

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzatvorená podľa § 685 zákona č. 40/1964 Zb.
v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ: Obec Košolná
sídlo: 919 01, Košolná 44
IČO: 00312673
zast. PhDr. Martin Halaksa - starosta obce

(ďalej len prenajímateľ)

Nájomca: **Peter Baláži rod. Baláži.**

a Lenka Balaziová, rod Malovcova.

(ďalej len nájomca)

uzavreli túto Zmluvu o nájme bytu:

Článok I. **Predmet zmluvy**

Predmetom tejto zmluvy je prenechanie bytu nachádzajúceho sa vo vlastníctve prenajímateľa, ktorý je popísaný v Čl. II tejto zmluvy do nájmu nájomcovi.

Článok II. **Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v obci Košolná, k.ú. Košolná, zapísanej na Správe katastra Trnava na LV č. 500 a tam označenej ako parc. č. 1110/4 o výmere 276 m² - zastavané plochy a nádvoria, na ktorej parcele č. 1110/4 je postavený bytový dom - 8 b.j., súpisné číslo 213 v podiele 1/1.

V predmetnom bytovom dome sa nachádza trojizbový byt č. 1 na 1. nadzemnom podlaží o celkovej výmere podlahovej plochy bytu 75,35 m², ktorý byt pozostáva z:

- kuchyne o výmere 12,10 m²
- obývacej izby o výmere 18,80 m²

ZMLUVA O NÁJME BYTU

- spálne o výmere	12.30 m ²
- kúpeľne o výmere	4.30 m ²
- predsieň o výmere	3.90 m ²
- chodby o výmere	6.85 m ²
- izby o výmere	13.70 m ²
- WC o výmere	1.70 m ²
- kotolne o výmere	1.70 m ²

2. Predmetom nájmu je byt uvedený v bode 1. tohto článku vrátane vybavenia bytu špecifikovaného v Technickom pasporte bytu, ktorý tvorí súčasť tejto zmluvy.

Článok III.

Vznik a doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu byt opísaný v Čl. II. tejto zmluvy vrátane vybavenia bytu. Nájomca byt spolu s jeho vybavením do nájmu preberá.
2. Obecné zastupiteľstvo Obce Košolná ako prenajímateľ na základe samosprávnej pôsobnosti podľa § 4 ods. 1 a § 6 ods. 1 zák. č. 369/1990 Zb. v znení neskorších predpisov prijalo dňa 7.5.2008 Domový poriadok a dňa 19.11.2010 Všeobecne záväzné nariadenie 2/2010 o nakladaní s bytmi pre občanov /ďalej len VZN/ a dňa 10.9.2012 dodatok č. 1 ku VZN.
3. Nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený s Domovým poriadkom a VZN 2/2010 a s jeho dodatkom a s ich obsahom, berie ich na vedomie a zaväzuje sa dodržiavať všetky jeho ustanovenia a to i v prípade jeho zmien a doplnkov, s obsahom ktorých bude oboznámený po ich schválení obecným zastupiteľstvom a túto skutočnosť potvrdzuje svojím podpisom na tejto zmluve. Domový poriadok, VZN a jeho dodatky sú dostupné k nahliadnutiu na Obecnom úrade v Košolnej, prípadne na internetovej stránke obce.
4. Nájomný vzťah vzniká dňom podpísania tejto zmluvy.
5. Uzatvorenie nájmu bolo schválené uznesením Obecného zastupiteľstva obce Košolná č. 111/2015 zo dňa 17.12.2015
6. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt spolu s jeho vybavením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie na dobu určitú a to do 31.12.2018. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri plnení svojich povinností, na ktoré sa v tejto zmluve zaviazal a ktoré mu vyplývajú z ustanovení Občianskeho zákonníka o nájme bytov, Domového poriadku a VZN 2/2010 a jeho dodatkov a po splnení podmienok stanovených zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z.z..
7. Prenajímateľ vyhlasuje, že nie sú mu známe žiadne vady, na ktoré by mal nájomcu upozorniť.
8. Nájomca prehlasuje, že mu je stav predmetného bytu dobre známy a v takomto stave ho preberá.

