29/2014

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa § 663 – 670 a § 685 – 719 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. – Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, Všeobecne záväzného nariadenia obce o prideľovaní obecných nájomných bytov 10/2007, Výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V-1/2007 a súvisiacich platných právnych predpisov medzi:

Článok 1

Zmluvné strany

1) Prenajímateľ: **Obec Jamník**
Zastúpený: Anton Petruška, starosta obce
IČO: 00 329 215
Sídlo: 053 22 Jamník 101
(ďalej len „prenajímateľ")

2) Nájomca (nájomcovia): **Erik Birnstein a manželka Martina**
Dátum narodenia:
Adresa trvalého pobytu: 053 22 Jamník 312
(ďalej len „nájomca")

Článok 2

Predmet nájmu

1) Predmetom nájomnej zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán pri nájme nájomného bytu vo vlastníctve prenajímateľa.

2) Prenajímateľ touto nájomnou zmluvou prenecháva do užívania nájomcovi byt č 1, I. kategórie o výmere 65,52 m² v dome súpisné číslo 312 v Jamníku (ďalej len „byt").

3) Zoznam vybavenia bytu tvorí príloha (zápisnica o prevzatí bytu), ktorá je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy.

4) Právo užívať byt a jeho príslušenstvo majú okrem nájomcu osoby, ktoré s ním ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy žijú v spoločnej domácnosti.

5) Nájomca a osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti, nadobúdajú dňom vzniku nájmu trvalý pobyt na adrese bytu.

Článok 3

Doba nájmu

1) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú s účinnosťou od 1.10.2014 do 30. 9. 2015.

2) Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, ak dodržiava povinnosti ustanovené v tejto zmluve a v osobitnom predpise, najmä ak riadne platí nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, nepoškodzuje dom, prenajatý byt, jeho zariadenie a vybavenie.

Článok 4

Stav bytu

1) Byt je ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy spôsobilý k riadnemu užívaniu, čo zmluvné strany potvrdzujú podpisom tejto zmluvy.

2) Nájomca potvrdzuje, že byt, jeho zariadenie a vybavenie je v stave spôsobilom na riadne užívanie, podpísaním zápisnice s prenajímateľom bytu o prevzatí bytu, ktorá tvorí prílohu neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy.

Článok 5

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1) Dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu t.j.: vodné a stočné podľa skutočného odberu fakturáciou, odvoz TKO v zmysle platného VZN Obce Jamník.

2) Nájomca je povinný platiť nájomné v sume 134,84 € , slovom jednostotridsaťštyri eur, osemdesiatštyri centov mesačne. Výška nájomného je stanovená podľa platných cenových predpisov, a VZN č. 10 Obce Jamník. Podklady pre výpočet nájomného sú obsiahnuté v Evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu, t.j. 2,058,-€/m^2 úžitkovej plochy bytu.
Mesačná úhrada za užívanie spoločných priestorov je stanovená vo výške 0,663 €/osoba/mesiac .
Nájomca je povinný platiť nájomné vždy do 15-teho dňa príslušného mesiaca na účet obce vedený v DEXIA banke a.s., pobočka Spišská Nová Ves, č.ú.: 3401907002/5600.
Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo náhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po ich splatnosti je povinný zaplatiť prenajímateľovi bytu poplatok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia.

3) Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného uznesením obecného zastupiteľstva, najmä ak je preto dôvod daný osobitným predpisom. Zmena výšky nájomného bude vykonaná formou písomného dodatku k nájomnej zmluve.

4) Spolu s nájomným je nájomca povinný platiť mesačne určené preddavky na plnenia poskytované s užívaním bytu. Výška preddavkov sa určuje podľa platných cenových predpisov a v závislosti od počtu osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti.

5) Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi bytu zmenu počtu osôb, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti v súlade s ustanovením článku 6 ods. 2 písm. i).

6) Prenajímateľ bytu je oprávnený zmeniť výšku preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu v závislosti od zmeny príslušných cenových predpisov a zmeny počtu osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti. Nájomca je povinný platiť preddavky v novej výške od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

7) Nájomca a prenajímateľ prehlasujú, že pri podpise zmluvy je na účte prenajímateľa zložená kaucia vo výške 5-násobku pôvodného mesačného nájomného t.j. 674,17€ (20 310,- Sk) na účet číslo 3401908013/5600 Dexia banka, variabilný symbol 022007, z ktorej budú uhradené nepredvídané škody zapríčinené nájomcom. Pokiaľ z jeho strany ku škodám nedôjde, alikvotná čiastka kaucie mu bude vrátená uplynutím doby nájmu.

