ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzatvorená podľa § 663, 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení a v súlade s ust. § 12 zákona č. 443/2010 Z. z.

Čl. I.
Zmluvné strany

1.1 Prenajímateľ:

Názov a sídlo:	**Obec Jaklovce** **Nová 464/81** 055 61 Jaklovce
V zastúpení:	PhDr. Matúš FEDOR - starosta obce
Bankové spojenie:	OTP Banka Slovensko, a. s., pobočka Košice
Číslo účtu:	15140890/5200
IBAN:	SK05 5200 0000 0000 1514 0890
BIC/SWIFT:	OTPVSKBX
IČO:	00 329 207
Kontakt- tel. a fax. číslo:	tel., fax: 053/4894216

a

1.2 Nájomca:

Meno a priezvisko:	**Irena ĎURINOV Á**
Dátum narodenia:	06.05.1981
Adresa trvalého bydliska:	Kostolná 452/11, 055 61
Kontakt- tel. číslo, mob.:	Jaklovce

a

Meno a priezvisko:	**Ľuboš PODOLINSKÝ**
Dátum narodenia:	22.09.1975
Adresa trvalého bydliska:	Kostolná 452/11, 055 61
Kontakt- tel. číslo, mob.:	Jaklovce

uzavreli túto

ZMLUVU O NÁJME BYTU

Čl. II.
Predmet nájmu

2.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového domu súpisné číslo 703 na ul. Školskej v Jaklovciach, ktorý je na Správe katastra Gelnica zapísaný na liste vlastníctva č. 1, pre katastrálne územie Jaklovce.

2.2. Prenajímateľ v zmysle uznesenia obecného zastupiteľstva č. 150 písm. b) zo dňa 29.06.2016 a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenecháva nájomcovi do užívania trojizbový byt č. 4, nachádzajúci sa na 2. NP obytného domu súp. č. 703, Školská v Jaklovciach (ďalej len byt). Osoby tvoriace domácnosť nájomcu sú:
- Vanesa PODOLINSKÁ, nar. 16.04.2009,
- Natália PODOLINSKÁ, nar. 15.04.1997.

Čl. III.
Popis bytu

3.1. Byt pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvo bytu je chodba, WC, kúpeľňa, loggia, kuchyňa. Byt má samostatné vykurovanie plynovým kotlom. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 64,12 m^2, z toho podlahová plocha obytných miestností je 37,29 m^2 a celková podlahová plocha vedľajších miestností bytu je 26,83 m^2.

3.2. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia bytového domu a užívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

3.3. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu a jeho príslušenstva sa oboznámil v prítomnosti zástupcu prenajímateľa.

3.4. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi byt uvedený v bode 3.1 tejto nájomnej zmluvy spolu s príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. O odovzdaní bytu bude vyhotovený Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.

Čl. IV.
Doba nájmu

4.1. Nájomný pomer vzniká dňom účinnosti tejto nájomnej zmluvy. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú - na tri roky, t. j. do 30.06.2019.

4.2. Nájomca v súlade s ust. § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, ak dodrží tieto podmienky užívania nájomného bytu:
- nájomca požiadal prenajímateľa o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr 45 dní pred uplynutím dohodnutej doby nájmu,
- nájomca naďalej spĺňa podmienky nájomcu určené vo všeobecne záväznom nariadení č. 1/2014 o zásadách prideľovania obecných nájomných bytov v obci Jaklovce (ďalej len „VZN č. 1/2014“) výnimkami uvedenými v tomto VZN,
- nie je daný dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení,
- nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi.

4.3. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu bytu podľa tejto zmluvy.

4.4. Nájomca berie na vedomie, že po ukončení doby nájmu nevzniká mu nárok na pridelenie náhradného bytu, alebo inej bytovej náhrady a je povinný sa z bytu vysťahovať najneskôr k poslednému dňu trvania dojednaného nájmu.

Čl. V.
Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním nájmu

5.1 Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.

5.2 Nájomné za užívanie bytu je celkom v sume 190,00 EUR mesačne v zmysle uznesenia obecného zastupiteľstva č. 79/2015 písm. b) zo dňa 8.10.2015.