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
a) zabezpečiť nájomcovi užívania schopnosť bytu počas doby trvania nájmu bytu

ZMLUVA O NÁJME BYTU

b) prenajíateľ má právo vstupu do bytu v prítomnosti nájomcu za účelom zistenia jeho stavu, dodržiavania zmluvne dohodnutého užívania, pri nevyhnutných opravách a nebezpečenstve, ktoré môžu spôsobiť škodu na byte.

2. Nájomca sa zaväzuje:

- a) užívať byt na dohodnutý účel obvyklým spôsobom
 - b) riadne a včas platiť nájomné a odplaty za služby a plnenia spojené s nájmom bytu
 - c) vykonávať drobné opravy bytu na svoje náklady a uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou bytu
 - d) po skončení nájmu bytu tento vrátiť spolu s jeho vybavením v stave, v akom ho nájomca prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie
 - e) vykonať zmeny na prenajatom byte a jeho príslušenstve a zariadeniach len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajíateľa
 - f) prenechať byt do podnájmu tretím osobám len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajíateľa
 - g) umožniť vstup prenajíateľa do bytu za účelom kontroly bytu, opráv a údržby bytu, spoločných častí a spoločných zariadení domu, ako aj za účelom kontroly stavu vodomera a to po nevyhnutnú dobu na základe predchádzajúcej žiadosti prenajíateľa za prítomnosti nájomcu, resp. osoby poverenej nájomcom.
 - h) dodržiavať všetky ustanovenia, ktoré boli prijaté obecným zastupiteľstvom VZN 2/2010 a jeho dodatky, Domového poriadku a zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní zvlášť to, že:
 - neprihlási inú osobu, než seba a svojich potomkov žijúcich s ním v spoločnej domácnosti, na trvalý pobyt v prenajatom byte
 - členmi domácnosti sú : Baláži Peter, Balážiová Lenka, Baláži Dominik, Baláži Oliver;
 - prenajatý byt nevymení, ani neuskutoční prevod práv vyplývajúcich z nájmu bytu bez súhlasu prenajíateľa a súčasne v rozpore s Domovým poriadkom a VZN, v opačnom prípade sú takéto zmluvy neplatné
 - byt ku dňu nasledujúcemu po dni skončenia nájmu uvoľní, odovzdá ho prenajíateľovi a umožní mu s ním nakladať
 - nahradí všetky škody vzniknuté na prenajatom byte, ktoré prenajíateľ zistí v lehote do 30 dní odo dňa skončenia nájmu a odovzdania bytu
 - i) hlásiť nutnosť opráv, ktoré má znášať prenajíateľ bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich riadne vykonanie
 - j) pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade skončenia nájmu, nájomca súhlasí s vypratáním bytového priestoru na svoje náklady ak neodovzdá bytový priestor najneskôr v deň skončenia nájmu.

Článok V.

Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu vrátane platobných podmienok

