

ZMLUVA O PODNÁJME A O NÁJME BYTU

uzatvorená v zmysle § 719 a § 685 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej ako „Občiansky zákonník“) a v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej ako „zákon č. 443/2010 Z. z.“)

Článok I. Zmluvné strany

Prenajíateľ: Obec

Štatutárny orgán :, starosta obce

Sídlo:

IČO:

DIČ:

(ďalej ako „prenajíateľ“)

a

Nájomca:

Dátum narodenia:

Trvale bytom:

Korešpondenčná adresa:

Telefonický kontakt:

(ďalej len ako „nájomca“)

Článok II. Úvodné ustanovenia

1. Prenajíateľ je oprávneným nájomcom na základe Nájomnej zmluvy uzavretej medzi Obcou **xxxx** ako nájomníkom a **Iňastav s.r.o.** ako prenájiateľom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území, obec, okres, zapísanej na liste vlastníctva č. a to stavby - bytový dom so súpisným číslom, postavenej na parcele registra "C", číslo parcely - zastavané plochy a nádvoría o výmere m² (ďalej ako „bytový dom“). Prenajíateľ je oprávnený bytový dom alebo jeho časť prenechať inému do podnájmu.
2. Prenajíateľ sa v budúcnosti stane výlučným vlastníkom bytového domu vymedzeného v čl. II. ods. 1 tejto zmluvy. Zmluvné strany sa preto dohodli, že do času, kým sa prenájiateľ nestane výlučným vlastníkom bytového domu, budú sa vzťahy medzi prenájiateľom a nájomcom spravovať podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka týkajúce sa podnájmu bytu za podmienok tejto zmluvy a bez nutnosti uzatvorenia osobitnej nájomnej zmluvy dňom, kedy sa stane prenájiateľ výlučným vlastníkom bytového domu sa ich vzájomné vzťahy budú spravovať ustanoveniami Občianskeho zákonníka týkajúce sa nájmu bytu spolu s ustanoveniami zákona 433/2010 Z.z. za podmienok tejto zmluvy.
3. Tam, kde je v zmluve uvedené nájom, nájomca alebo obdobné odvodenia slov od „nájmu“ sa počas spravovania zmluvy podľa ustanovení o podnájme myslí podnájom, podnájomník alebo obdobné odvodenia slov od „podnájom“.

Článok III. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ týmto za podmienok uvedených v tejto zmluve prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie byt č., nachádzajúci sa **na prízemí/ x poschodí** bytového domu (ďalej ako „byt“ alebo „predmet nájmu“), nájomca toto užívanie prijíma a zaväzuje sa platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a platby za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Celková podlahová plocha bytu je m².
3. Byt pozostáva z **xx** obytných miestností a z príslušenstva, ktorým je **kuchyňa, kúpeľňa, WC, chodba – je potrebné upraviť podľa skutočného stavu**
4. Nájomca má popri práve užívať byt, aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia bytového domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu a to v súlade s Domovým poriadkom.
5. Nájomca má právo využívať predmet nájmu len **za účelom bývania**.
6. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu (ďalej ako „osoby tvoriace domácnosť nájomcu“):
 -
 -
 -
7. Nájomca je povinný bezodkladne najneskôr do 3 (troch) pracovných dní oznámiť prenajímateľovi zmenu osôb tvoriacich jeho domácnosť. Porušenie tejto povinnosti sa bude považovať za hrubé porušovanie povinností nájomcu, ktoré zakladá výpovedný dôvod podľa §711 odsek 1 písm. d) Občianskeho zákonníka.
8. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu bude spísaná zápisnica, ktorej súčasťou je aj opis stavu bytu a jeho príslušenstva v deň odovzdávania bytu nájomcovi.