Článok 6

Práva a povinnosti nájomcu

1) Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, majú právo užívať byt, jeho zariadenie a vybavenie, a požívať plnenia poskytované s užívaním bytu, ktoré zabezpečuje prenajímateľ bytu.

2) Nájomca je povinný
   a) užívať byt, jeho zariadenie a vybavenie a plnenia poskytované s užívaním bytu v súlade s touto zmluvou,,
   b) platiť v dohodnutej lehote a výške nájomné a určené preddavky na plnenia poskytované s užívaním bytu
   c) nepoškodzovať byt, jeho zariadenie a vybavenie a spoločné časti a zariadenia domu,
   d) zabezpečovať na vlastné náklady bežnú údržbu bytu a udržiavať ho v stave spôsobilom na riadne užívanie,
   e) včas oznamovať prenajímateľovi bytu potrebu opráv, ktoré zabezpečuje prenajímateľ; tým nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody, ak potrebu opráv spôsobil svojím konaním sám nájomca alebo osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, ani právo prenajímateľa vypovedať nájomnú zmluvu alebo neuzatvoriť novú nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie,
   f) užívať byt tak, aby nenarušoval sám alebo osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, bývanie a bezpečnosť ostatných nájomcov bytov v dome,
   g) dodržiavať bezpečnostné opatrenia, aby nedošlo k požiaru a neoprávnenej manipulácii s elektrickými zariadeniam,
   h) sprístupniť byt povereným zamestnancom prenajímateľa a kontrolných orgánov za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu včítane stavu bytu, vykonania údržby a opráv, a povereným zamestnancom tretej osoby za účelom vykonania odborných prehliadok elektrických, plynových zariadení a komínov na základe zmluvy s prenajímateľom bytu,
   i) oznámiť prenajímateľovi bytu zmeny v zozname osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, čím sa rozumie odhlásenie z trvalého pobytu alebo prihlásenie k trvalému pobytu u novo narodeného dieťaťa,
   j) ukladať komunálne odpady do určenej zbernej nádoby a platiť miestny poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady,
   k) podieľať sa na udržiavaní čistoty a poriadku v priľahlom okolí domu.

3) Nájomca nesmie
   a) vykonávať v byte stavebné úpravy, a to ani na vlastné náklady,
   b) zasahovať do elektrického vedenia, rozvodu vody, plynu, STA
   c) užívať byt na iný účel ako na bývanie,
   d) prenechať byt do podnájmu tretej osobe,
   e) vziať do podnájmu inú osobu.

4) Nájomca je povinný včas a na svoje náklady zabezpečovať drobné opravy v byte, ktoré súvisia s bežným užívaním bytu,/viď. Vládne nariadenie 87/1995 Z.z./.

5) Nájomca je povinný uhradiť náklady na odstránenie porúch a poškodení, ktoré v byte alebo v dome spôsobí sám alebo osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti. Prenajímateľ bytu je po predchádzajúcom upozornení nájomcu oprávnený zabezpečiť opravy a požadovať od nájomcu úhradu nákladov. V prípade, že ide o škodu na dome a škodca nie je známy, nájomca sa zaväzuje podieľať na nákladoch vynaložených na jej odstránenie rovným dielom.

6) Ak nájomca poruší zákaz podľa odseku 3 písm. a), je povinný uviesť byt na vlastné náklady do pôvodného stavu v lehote, ktorú určí správca bytu. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa vypovedať nájomnú zmluvu alebo neuzatvoriť novú nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie.

7) Nájomca je oprávnený po predchádzajúcom súhlase správcu bytu vykonať na svoje náklady povrchovú úpravu podláh bytu a povrchovú úpravu vnútorných stien a stropu bytu. V prípade skončenia nájmu uvedie byt do pôvodného stavu alebo ho odovzdá správcovi bytu v upravenom stave bez nároku na úhradu vynaložených nákladov voči prenajímateľovi.