ZMLUVA O NÁJME BYTU

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu mesačne nájomné vo výške 188.37 Euro, ktorého výška je určená na základe vzájomnej dohody zmluvných strán. Nájomca je ďalej povinný mesačne platiť príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 22.00 Euro a taktiež mesačne platiť poisťné vo výške 2.90 Euro tj. Spolu 213.27 Euro.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné, príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv, ako aj poisťné vždy jeden mesiac vopred, vždy do 10. dňa predchádzajúceho mesiaca. Výšku nájomného stanoví prenajímateľ v zmysle platných právnych predpisov.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť samostatné úhrady za dodávku elektrickej energie, plynu, poplatky za TV a rozhlas a poplatky za používanie jednotnej telekomunikačnej siete priamo ich poskytovateľom – dodávateľom. Prenajímateľ nezodpovedá za ich riadne poskytovanie – dodávku.
4. Úhradu za dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory, vodného a stočného sa nájomca zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi po prevzatí vyúčtovacej faktúry za skutočnú spotrebu. Tieto platby budú splatné pri najbližšej splátke mesačného nájomného.
5. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť za odvoz pevného komunálneho odpadu prenajímateľovi ročne na základe platobného výmeru obce.
6. Výšku príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorá tvorí časť výšky nájomného za jeden mesiac má prenajímateľ právo upraviť vždy k 1. januáru bežného roka o výšku inflácie zistenej a vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok v Slovenskej republike.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že pred uzatvorením nájomnej zmluvy v zmysle zákona 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov nájomca uhradil prenajímateľovi finančnú zábezpeku pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu vo výške 1.130,22 Euro. V prípade ukončenia nájmu v zmysle Čl. VII. tejto zmluvy prenajímateľ do 30 dní odo dňa skončenia nájmu vráti alikvótnu časť finančnej záruky bývalému nájomcovi po odpočítaní neuhradených nedoplatkov na nájomnom, alebo úhrad za prípadné poškodenie bytu.
8. Ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou akejkoľvek platby podľa tejto zmluvy, alebo s úhradou finančnej záruky podľa bodu 7. tohto článku zmluvy, prináleží prenajímateľovi zmluvná pokuta vo výške 0.05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania a úrok z omeškania platný v zmysle všeobecne platných právnych predpisov platných v čase porušenia záväzku. Úhradou zmluvnej pokuty nie sú dotknuté nároky prenajímateľa na náhradu škody z dôvodu omeškania s platbami a úrokov z omeškania.

Čl. VI.

Odovzdanie a prevzatie bytu, odstránenie väd predmetu nájmu

9. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt spolu s jeho vybavením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie po podpísaní tejto nájomnej zmluvy a jej príloh oboma zmluvnými stranami zmluvy /ďalej len deň uzatvorenia zmluvy/.
10. Nájomca je povinný prevziať byt spolu s jeho vybavením najneskôr do troch dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.

Čl. VII.

Skončenie nájmu, bytová náhrada

Nájom sa ukončí:

- a) uplynutím doby nájmu bez práva nájomcu na poskytnutie bytovej náhrady
- b) výpoveďou podľa ust. § 711 Občianskeho zákonníka

ZMLUVA O NÁJME BYTU

c. odstúpením od zmluvy v zmysle Čl. IV bod 3. tejto zmluvy.

Čl. VIII.

Opakované uzatvorenie zmluvy

Prenajímateľ opakovane uzatvorí nájom s nájomcom v prípade neporušenia ustanovení tejto nájomnej zmluvy, dodržiavania všetkých ustanovení VZN a jeho dodatkov a Domového poriadku.

Opakované uzatvorenie zmluvy s nájomcom je podmienené aj splnením podmienok stanovených zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

Zmluva opakovane uzatvorená nebude ak nájomca nemá uhradené platby nielen súvisiace s nájomným, poisťným a fondom opráv, ale aj samostatné platby podľa článku V. ods. 3., 4. .

Zmluva opakovane uzatvorená nebude ak sa nájomca tri krát dostane do omeškania s platbami obci súvisiaci s predmetom nájmu.

Čl. IX.

Záverčné ustanovenia

1. Nájomnú zmluvu možno meniť a dopĺňať len písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Vo všetkých veciach, ktoré nie sú výslovne upravené medzi zmluvnými stranami touto zmluvou, platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných predpisov.
3. Všetky náklady súvisiace s vyhotovením nájomnej zmluvy vrátane príloh, bude hradit' prenajímateľ.
4. Táto zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, pričom každý z účastníkov obdrží jedno vyhotovenie zmluvy.
5. Zmluvné strany potvrdzujú, že táto zmluva bola spísaná na základe ich slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne prejavenej vôle, nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju zmluvné strany vlastnoručne podpísali.
6. Zmluva o nájme bytu nadobúda účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami

V Košolnej, dňa 20. 4. 2016

/ prenajímateľ
Obec Košolná
zast. PhDr. Martin Halaksa
starosta obce