

**Zmluva o nájme č. 7/2018AB
obecného bytu č. 7
uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka.**

Prenajímateľ: Obec Jablonica

IČO: 00309583

zastúpená: Ing. Silvester Nestarec, starosta obce

bankové spojenie: VUB Senica

IBAN: SK69 0200 0000 0000 0092 4182

(ďalej ako prenájomca)

Nájomca: Michal Kubisa

dátum narodenia: 17.8.1992

bydlisko: 761, Jablonica 906 32

IBAN: SK 46 5600 0000 0092 5533 7001

(ďalej ako nájomca)

sa dohodli na uzatvorení zmluvy o nájme bytu za týchto podmienok:

**Článok I.
Predmet nájmu**

- 1.) Prenajímateľ sa zaväzuje dať nájomcovi do užívania byt č. 7 v Bytovom dome A, súpisné číslo 964 v obci Jablonica, parcela č. 373/5 o celkovej podlahovej ploche 64,23 m², pozostávajúci z miestností: zádverie, komora, chodba, izba s kuchyňou, balkón, kúpeľňa, izba, izba. Predmetná nehnuteľnosť je zapísaná na LV č. 1226 pre obec k.ú Jablonica, vedenom na Správe katastra v Senici.
- 2.) Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenie domu – chodbu, schodisko, upratovaciu miestnosť o celkovej výmere 5,71 m² a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.

**Článok II.
Účel nájmu**

- 1.) Prenajímateľ prenecháva byt nájomcovi výlučne za účelom bývania.
- 2.) Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt ďalej využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenájomcu odstúpiť od zmluvy.

**Článok III.
Právo a povinnosti prenájomcu**

- 1.) Prenajímateľ sa zaväzuje ponechať byt nájomcovi v užívaní v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. O odovzdaní a prevzatí bytu a o zariadení bytu spíšu zmluvné strany písomný protokol.
- 2.) Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi nerušené užívanie bytu po celú dobu účinnosti tejto zmluvy.

3.) Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca naďalej užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu po predchádzajúcom dohovore. Počas nájmu bytu nájomca umožní vstup do bytu aj zamestnancom Ministerstva dopravy a výstavby SR, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu za prítomnosti nájomcu po predchádzajúcom dohovore.

Prenajímateľ je oprávnený v prípade hroziacej škody vstúpiť do bytu, ktorý je predmetom nájmu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov. Pre tento prípad bude mať k dispozícii jednu sadu kľúčov od uvedeného bytu, ktoré budú v obálke zapečatenej nájomcom, uschované v trezore prenajímateľa.

Článok IV.

Práva a povinnosti nájomcu

1.) Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.

2.) Nájomca sa zaväzuje, že bez súhlasu prenajímateľa nevykoná v byte žiadne stavebné zmeny.

3.) V prípade skončenia doby nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie bytu a zariadenia v byte podľa protokolu spísaného pri preberaní bytu.

4.) Zmeny v byte, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca nemá nárok na úhradu nákladov spojených s takýmito zmenami.

5.) Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predošlého písomného súhlasu prenajímateľa.

6.) Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok v byte a v bytovom dome (spoločných priestoroch) a správať sa v súlade s dobrými mravmi a zásadami slušného susedského spolunažívania.

7.) Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy v byte a na jeho zariadení súvisiace s ich užívaním a s bežnou údržbou v zmysle § 687 Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. z. . Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, v zmysle NV SR z 18.4.1995 č. 87/1995 Zb. z. znení neskorších predpisov a prílohou k NV č. 87/1995. Za bežnú údržbu sa považuje údržba, ktorá v jednotlivom prípade nepresiahne sumu 200 €. Opravy a výmeny súčiastok a zariadení bytu, ktoré spôsobil nájomca, hradí v plnej výške. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu vynaložených nákladov, uvedených v tomto bode.

8.) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi nutnosť vykonania opráv, ktoré má uskutočniť prenajímateľ. Prenajímateľ sa zaväzuje do 15 dní začať s uskutočňovaním potrebnej opravy. Ak tieto opravy napriek oznámeniu nájomcu prenajímateľ neobstará v primeranej lehote, je oprávnený vykonať ich nájomca. Prenajímateľ je povinný nájomcovi uhradiť takto vynaložené náklady.

9.) Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať **Domový poriadok**, ktorý vydal prenajímateľ.

Článok V.

Doba nájmu

1.) Zmluva o nájme bytu je uzatvorená na dobu určitú, na obdobie 3 rokov, t. j. od **20.12.2018** do **19.12.2021**. Nájomca s týmto súhlasí.

2.) Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve o nájme. O možnosti opakovaného nájmu bude informovaný minimálne tri mesiace pred termínom ukončenia nájmu.

Článok VI. Nájomné a poplatky za služby

1.) Nájomné za užívanie bytu bolo určené uznesením OZ č. 69/2018 zo dňa 31.10.2018 v zmysle opatrenia MF SR z 23.4.2008, č. 01/R/2008 vo výške 3,5% z obstarávacej ceny bytu ročne, čo predstavuje **výšku nájomného 166,20 € mesačne**.

