokol o stave zariadenia bytu vrátane odpočtu merateľných médií –elektromer a počtu kľúčov, ktoré boli odovzdané, s uvedením zámkov, resp. dverí, ku ktorým patria, popr. ďalších skutočností, na ktorých sa zmluvné strany dohodli pri úkone odovzdania.
4. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu v prípade, že si bude riadne a včas plniť svoje povinnosti, vyplývajúce z tejto zmluvy o nájme, najmä riadne a včas platiť nájomné a poplatky za služby s nájmom spojené a bude zároveň spĺňať podmienky na užívanie tohto bytu stanovené osobitným predpisom.
5. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. O uzavretie nájomnej zmluvy, resp. predĺženie nájomnej zmluvy musí nájomca požiadať písomne obec doručením žiadosti na obecný úrad, minimálne tri mesiace pred uplynutím nájmu na dobu určitú a doručiť doklady k prehodnoteniu nájmu v zmysle platného VZN, inak jeho právo na opakované uzavretie nájmu zaniká a nájom končí dňom uplynutie dohodnutej doby nájmu.
6. Ak by došlo k predĺženiu nájomného vzťahu na ďalšie obdobie, byt sa opätovne preberie preberacím protokolom a pri prebratí sa vyrovnajú prípadné nedoplatky/preplatky na poplatkoch spojených s užívaním bytu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Pri predĺžení nájomného vzťahu bude podpísaná nová nájomná zmluva medzi oboma zmluvnými stranami.
7. Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas, nemá nájomca nárok na zabezpečenie náhradného bytu alebo ubytovania zo strany prenajímateľa.

IV.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na zmluvnom nájomnom za užívanie bytu vo výške 296,30 Eur (slovom: dvestodevät'desiatšesť Eur a tridsať centov) mesačne.

2. V nájomnom sú zahrnuté poplatky na náhradu nákladov za služby spojené s užívaním bytu: teplú a studenú vodu, pokiaľ ich výška neprekročí obvyklú mieru spotreby hradenú vlastníkom bytu a stanovenú správcom bytového domu. Rovnako sú v nájomnom zahrnuté aj poplatky určené správcom bytového domu. Pokiaľ dôjde k navýšeniu cien za energie, alebo dôjde k opakovanému prekročeniu obvyklej miery spotreby, bude nájomné primerane zvýšené. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca bude platiť za služby spojené s užívaním bytu nezahrnuté do nájmu priamo dodávateľom týchto služieb. Skutočné náklady, ako aj preplatky za ceny služieb budú prenajímateľom vyúčtované 1x za dobu nájmu, najneskôr pri odovzdaní bytu pri ukončení nájomného vzťahu formou záverečného preberacieho protokolu. Prípadné preplatky alebo nedoplatky z uvedených vyúčtovaní si účastníci tejto zmluvy vzájomne uhradia najneskôr pri vrátení bytu pri ukončení nájomného vzťahu.

Zmluvné nájomné za kalendárny mesiac zahŕňa nasledovné poplatky:

	mesačné nájomné vo výške	: 212,30 €
	príspevok do fondu opráv vo výške	: 10,- €
	poistenie, režijné náklady vo výške	: 8,-€
zálohové platby:	vodné, stočné vo výške	: 6,- €
	spotreba spoločnej elektriny vo výške	: 2,-€
	poplatky za kúrenie vo výške:	58,-€

3. Nájomca sa zaväzuje hradiť nájomné bezhotovostnou formou platby prenajímateľovi, a to vždy najneskôr do 15. dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho mesiaca, za ktorý sa nájomné platí.
4. Nájomné je splatné v pravidelnej mesačnej splátke na účet prenajímateľa číslo účtu IBAN SK38 7500 0000 0040 2372 6881 vedený v ČSOB banke, a.s.
5. Prenajímateľ poskytuje služby spojené s dodávkou elektrickej energie do spoločných priestorov, služby spojené s dodávkou vody a tepla. Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť priamo s dodávateľom elektrickej energie zmluvu na dodávku elektrickej energie so ZSE.
6. Nájomca sa podieľa na úhrade dodávky elektrickej energie do spoločných priestorov a na úhrade dodávky tepla čiastkami, ktoré nie sú súčasťou nájomného. Prenajímateľ uskutoční vyúčtovanie jedenkrát ročne na základe vyúčtovacej faktúry zo ZSE, BVS a spotreby paliva v spoločnej kotolni.
7. V prípade, ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného a úhrad za služby s nájmom spojených viac ako 5 dní, nájomca je povinný zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 0,25 % dlžnej sumy za každý deň omeškania.
8. Ak sa zmenia skutočnosti, rozhodujúce pre určenie nájomného a ceny služieb, prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného a zálohových platieb za služby poskytované v súvislosti s užívaním bytu.
9. Nájomca je pred podpisom prvej nájomnej zmluvy, v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia obce Jablonka o podmienkach pridelovania a správy nájomných bytov **povinný zaplatiť jednorazovo finančnú zábezpeku** vo výške 500,- € na účet prenajímateľa č. SK38 7500 0000 0040 2372 6881 vedený v ČSOB banke, a.s. V prípade ukončenia nájmu sa zábezpeka vracia v plnej výške.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt uvedený v článku I. tejto zmluvy za účelom bývania. Nájomca má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