Článok IV. Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od **do**
2. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve a v zákone č. 443/2010 Z. z. O možnosti opakovaného uzavretia zmluvy o nájme bytu bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne 4 mesiace pred ukončením nájmu bytu. Nájomca musí prenajímateľa o opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu požiadať najmenej 3 mesiace pred ukončením nájmu bytu a to dorúčením písomnej žiadosti na Obecný úrad v spolu s príslušnými dokladmi potrebnými na prehodnotenie jeho práva na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu, inak nájom bytu končí dňom uplynutia dohodnutej doby nájmu. Za opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu sa považuje aj predĺženie doby nájmu formou dodatku k pôvodnej zmluve. Podmienky v novej zmluve o nájme bytu môžu byť dohodnuté aj inak, ako sú ustanovené v tejto zmluve.

Článok V. Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Výška nájomného je stanovená v súlade s Opatrením MF SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia MF SR z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008 a opatrenia MF SR z 1. decembra 2011 č. 01/R/2011 (ďalej ako „Opatrenie MF SR č. 01/R/2008“) a to na sumu vo výške €/mesačne.
2. Nájomca je povinný okrem nájomného uhrádzať prenajímateľovi aj platby za plnenia poskytované s užívaním bytu a to vo forme zálohových platieb(ďalej ako „zálohové platby“). Plnenia poskytované s užívaním bytu ako aj výška zálohových platieb sú uvedené v kalkulačnom liste.

3. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné spolu so zálohovými platbami mesačne vopred a to vždy do 15-teho dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa nájomné spolu so zálohovými platbami hradí, a to na bankový účet prenajímateľa, vedený v banke a.s., pobočka, **číslo účtu:, IBAN, variabilný symbol**
4. Zálohové platby sú predmetom ročného vyúčtovania podľa skutočných nákladov. Prenajímateľ je povinný vyúčtovať ich najneskôr do 31. mája za predchádzajúci rok. Nedoplatok z vyúčtovania zálohových platieb je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi v lehote 15 (pätnásť) dní od doručenia vyúčtovania. V rovnakej lehote je povinný prenajímateľ vrátiť vyúčtovaný preplatok nájomcovi.
5. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle nariadenia vlády č. 87/1995, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
6. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného alebo zálohových platieb v prípade, ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného alebo zálohových platieb (napr. zmena Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov, zmena cenových predpisov týkajúcich sa plnení poskytovaných s užívaním bytu, zmena v počte bývajúcich osôb v byte, zmena rozsahu plnení poskytovaných s užívaním bytu a pod.) a to od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
7. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške **šesť mesačného** nájomného, t. j. vo výške €, slovom Eur (ďalej ako „zábezpeka“). Zábezpeku vedie prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
8. Nájomca dňa zložil na účet prenajímateľa časť zábezpeky vo výške €, pričom zvyšnú časť zábezpeky vo výške € sa zaväzuje uhradiť v lehote 5 (piatich) dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy a to vkladom na bankový účet prenajímateľa, vedený v banke a.s., pobočka, **číslo účtu:, IBAN, variabilný symbol**
9. Zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu a nepoškodzenia užívaného bytu. V súlade s účelom, na ktorý je zábezpeka určená, je prenajímateľ oprávnený túto použiť v deň (a to aj po skončení nájmu), v ktorý sa nájomca dostal do omeškania so splnením finančného nároku prenajímateľa.
10. V prípade, že výška zábezpeky počas trvania nájmu klesne pod sumu uvedenú v bode 7. tohto článku z dôvodu jej použitia prenajímateľom v súlade s bodom 9. tohto článku, je nájomca túto povinný doplniť na základe písomnej výzvy prenajímateľa do výšky uvedenej v bode 7. tohto článku a to v lehote 15 (pätnásť) dní odo dňa doručenia výzvy prenajímateľa.
11. Porušenie povinnosti nájomcu zložiť zábezpeku vo výške určenej podľa bodu 7. tohto článku, ako aj porušenie povinnosti doplniť zábezpeku podľa bodu 9. tohto článku, zmluvné strany považujú za podstatné porušenie povinností nájomcu, ktoré zakladá výpovedný dôvod podľa §711 odsek 1 písm. d) Občianskeho zákonníka.
12. Po ukončení nájmu bytu prenajímateľ vráti nájomcovi zábezpeku alebo jej nespotrebovanú časť a to v lehote 10 (desiatich) pracovných dní od posledného vyúčtovania zálohových platieb v zmysle bodu 4. tohto článku, nie však skôr ako budú odstránené všetky škody na predmete nájmu v zmysle bodu 6. článku VII. tejto zmluvy.
13. Ustanovenia bodov 9. a 12. tohto článku zostávajú účinné aj po uplynutí doby nájmu.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na dojednané užívanie.
2. Nájomca prehlasuje, že prenájmateľ mu pred uzatvorením tejto zmluvy umožnil prehliadku bytu, pričom nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom bytu z obhliadky na mieste samom a vyhlasuje, že byt je v stave spôsobilom na dohovoréné užívanie.
3. Nájomca je povinný:
 - a) užívať byt, spoločné priestory a zariadenia bytového domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu,
 - b) pri výkone svojich práv dbať, aby sa v bytovom dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv,
 - a) rešpektovať susedské práva a bezpečnosť, najmä:
 - vylúčiť užívanie bytu spôsobom obťažujúcim iných nájomcov (napr. nadmerná hlučnosť, atď.),
 - vylúčiť v byte a v bytovom dome skladovanie horľavých, výbušných, toxických alebo iných nebezpečných látok a nebezpečného odpadu a nakladanie s otvoreným ohňom,
 - v spoločných častiach a zariadeniach bytového domu neskladovať žiadne veci.
 - c) vykonávať na vlastné náklady všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a všetky obvyklé udržiavacie práce v zmysle nariadenia č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka; pri porušení tejto povinnosti môže prenájmateľ vykonať opravy a údržbu bytu na náklady nájomcu,
 - d) odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú; ak sa tak nestane, má prenájmateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu,
 - e) bez zbytočného odkladu oznámiť prenájmateľovi potrebu opráv, ktoré má vykonať prenájmateľ a umožniť vykonanie týchto opráv a iných nevyhnutných opráv. Ak nájomca nesplní tieto povinnosti, zodpovedá prenájmateľovi za škody, ktoré nesplnením týchto povinností vznikli,
 - f) počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade, ak hrozí na predmete nájmu škoda alebo ak už škoda bola na predmete nájmu spôsobená, nájomca je povinný bez zbytočného odkladu vykonať vhodné opatrenia na odvrátenie nebezpečenstva vzniku škody alebo zmiernenie jeho následkov,
 - g) bez zbytočného odkladu informovať prenájmateľa o vzniku škody alebo o hrozbe vzniku škody na predmete nájmu,
 - h) bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenájmateľovi pobyt osoby prechodne sa zdržujúcej v byte vtedy, ak tento pobyt presiahne 30 za sebou idúcich kalendárnych dní,
4. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenájmateľa, a to ani na svoje náklady. Prenajímateľ sa nezaväzuje uhradiť nájomcovi náklady vynaložené na stavebné úpravy alebo na iné podstatné zmeny bytu a po skončení doby nájmu ani na úhradu protihodnoty toho, o čo sa zvýšila hodnota bytu.
5. Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinné umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu osobe oprávnenej vykonávať údržbu a opravu, prenájmateľovi, správcovi, zamestnancom Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, príslušného stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu ako aj za účelom údržby a opravy, ak opravu alebo údržbu nezabezpečí nájomca, alebo ak ide o opravu alebo údržbu spoločných častí alebo spoločných zariadení bytového domu prístupných z bytu alebo za účelom montáže a údržby zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte alebo za účelom odpočtu nameraných hodnôt.
6. Nájomca nie je oprávnený dať byt do podnájmu inej osobe.
7. Nájomca nesmie užívať byt na iný účel ako je dohodnutý v tejto zmluve.
8. Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinné dodržiavať Domový poriadok. Nájomca zároveň prehlasuje, že ku dňu vzniku nájmu bol s Domovým poriadkom riadne oboznámený.