5.3 V nájomnom za užívanie bytu vymedzenom v bode 5.2 je zahrnutá aj platba do fondu opráv v sume 23,50 EUR mesačne.

5.4 V súvislosti s užívaním bytu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi za osvetlenie spoločných priestorov v bytovom dome mesačné zálohy vo výške 1,70 EUR. Po ukončení príslušného kalendárneho roka prenajímateľ vykoná vyúčtovanie poskytnutých záloh na základe vyúčtovania podľa fakturácie dodávateľa elektrickej energie. V prípade veľkých rozdielov prenajímateľ môže upraviť výšku zálohových platieb pre nasledujúce obdobie.

5.5 Za vodné a stočné mesačné zálohy vo výške 5,00 EUR/osobu. Prenajímateľ vykoná vyúčtovanie vodného a stočného na základe vyúčtovania podľa fakturácie dodávateľa vody PVPS a. s. Poprad a skutočne odobratej vody odčítaním na príslušnom bytovom vodomere. Prípadný rozdiel medzi spoločným vodomerom a bytovými meradlami bude rozúčtovaný rovnomerne na všetkých nájomcov. V prípade veľkých rozdielov prenajímateľ môže upraviť výšku zálohových platieb pre nasledujúce obdobie.

5.6 Po uzavretí nájomnej zmluvy si nájomca individuálne uzavrie zmluvu na dodávku elektrickej energie a plynu s jednotlivými dodávateľmi.

5.7 Nájomné a preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu je nájomca povinný platiť v mesačných splátkach za bežný kalendárny mesiac, do posledného dňa bežného kalendárneho mesiaca.

5.8 Nájomné a preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu bude nájomca uhrádzať formou prevodného príkazu z účtu nájomcu na účet prenajímateľa č. 15140890/5200, vedeného v OTP Banka Slovensko, a. s., pobočka Košice, alebo priamo do pokladne Obecného úradu Jaklovce.

5.9 Pre zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a úhrad za prípadné poškodenie nájomného bytu uhradil nájomca v súlade s ust. § 12 odst. 7 zák. č. 443/2010 Z. z., § 5 ods. 6 VZN č. 1/2014 a uznesenia obecného zastupiteľstva v Jaklovciach č. 71/2015 písm. d) z 09.09.2015 na účet prenajímateľa č. 15140890/5200, vedený v OTP Banka Slovensko, a. s., pobočka Košice, alebo priamo do pokladne Obecného úradu Jaklovce finančnú zábezpeku vo

výške šesť násobku mesačného nájomného, t.j. sumu 1.140,00 EUR. Ak dôjde k ukončeniu nájomného vzťahu, zložená finančná zábezpeka bude vysporiadaná pri ukončení nájomného vzťahu.

5.10 Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu do 30.6. nasledujúceho roka.

5.11 Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania, je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane úrok z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom.

5.12 Ak nájomca neuhradí nájomné a preddavky úhrad za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške stanovenej všeobecne záväzným právnym predpisom.

5.13 Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného, ak sa zmenia cenové predpisy, alebo ak prenajímateľ vybaví byt novými predmetmi, ktoré tvoria zariadenie a vybavenie bytu, s čím nájomca podpisom tejto zmluvy výslovne súhlasí.

5.14 Prenajímateľ je v priebehu kalendárneho roka oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov na plnenia, ak sa zmenia cenové podmienky (napr. zmena cenových predpisov), alebo sa zmení rozsah a kvalita poskytovaných plnení, alebo ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie ich výšky, s čím nájomca podpisom tejto zmluvy výslovne súhlasí.

5.15 Ak nastanú skutočnosti uvedené v bodoch 5.13 a 5.14 tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený meniť výšku nájomného alebo výšku mesačných preddavkov na plnenia od prvého dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.

Čl. VI.
Práva a povinnosti z nájmu

6.1 Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Zmluvné strany spísali o odovzdaní a prevzatí bytu protokol, v ktorom je opísané celkové vybavenie a zariadenie bytu a stav bytu v čase jeho prvého odovzdania nájomcovi.