Článok 7

Práva a povinnosti prenajímateľa

1) Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

2) Prenajímateľ je povinný vykonávať
   a) kontrolu funkčnosti zariadení slúžiacich k riadnemu užívaniu bytu,
   b) odborné prehliadky elektrických zariadení,
   c) opravy a úpravy zásadného charakteru, ktorými sa rozumejú
      1.opravy strechy,
      2.stavebné úpravy nevyhnuté pre riadne užívanie domu a bytu,
      3.zásahy do elektrického vedenia,
      4.zásahy do rozvodov vody.

3) Prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu
   a) platenie nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu s využitím všetkých právnych prostriedkov na ich vymoženie,
   b) umožnenie prístupu poverených zamestnancov prenajímateľa bytu za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu včítane stavu bytu a jeho zariadení, vykonania údržby a opráv, kontroly funkčnosti zariadení slúžiacich k riadnemu užívaniu bytu,
   c) odstránenie nepovolených zásahov do bytu v určenej lehote na náklady nájomcu,
   d) náhradu škody spôsobenej na dome, byte, jeho zariadení a vybavení.

Článok 8

Zánik nájmu

1) Nájom bytu zaniká
   a) dohodou nájomcu a prenajímateľa,
   b) uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak v priebehu tohto nájmu vznikol dôvod, pre ktorý možno nájom bytu vypovedať alebo ktorý zakladá oprávnenie prenajímateľa neuzatvoriť novú nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie,
   c) výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán.

2) Prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájom bytu, ak nájomca alebo osoba, ktorá s ním žije v spoločnej domácnosti
   a) hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho zariadenie a vybavenie alebo spoločné časti a zariadenia domu,
   b) sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov bytov v dome,
   c) ohrozuje bezpečnosť ostatných nájomcov bytov v dome,
   d) porušuje dobré mravy v dome.

3) Prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájom bytu aj vtedy, ak nájomca
   a) nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace,
   b) prenechal byt alebo jeho časť do podnájmu,
   c) využíva byt na iné účely ako na bývanie.

4) V prípade zániku nájmu z dôvodov uvedených v odseku 2 a 3 nájomca nemá právo na náhradný byt.
5) Nájomca je oprávnený vypovedať nájom aj bez uvedenia dôvodu.

6) V prípade výpovede nájmu je výpovedná lehota tri mesiace a počíta sa od prvého dňa kalendárneho mesiaca po doručení výpovede druhej strane.

7) Prenajímateľ je oprávnený neuzatvoriť po uplynutí doby nájmu novú nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie, ak
   a) nájomca opakovane nesprístupní byt v zmysle článku 6 ods. 2 písm. h),
   b) nájomca poruší zákaz stavebných úprav podľa článku 6 ods. 3 písm. a),
   c) v priebehu doby nájmu vznikol dôvod, pre ktorý mohol nájom vypovedať podľa odseku 2 a 3.

8) Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do pôvodného stavu. Nájomca nie je oprávnený požadovať od prenajímateľa náhradu nákladov, ktoré vynaložil na zlepšenie kvality bytu, a to ani v prípade, ak prenajímateľ nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

Článok 9

Osobitné ustanovenia

1) Nájomca požiada o pripojenie k odberu elektrickej energie a plynu, na svoje náklady uzatvorí s dodávateľom osobitnú zmluvu o dodávke elektrickej energie a plynu.

Článok 10

Záverečné ustanovenia

1) Vo veciach, ktoré táto zmluva neupravuje, platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.

2) Všetky prílohy k zmluve tvoria neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy.

3) Zmluvu možno meniť len na základe dohody uzatvorenej medzi prenajímateľom a nájomcom formou písomného dodatku k zmluve podpísaného štatutárnym zástupcom prenajímateľa a nájomcom.

4) Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami.

5) Zmluva sa vyhotovuje v príslušnom počte právne rovnocenných výtlačkov, z ktorých jeden zostane prenajímateľovi, a dva nájomca.

6) Zmluvné strany vyhlasujú, že si text zmluvy riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu a na znak súhlasu ju nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.

V Jamníku: 30.09.2014

signed

Prenajímateľ:
Obec Jamník
zastúpená starostom obce
Anton Petruška



Nájomca (nájomcovia):

signed

signed