1. Práva a povinnosti nájomcu:

- a) platiť riadne a včas nájomné, zálohové platby a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, podľa evidenčného listu nájomného bytu a vyúčtovania za jednotlivé mesiace trvania nájmu, vyhotoveného prenajímateľom, a to v lehote splatnosti tak, ako je dohodnuté v článku IV. tejto zmluvy a starať sa o byt a jeho zariadenie tak, aby na ňom nevznikla škoda a užívať byt a jeho zariadenie iba k účelu dohodnutému v tejto zmluve, šetrne nakladať s vodou, el. energiou, a teplom,
- b) oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv (okrem bežných opráv), ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť a strpieť vykonanie týchto opráv, v opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla, v prípade vzniku poistnej udalosti ihneď informovať prenajímateľa,
- c) odstrániť všetky vady a poškodenia, ktoré spôsobili v byte a v užívaných spoločných priestoroch závady, ktoré vznikli v dôsledku konania alebo nečinnosti zo strany nájomcu alebo tých, ktorí s nájomcom bývajú, v prípade, že sa tak nestane, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a inú vzniknutú škodu odstrániť a požadovať od nájomcu ich náhradu v plnej výške,
- d) hradiť a zabezpečovať v byte bežnú údržbu, upratovanie a drobné opravy a upratovanie spoločných priestorov,
- e) dodržiavať všetky protipožiarne a hygienické ustanovenia a právne normy stanovené platnými právnymi predpismi pre prevádzku nehnuteľností a ich príslušenstva, V priestore dvora sa psy a iné doma chované zvieratá môžu pohybovať iba na vôdzke v doprovode zodpovednej osoby.
- f) vykonávať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním na vlastné náklady, znášať náklady spojené s bežnou údržbou, v súlade s platnými právnymi predpismi a na vlastné náklady,
- g) ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
- h) užívať byt výlučne na bývanie,
- i) po ukončení nájmu vypratať byt a priestory s bytom súvisiace v termíne určenom prenajímateľom a tieto priestory odovzdať prenajímateľovi so všetkým príslušenstvom a technickým zariadením v stave, v akom ich prevzali, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a to pri riadnom užívaní a vykonávaní údržby bez nároku na náhradu

nákladov súvisiacich so zhodnotením bytu a užívaných spoločných priestorov domu.
O odovzdaní bytu sa vyhotoví preberací protokol s uvedením popisu technického stavu bytu, odpočtu príslušných meračov energií, zoznamu odovzdaných kľúčov, prípadne závad.

2. Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú v dome ním a osobami, ktoré s ním bývajú.
3. Nájomca nemôže prenechať priestory, ktoré sú predmetom nájmu do užívania iným osobám z titulu podnájmu.
4. Nájomca nesmie vykonávať akékoľvek stavebné úpravy a podstatné zmeny v byte vrátane zásahov do elektroinštalácie a vodoinštalácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, v opačnom prípade zodpovedá za vzniknutú škodu. V prípade súhlasu náklady na realizáciu navrhnutých zmien znáša v plnom rozsahu nájomca bez nároku na ich náhradu po ukončení nájmu.
5. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že bol oboznámený s povinnosťami vzťahujúcimi sa na nájomcu bytu, v súvislosti so správou a prevádzkou budovy, v ktorej sa predmetný byt nachádza. Zároveň vyhlasuje, že tieto povinnosti sa zaväzuje plniť a dodržiavať.
6. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom bytov výkon ich práv.
7. V prípade havárie alebo neodkladnej potreby vykonania opráv v byte je nájomca povinný bezodkladne prenajímateľovi alebo ním poverenej osobe umožniť vstup do bytu.
8. Povinnosti nájomcu stanovené v tejto zmluve sa týkajú i všetkých spolubývajúcich osôb v byte. Za plnenie povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy zodpovedá voči prenajímateľovi nájomca ako za seba, tak aj za tieto osoby.
9. Jeden mesiac pred koncom nájomného vzťahu na vyzvanie umožniť prenajímateľovi prehliadku s ďalším záujemcom o nájom bytu. Táto podmienka je záväzná iba v prípade, že dôjde k vypovedaniu zmluvy, prípadne uplynie doba nájmu.
10. Nájomca je povinný dodržiavať **ustanovenia Všeobecného záväzného nariadenia o podmienkach pridelovania a správy nájomných bytov v obci Jablonka** podľa zásad stanovených a schválených na zasadnutí obecného zastupiteľstva Obce Jablonka č. 1/2017.