Za plnenia poskytované s užívaním bytu nájomca platí **mesačné preddavky v celkovej výške 13 €**. V tejto sume sú zahrnuté preddavky za vodné a stočné: 10 €, elektrická energia – osvetlenie spoločných priestorov: 3 €. Nájomca bude prispievať do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktoré bolo určené v zmysle VZN č. 4/2016 vo výške 0,5 % z nákladov na obstaranie nájomných bytov. Suma za 1 m² je 0,3696 €, čo predstavuje **výšku tvorby fondu 23,74 € mesačne** pre byt č. 7.

Nájomca bude uhrádzať na účet prenajímateľa celkom mesačne: 202,94 €.

Preddavky za služby (voda a elektrická energia - osvetlenie spoločných priestorov) prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi na základe skutočných nákladov samostatne za vodu podľa stavu vodomera a osvetlenie spoločných priestorov v 1/8. Vyúčtovanie sa vykoná z podkladov uložených na obecnom úrade 1 x ročne.

2.) Ostatné platby spojené s užívaním bytu (elektrická energia a plyn) platí nájomca samostatne.

3.) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude hradieť všetky platby bezhotovostne, prevodom na účet prenajímateľa. Platby sú splatné **mesačne, najneskôr k 20. dňu** príslušného mesiaca.

4.) Nájomca je povinný uhradiť za mesiac december 2018 alikvotnú časť nájmu (12 dní), čo predstavuje **výšku nájmu 81,12 €**. Úhrada musí byť pripísaná na účet obce **do 30.12.2018**.

5.) Nájomca v deň vzniku nájmu oznámi prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať.

6.) Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte, nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 10 dní od jej vzniku.

7.) Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo ho zmeniť. Ak je na to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu plnení – služieb poskytovaných s užívaním bytu, prenajímateľ má právo zmeniť výšku mesačných preddavkov.

Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou.

Článok VII. Finančná zábezpeka

1.) Na základe uznesenia OZ č. 70/2018 zo dňa 31.10.2018 a v súlade s Výnosom MVaRR SR č. V-1/2004 v platnom znení nájomca je povinný zložiť pred podpísaním tejto nájomnej zmluvy na osobitný účet obce Jablonica **IBAN: SK44 5600 0000 0092 0416 4008** finančnú zábezpeku vo výške 6 mesačných nájmov, čo predstavuje čiastku **997,20 €** (slovom: „deväťstodeväťdesiatsedem eur dvadsať centov“).

2.) Zábezpeka zostane na účte obce po celú dobu nájmu, na ktorú bude uzatvorená Zmluva o nájme bytu a bude k dispozícii prenajímateľovi pre zabezpečenie úhrady nedoplatkov nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytového domu alebo bytu.

- 3.) Vyslovene sa zmluvné strany dohodli, že z tejto čiastky nie je možné v budúcnosti započítať nezaplatenie nájomného.
- 4.) Finančná zábezpeka bude nájomcovi vrátená do 15 dní od ukončenia nájomnej zmluvy, znížená o prípadné nedoplatky na nájomnom a o úhrady za prípadné poškodenie bytu alebo bytového domu.
- 5.) V prípade, že nebude táto finančná zábezpeka nájomcom zaplatená, prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že sa toto považuje za odstúpenie od tejto zmluvy zo strany nájomcu a prenajímateľ môže uzatvoriť novú zmluvu s iným záujemcom o byt.

Článok VIII. Skončenie nájmu

- 1.) Nájomný pomer zaniká uplynutím doby na ktorý bol dohodnutý.
- 2.) Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť vzájomnou písomnou dohodou, alebo odstúpením od zmluvy jednou zo zmluvných strán pre podstatné porušenie zmluvy. V zmysle §677 Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. z. Nájomnú zmluvu možno vypovedať s 3-mesačnou výpovednou lehotou.
- 3.) Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť najmä ak:
- a) nájomca je v omeškaní s dvoma alebo viacerými splátkami nájomného
 - b) nájomca užíva byt spôsobom, ktorý nie je v súlade s dohodnutým účelom nájmu
 - c) nájomca hrubým spôsobom poruší domový poriadok
 - d) nájomca dá byt do podnájmu, bez súhlasu prenajímateľa
- 4.) Nájomca je oprávnený od zmluvy odstúpiť najmä, ak predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie podľa dohodnutého účelu nájmu.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

- 1.) Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných dodatkov k nej. Dodatky sa podľa poradia očísľujú a označia dátumom.
- 2.) Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.
- 3.) Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z toho dva pre nájomcu a dva pre prenajímateľa.
- 4.) Táto Zmluva o nájme č 7/2018AB obecného bytu č. 7 nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení na webovom sídle Obce Jablonica.
- 5.) Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

V Jablonici, dňa 20.12.2018

.....
Ing. Silvester Nestarec, starosta obce
prenajímateľ



.....
Michal Kubisa
nájomca