6.2 Nájomca popri práve užívať byt má právo užívať aj spoločné priestory a zariadenia bytového domu, ako aj užívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

6.3 Nájomca sa zaväzuje predmetný byt, spoločné priestory a zariadenie bytového domu užívať riadne v súlade s domovým poriadkom a Občianskym zákonníkom. Pri výkone svojich práv je nájomca povinný dbať, aby sa v bytovom dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

6.4 Nájomca je v zmysle nariadenia vlády SR číslo 87/1995 Z. z., povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte súvisiacich s jeho užívaním, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené. Opravami, ktoré je nájomca povinný zabezpečiť sa rozumie, odstraňovanie čiastočného fyzického opotrebenia, alebo poškodenia majetku

za účelom uvedenia do predchádzajúceho, alebo prevádzkyschopného stavu. Opravami sa majetok uvedie do pôvodného stavu, v akom sa nachádzal v čase jeho obstarania, zamedzuje sa vzniku poškodenia, zabezpečuje sa plynulosť a bezpečnosť používania majetku, a to i napriek zabudovaniu kvalitatívne nových prvkov, ktoré však neovplyvňujú výkonnosť a spôsob využitia majetku.

6.5 Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte, alebo v bytovom dome sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu odstrániť závady a poškodenia a požadovať od nájomcu náhradu.

6.6 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré znáša prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

6.7 Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, má nájomca právo po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.

6.8 Nájomca nesmie vykonať stavebné úpravy, ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

6.9 Nájomca nesmie prenechať byt tretej osobe, ako aj nesmie umožniť užívanie poskytovaného bytu iným osobám bez súhlasu prenajímateľa.

6.10 Nájomca je povinný do jedného mesiaca oznámiť prenajímateľovi zmenu skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu.

6.11 Nájomca nesmie montovať na steny budovy satelity, antény, stojany na prádlo, ani iné zariadenia bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.

6.12 Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi, alebo ním poverenej osobe, prístup do celého bytu a spoločných priestorov za účelom kontroly, či nájomca užíva prenajatý byt a jeho zariadenie riadnym spôsobom. Túto kontrolu uskutoční prenajímateľ na základe písomného upovedomenia nájomcu. Nájomca je povinný umožniť vykonanie kontroly v termíne do 14 dní od doručenia upovedomenia. Kontrolu je možné vykonávať maximálne jedenkrát ročne, častejšie len v prípadoch podozrenia, že dochádza k poškodzovaniu majetku prenajímateľa.

6.13 Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi, alebo ním poverenej osobe, prístup k jednotlivým meracím prístrojom umiestneným v nájomnom byte a v spoločných priestoroch za účelom odpisu stavu nameraných hodnôt pre potreby fakturácie.

Čl. VII.
Zánik nájmu

7.1 Nájom bytu zanikne uplynutím doby nájmu uvedenej v Čl. IV. tejto zmluvy.

7.2 Nájom bytu zaniká aj písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou nájomcu v súlade so zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení.

7.3 Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v § 711 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení. Dôvodom výpovede z nájmu bytu môže byť aj neumožnenie prístupu do bytu a nebytových priestorov v zmysle Čl. VI. odst. 6.12 a odst. 6.13 tejto zmluvy.

7.4 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 výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

7.5 Ak je ukončený nájom nájomcovi, zároveň je ukončený aj nájom spolu posudzovaných osôb resp. osobám tvoriacim jeho domácnosť.

7.6 Nájomca sa zaväzuje ku dňu ukončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt a jeho vybavenie v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt a jeho vybavenie uvedie do stavu v akom ho nájomca prevzal. Prenajímateľ po skončení nájmu nie je povinný nájomcovi nahradiť náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte.

Čl. VIII
Záverečné ustanovenia

8.1 Túto zmluvu možno meniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán. Ustanovenia Článku V. bodov 5.13, 5.14, 5.15 tým nie sú dotknuté.

8.2 Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a VZN č. 1/2014.

8.3 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvomi zmluvnými stranami.

8.4 Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa.

8.5 Zmluva sa vyhotovuje v štyroch vyhotoveniach, po dve pre obidve zmluvné strany.

8.6 Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili po vzájomnej dohode dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne a na znak súhlasu zmluvu podpísali.

V Jaklovciach, dňa: 04.07.2016

Za prenajímateľa:

OBEC JAKLOVCE
Nová 464/81
055 61 Jaklovce
IČO: 00329207
DIČ: 2021259383

.....
PhDr. Matúš Fedor
starosta obce

Za nájomcu:

.....
Irena ĎURINOVÁ

.....
Ľuboš PODOLINSKÝ