Práva a povinnosti prenajímateľa:

1. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať byt nájomcovi v stave spôsobilom k riadnemu užívaniu podľa tejto zmluvy a zabezpečiť nájomcovi nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu po dobu trvania tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte počas trvania nájmu vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Nájomca môže tento súhlas odoprieť iba z vážnych dôvodov. Pokiaľ prenajímateľ takéto opravy bude vykonávať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje ich vykonanie bez obmedzenia umožniť.

3. Prenajímateľ nezodpovedá za akékoľvek škody na majetku nájomcu a spolubývajúcich osôb vneseného do bytu a nie je povinný uzatvárať v tomto zmysle žiadne poisťné zmluvy. Nájomcovi sa odporúča zabezpečiť si na vlastné náklady poisťenie zodpovednosti za škodu a poisťenie súboru zariadenia domácnosti.
4. Prenajímateľ je oprávnený vo vhodnej dennej dobe a po predbežnom oznámení, najviac však jedenkrát mesačne, byt prehliadnúť, aby zistil, ako nájomca byt udržiava, užíva, ako aj jeho technický stav a stav jeho zariadenia. Nájomca je povinný túto prehliadku prenajímateľovi alebo ním poverenej osobe umožniť.

Článok VI.

Ukončenie nájomného vzťahu

1. Nájom bytu zanikne dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou.
2. Prenajímateľ a nájomca môžu ukončiť túto zmluvu písomnou výpoveďou v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Výpovedná doba je dvojmesačná.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže túto zmluvu jednostranne vypovedať bez výpovednej lehoty, ak nájomca mešká s úplným zaplatením nájomného viac ako 20 kalendárnych dní.
4. Výpoveďou zmluvy sa nájomca nezbavuje záväzkov zo zmluvnej pokuty a zo zodpovednosti za spôsobenú škodu.
5. V prípade ukončenia nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy je nájomca povinný bez odkladu byt vypratať do 3 kalendárnych dní a odovzdať späť prenajímateľovi v stave zodpovedajúcejmu obvyklému opotrebovaniu a zaväzuje sa odstrániť zmeny, ktoré urobil na byte bez súhlasu prenajímateľa.
6. Škody spôsobené nájomcom na byte a na zariadení a vybavení bytu, je nájomca povinný uhradiť alebo odstrániť na svoje náklady najneskôr v deň odovzdania bytu prenajímateľovi.
7. Pre prípad, že nájomca nevypracie byt do 3 kalendárnych dní po skončení nájomného vzťahu, potom sa zmluvné strany dohodli na tom, že nájomca uhradí prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 15,- Eur za každý i začatý deň omeškania s vypratáním bytu.

VII.

Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, aj tie ktoré nie sú uvedené priamo v tejto zmluve, sa riadia príslušnými ustanoveniami zák. č. 40/1964 Zb. Občianskym zákonníkom v znení neskorších predpisov.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
3. Nájomca prehlasuje a potvrdzuje, že si byt podľa tejto nájomnej zmluvy obhliadol a prehlasuje, že je v stave spôsobilom k riadnemu užívaniu podľa tejto zmluvy.

4. Táto zmluva sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch v slovenskom jazyku s platnosťou originálu. Každá zmluvná strana obdrží jeden rovnopis tejto zmluvy.
5. Meniť a dopĺňať ustanovenia tejto zmluvy je možné len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán, formou očíslovaných písomných dodatkov k tejto zmluve, pre platnosť ktorého sa vyžaduje jeho podpísanie obidvoma zmluvnými stranami.
6. Zmluvné strany si doručujú písomnosti na poslednú uvedenú adresu. Písomnosť sa považuje za doručení, v momente ako ju druhá strana prevezme. Právne účinky doručenia písomnosti má aj odmietnutie zásielky písomnosti. Doporučené zásielky alebo zásielky určené do vlastných rúk adresáta sa považujú za doručené 5 dňom po ich odovzdaní držiteľovi poštovnej licencie.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto zmluva bola uzatvorená slobodne a vážne, že je stranám tejto zmluvy zrozumiteľná a že sú si vedomé právnych dôsledkov z tejto zmluvy vyplývajúcich. Na dôkaz toho pripájajú svoje podpisy.

V Jablonke dňa 1.7.2023

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Ing. Igor Kubík
starosta obce

.....
Jozef Hajtmánek