Zmluva o nájme obecného bytu

(uzatvorená v zmysle § 685 a násl. Občianskeho zákonníka, VZN obce Imeľ č. 2/2011)

číslo zmluvy:1/2016 - „A - 15“

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: **Obec Imeľ, Námestie J. Blaskovicsa 507/11,946 52 Imeľ**
v zastúpení Ing. František Tyukos rod. Tyukos
[redacted]

Sídlo: Nám. J. Blaskovicsa 507/11, 946 52 Imeľ
IČO: 003 064 79
DIČ: 202 102 9307
Bankové spojenie: [redacted]
Číslo účtu:

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:
Meno a priezvisko **Marian Keszan rodený: Keszan**
Rodné číslo: [redacted], narod.: [redacted]
Trvalý pobyt: [redacted]
Číslo OP:
Bankové spojenie:
Číslo účtu:

(ďalej len „nájomca“)

V súlade s ustanovením § - u 685 a násl. Občianskeho zákonníka, ustanoveniami - *Všeobecne záväzné nariadenie obce Imeľ č.2/2011 o* podmienkach nájmu bytov v Bytovom nájomnom dome18 b. j. Imeľ, Školská 933/6 zo dňa 04.02.2011 uzatvárajú túto

zmluvu o nájme obecného bytu:

Článok č. I
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu „Bytový dom 18 b. j. – Imeľ“ nachádzajúceho sa v katastrálnom území obce Imeľ na parcele číslo: **610/2, 612/6, 612/3, 610/1, 610/3 a 428/2 súpisné číslo: 933/6,** ktorý je vedený Okresným úradom v Komárne, katastrálnym odborom na LV č. 1194, ktorého výlučným vlastníkom je Obec Imeľ. Predmetný Bytový dom pozostáva z 18 bytových jednotiek.

2. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do dočasného užívania byt číslo: **vchod „A“ byt číslo - 15** na ulici Školská 933/6, Imeľ , ktorý sa nachádza v Bytovom dome špecifikovanom v bode 1 tohto článku.
Byt pozostáva: **predsieň, 3 izby, kuchyňa, kúpeľňa, WC, komora, 2 balkóny.**
Zároveň prenecháva nájomcovi do dočasného užívania sklad bicyklov a kočíkov s podlahovou plochou 15 m^2, ktoré sa nachádza na parkovisku Bytového domu a ktorý je spoločným priestorom pre byty vchodu „A“.

3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi:

a/ v byte nachádzajúce sa hnuteľné veci a zariadenia: kuchynská linka so zabudovaným drezom s osvetlením a drezovou batériou, kuchynský sporák plynový - MORA, plynový kondenzačný kotol Wiesman + izbový termostat, umývadlo + umývadlová vodovodná batéria, vaňa + sprchová vodovodná batéria, WC kombi, domáci telefón, ventil k pračke,

b/ v spoločných priestoroch 1 ks poštovej schránky.

4. Nájomca a osoby ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú právo popri predmete nájmu užívať aj spoločné priestory aj zariadenia bytového domu, ďalej majú právo používať plnenia, ktoré sa v súvislosti s užívaní bytu poskytujú.

5. Predmet nájmu sa nájomcovi odovzdáva do užívania v stave spôsobilom na riadne užívanie. Predmet nájmu sa môže užívať len na účely bývania pri dodržaní pravidiel „Pravidlá užívania nájomných bytov – Domový poriadok", schválený OZ uznesením číslo: 34/2010-4, zo dňa 23.09.2010.

Článok č. II.
Doba trvania nájmu.

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú maximálne na 3 roky.
Nájomný vzťah vzniká **dňom 01.10.2019 a končí dňom 30.09.2022.**

2. Uplynutím doby trvania nájmu sa nájomný vzťah končí. Nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu bytu odovzdať byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Previesť stierkovanie porušených plôch stien a základnú maľovku.