Nájomca berie na vedomie, že porušovanie povinností v Domovom poriadku sa bude považovať za hrubé porušovanie povinností nájomcu, ktoré zakladá výpovedný dôvod podľa §711 odsek 1 písm. d) Občianskeho zákonníka.

9. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za dodržiavanie platných právnych predpisov o požiarnej ochrane a o bezpečnosti a ochrane zdravia.
10. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu nachádzajúci sa v predmete nájmu. Nájomca si preto môže zabezpečiť poistenie vecí vnesených do predmetu nájmu vo vlastnom mene a na vlastné náklady.

Článok VII. Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí uplynutím dohodnutej doby nájmu.
2. Nájom bytu možno ukončiť aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka,
 - c) písomnou výpoveďou nájomcu aj bez uvedenia dôvodu.
3. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho kalendárneho mesiaca po jej doručení druhej zmluvnej strane.
4. Najneskôr v deň skončenia nájmu je nájomca povinný protokolárne odovzdať prenajímateľovi byt, vrátane zariadenia, v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
5. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10,00 € (slovom desať Eur) za každý deň omeškania so splnením povinnosti uvedenej v bode 4. tohto článku a to bez ohľadu na zavinenie. Uplatnením a/alebo zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody v plnej výške.
6. Ak nájomca odovzdá prenajatý byt v poškodenom stave, je povinný spôsobiť škody v dojednanom termíne odstrániť na vlastné náklady. Ak si túto povinnosť nesplní budú spôsobiť škody odstránené prenajímateľom na náklady nájomcu.
7. Nájomca po ukončení nájmunemá právo na bytovú náhradu.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom, nie však skôr ako dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
2. Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
3. Písomnosti podľa tejto zmluvy sa doručujú na adresy zmluvných strán, uvedené v záhlaví tejto zmluvy alebo na takú inú adresu, ktorú daná zmluvná strana písomne oznámila druhej zmluvnej strane v súlade s týmto bodom zmluvy. Písomnosti sa považujú za doručené dňom ich prevzatia druhou zmluvnou stranou (príjemcom). Písomnosti sa považujú za doručené aj dňom odmietnutia prevzatia písomnosti alebo dňom vrátenia písomnosti odosielateľovi z dôvodu neprítomnosti adresáta alebo inak zmareného doručenia (napr. adresát neznámy, adresát si zásielku nevyzdvihol v odbernej lehote).
4. Nájomca bytu bol schválený Uznesením Obecného zastupiteľstva v zo dňa..... č.....na základe odporúčania príslušnej komisie.
5. Vo veciach neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 443/2010 Z. z., všeobecne záväznými nariadením obce č. ../..... o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov

postavených z prostriedkov ŠFRB v obci Mýtina(d'alej ako „VZN č. ../. ...“) a ostatnými súvisiacimi platnými právnymi predpismi SR.

6. Zmeny a doplnky k tejto zmluve môžu byť urobené iba písomnou formou, ktoré sa stanú jej súčasťou.
7. Táto zmluva sa vyhotovuje v 3 (troch) vyhotoveniach z ktorých dve vyhotovenia obdrží prenajímateľ a jedno vyhotovenie nájomca.
8. Zmluvné strany si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, bola nimi schválená a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali, pričom zmluvné strany vyhlasujú, že obsah tejto zmluvy plne zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú prejavili slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne bez omylu, bez akéhokoľvek psychického lebo fyzického nátlaku.
9. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:
Príloha č. 1 – Zápisnica o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, vrátane kalkulačného listu
Príloha č. 2 – Uznesenie Obecného zastupiteľstva v zo dňa.....č.....
Príloha č. 3 – VZN č. .../.....

V, dňa:

V, dňa:.....

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
starosta
Obec

.....