3. Ak nájomca riadne plní všetky podmienky nájomnej zmluvy a dodržuje ustanovenia Občianskeho zákonníka vzťahujúce sa na nájom bytu, má nárok na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy vždy na dobu určitú: tri roky za podmienok , že bude naďalej spĺňať aj podmienky uvedené v zákone č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní ako aj podmienky uvedené v zmluve o poskytnutí podpory číslo zmluvy: **401/309/2009** uzatvorenou medzi Obcou Imeľ a Štátnym fondom rozvoja bývania Slovenskej republiky a v Zmluve o poskytnutí dotácie **č. 0198-PRB-2009** uzavretou medzi Obcou Imeľ a Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky. Nájomca minimálne 60 dní pred uplynutím doby nájmu uvedenej v bode 1 tohto článku musí písomne požiadať prenajímateľa o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy.

Článok III.
Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.

1. Pre zabezpečenie splácania nájomného bytu zloží nájomca finančnú zábezpeku za užívanie bytu vo výške 6 mesačných splátok nájomného v lehote 30 dní pred podpísaním nájomnej zmluvy, najneskôr však v deň podpísania nájomnej zmluvy, resp. podľa splátkového kalendára.

2. Odo dňa vzniku nájomného vzťahu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním predmetu nájmu.

3. Nájomca je povinný platiť mesačne nájomné **podľa čl. III, odst. 3, písm. a, b, c , spolu vo výške 228,-€ .**

Vypočítaná výška nájomného zahŕňa rozpočítané náklady stavby na m^2 , na splátku úveru, poistenie stavby, poplatok za správu a príspevok do fondu údržby. Nájomca a prenajímateľ sa ďalej dohodli, že nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy vždy do 20. dňa bežného mesiaca nájomné a zálohové platby za elektrickú energiu, vodné a stočné v spoločných priestoroch. Prenajímateľ má právo na základe výsledkov zúčtovacieho obdobia zálohové platby upraviť.

a/ nájomné **vo výške 215,-€**

b/ zálohová platba - príspevok za elektrickú energiu v spoločných priestoroch **mesačne vo výške 3,00 €.**

c/ platby za vodu, vodné a stočné bude nájomca uhrádzať preddavkovo mesačne **vo výške 10,00 €.** Zúčtovanie prenajímateľ prevedie po konečnom zúčtovaní s dodávateľmi raz ročne.

4. Mesačné nájomné je splatné najneskôr do 20. dňa príslušného mesiaca trvalým príkazom na účet prenajímateľa (na účet obce č. ú.: 0801194001/5600) uvedený v tejto zmluve s uvedením variabilného symbolu: mesiac/ meno nájomcu za ktorý spláca. Za deň úhrady sa považuje deň, kedy je príslušná čiastka pripísaná na účet prenajímateľa.

5. V prípade omeškania s platením nájomného, ako aj vykonania úhrad z ročných vyúčtovaní, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle právnych predpisov platných v čase vzniku omeškania. Pri podpísaní tejto zmluvy činí poplatok z omeškania 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Vymáhanie poplatku sa vykoná, keď presiahne hodnotu 2,- €.

6. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie preddavkov za príslušný rok a doručiť ho nájomcovi do 60 dní od skončenia príslušného roka. Vyúčtovaním zistený nedoplatok uhradí nájomca do 14 dní od doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je prenajímateľ povinný nájomcovi uhradiť vyúčtovaním zistený preplatok, ak sa vzájomne nedohodnú inak. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s platbou, vyplývajúcou z vyúčtovania je povinná zaplatiť druhej strane poplatok z omeškania vo výške stanovenej v bode 5 tejto zmluvy. Po uplynutí zúčtovacieho obdobia budú zálohové platby podľa príslušných platných právnych predpisov vyúčtované. Prenajímateľ má právo na základe výsledkov zúčtovacieho obdobia zálohové platby upraviť.

7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomcom zložená finančná čiastka – zábezpeka podľa čl. III, ods. 6, **VZN č. 2/2011 obce Imeľ vo výške 1.290,- €** bude použitá ako finančná záruka na zabezpečenie splácania nájomného, úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a úhrad za prípadné poškodenie bytu.

V prípade, že nájomca alebo v jeho byte prítomné osoby spôsobia neúmyselnú škodu na byte alebo jeho zariadení, môže sa so súhlasom prenajímateľa použiť

finančná zábezpeka alebo jej časť vo výške spôsobenej škody. V prípade úhrady škody alebo jej časti z finančnej zábezpeky je nájomca povinný zložiť túto finančnú zábezpeku v pôvodnej výške, resp. doplatiť rozdiel do pôvodnej výšky najneskôr do 30 dní od použitia finančnej zábezpeky alebo jej časti na úhradu škody. Ak nájomca nesplní túto povinnosť, je to dôvod na nepredĺženie nájomnej zmluvy.

Pri skončení nájomného vzťahu vráti prenajímateľ nájomcovi finančnú zábezpeku. V prípade nedoplatkov na nájomnom, na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsobené škody, príp. iných nedoplatkov, vráti prenajímateľ nájomcovi finančnú zábezpeku zníženú o dlžnú sumu, resp. výšku škody.

Článok IV.
Povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájme bytu, ustanovenia tejto zmluvy, Pravidlá užívania nájomného bytu – Domový poriadok, ako aj povinnosti uložené príslušnými orgánmi.

2. Nájomca je povinný:

   a/ udržiavať byt v stave v akom ho prevzal,

   b/ riadne a včas informovať prenajímateľa o dôležitých skutočnostiach týkajúcich sa predmetného bytu, najmä bezodkladne oznámiť prenajímateľovi zmenu počtu osôb žijúcich s ním v spoločnej domácnosti, ako aj zmenu zamestnávateľa. Každú zmenu treba nahlásiť do 8 dní odo dňa jeho vzniku,

   c/ včas zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie opráv a o bežnú údržbu bytu má prenajímateľ právo tak urobiť, po predchádzajúcom upozornení nájomcu, na svoje náklady a požadovať od nájomcu náhradu trov,

   d/ oznámiť prenajímateľovi väčšie opravy v byte bez zbytočného odkladu a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,

   e/ riadne užívať byt aj spoločné priestory a zariadenia, dbať o to, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce nájomcom výkon ich práv,

   f/ odstrániť závady a poškodenia v byte, na spoločných priestoroch a zariadeniach bytu a domu ktoré spôsobil sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestalo, má prenajímateľ právo, po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť na vlastné náklady, následne požadovať od nájomcu ich náhradu,

3. Nájomca nesmie vykonať v byte stavebné opravy ani inú podstatnú zmenu (ďalej len úpravy) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade, ak nájomca bez súhlasu prenajímateľa vykoná úpravy v byte, znáša náklady na ich vykonanie sám a po skončení nájmu je povinný uviesť byt na svoje náklady do pôvodného stavu, ak sa s prenajímateľom nedohodne inak. Ak by takouto úpravou

mohla byť spôsobená škoda, je povinný nájomca takúto úpravu na vlastné náklady odstrániť.

4. Nájomca nesmie prenechať byt, alebo jej časť do nájmu tretej osobe.

5. Nájomca nemôže v byte alebo v jeho časti vykonávať podnikateľskú činnosť. Porušenie tejto povinnosti, ako aj povinností uvedených v bodoch 3 a 4. tohto článku sa bude považovať za hrubé porušenie povinností nájomcu (§ 711 ods. 1,. Písm. b/ Občianskeho zákonníka).

6. Nájomca je povinný v prípade ubytovania osôb na dobu dlhšiu ako 14 dní, ktoré nie sú zapísané v evidenčnom liste, nahlásiť túto skutočnosť prenajímateľovi.

7. Nájomca je povinný počas trvania nájomného vzťahu umožniť vstup do bytu prenajímateľovi, zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iným kontrolným orgánom s cieľom výkonu kontroly, či nájomca užíva byt dohodnutým spôsobom, výlučne len za prítomnosti nájomcu vo vopred dohodnutom termíne.

8. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

9. Prenajímateľ je povinný všetky opravy, ktoré má povinnosť vykonať realizovať bezodkladne po predchádzajúcom upovedomení nájomcu a po dohode s ním.

10. Nájomník je povinný na vlastné náklady zabezpečiť smetnú nádobu (kuka). Miestny poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady nájomca bude platiť na základe platobného výmeru.

11. Poplatok za spotrebu elektrickej energie a plynu ako aj nájomné za vodomer nájomník hradí sám. Poplatok za spotrebu elektrickej energie v spoločných priestoroch sa nájomník zaväzuje uhradiť na základe faktúry vystavenej Obecným úradom Imeľ.

12. Poistenie vnútorného zariadenia bytu vykoná nájomník.

Článok V.
Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu môže zaniknúť:

   a/ uplynutím doby nájmu,

   b/ písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,

   c/ písomnou výpoveďou jednej zo súčasných strán, pričom je možné vypovedať nájom bytu bez uvedenia dôvodu. Nájom bytu sa končí uplynutím výpovednej doby. Výpovedná doby je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi výpoveď doručená.

d/ Prenajímateľ môže okamžite ukončiť zmluvu, ak nájomca:

- hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace, alebo tým, že prenechal byt, alebo časť inému do podnájmu,
- alebo ten, kto s ním býva, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory, alebo spoločné zariadenia domu,
- využíva prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca, alebo ten kto sním býva, sústavne porušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome.

Ukončenie je platné dňom doručenia oznámenia o ukončení zmluvného vzťahu nájomcovi. V tomto prípade sa nájomca musí do 5 dní vysťahovať z bytu.

2. Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, ako je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikla.

3. O odovzdaní bytu spíšu zmluvné strany zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania prenajímateľovi.

4. Nájomca berie na vedomie, že po uplynutí doby, na ktorú bol nájom dojednaný nemá právo na náhradný byt, náhradné ubytovanie ani prístrešie /ďalej len bytové náhrady). Rovnako nemá právo na bytovú náhradu, ak nájom bytu skončil výpoveďou prenajímateľa z dôvodu uvedených v bode 1. Písm. d/ tohto článku zmluvy.

Článok VI.
Osobitné ustanovenia.

1. Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu a poriadok na spoločných častiach bytového domu ako aj na verejných priestranstvách v okolí bytového domu.

2. Nájomca sa zaväzuje, že počas trvania účinnosti tejto zmluvy bude prihlásený k trvalému pobytu v obci Imeľ. Nesplnenie tejto podmienky oprávňuje vlastníka bytu – prenajímateľa vypovedať túto zmluvu. Výpovedná lehota v takomto prípade je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

3. Nájomca a osoba, ktorá má právo užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu je povinný dodržiavať ustanovenia Domového poriadku. V prípade porušovania, prenajímateľ je oprávnený v zmysle § 711 OZ vypovedať zmluvu.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak zo strany nájomcu dôjde k demontáži plynomeru alebo elektromeru, spätnú montáž a poplatky s ňou spojené uhradí nájomca na vlastné náklady.

Článok VII.
Záverečné ustanovenia.

1. Zmluvu je možno meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Ustanovenia čl. III. bod 5 a 6 Zmluvy nie sú týmto dotknuté. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka, príslušnými všeobecnými záväznými právnymi predpismi a VZN.

2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení.

3. Táto zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ dostane 2 vyhotovenia a nájomca 1 vyhotovenie.

3. Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu uzavreli na základe slobodnej vôle bez nátlaku. Prehlasujú, že obsahuje ich skutočnú vôľu o prejave a obsahu ktorej ani v budúcnosti nemôžu vzniknúť žiadne pochybnosti. Zároveň prehlasujú, že jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

4. Nájomca v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov svojím podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že súhlasí so spracovávaním jeho osobných údajov prenajímateľom v rozsahu údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy na účel vedenia týchto údajov v evidencii nájomcov. V prípade porušenia záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy a vzniku pohľadávky prenajímateľa aj vo všetkých informačných systémoch súvisiacich s vymáhaním týchto pohľadávok na súde vrátane výkonu rozhodnutia. Súhlas dávam až do doby vysporiadania všetkých záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy.

V Imeli, dňa 30.09.2019

OBEC IMEĽ 4

.....
Ing. František Tyukos - starosta obce
Prenajímateľ

.....
Marián Keszan
Nájomca