Príloha č. 6

k VZN obce Hul č. /2019 o úprave podmienok nájmu a o nakladaní s nájomnými bytmi v obci Hul

Zmluva o nájme bytu

Z M L U V A O N Á J M E B Y T U

č. ...../20..

uzatvorená podľa §-u 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ: Obec Hul
Zastúpená: Ing. Pavol Guláš
Nám. Cyrila Mináriká 435/16
941 44 Hul
IČO: 00308919
DIČ: 2021059359
č. účtu: 2200953008/5600
IBAN SK20 5600 0000 0022 0095 3008
Prima banka Slovensko a.s.

a

Nájomca: Meno a priezvisko
Bydlisko
Dát. nar.

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu:

Čl. I.
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ, ako výlučný vlastník nehnuteľnosti –6 bytovej jednotky Blok - A č. nachádzajúceho sa v obci Hul, Za kaštieľom 546/8. (ďalej len „byt“)
2. Byt pozostáva z troch obytných miestností, predsiene, komory, špajze, kuchyne, jedálne, WC a kúpeľne.
   Úžitková plocha 3-izbového bytu je 77,59 m^2.
   Príslušenstvom bytu sa rozumie: kotol, sporák a kuchynská linka, v kúpeľni vaňa /príp. sprchovací kút/, batérie, ktoré sú súčasťou tohto bytu.
3. Nájomca a osoby s ním bývajúce majú popri práva užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

1. Nájomca prehlasuje, že byt aj príslušenstvo mu boli odovzdané v stave spôsobilom na riadne užívanie, bez akýchkoľvek viditeľných závad, ktoré by bránili užívaniu a bol riadne oboznámení s domácim poriadkom, vzťahujúcim sa na daný byt.
2. K bytu prislúcha jedno parkovacie miesto.

Čl. II.
Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva do nájmu a užívania nájomcovi vyššie opísaný byt.
2. Prenajímateľ prenecháva byt nájomcovi výlučne za účelom bývania.
3. Nájomca ako aj osoby, ktoré s ním byt užívajú sa zaväzujú, že budú byt spolu s príslušenstvom využívať v súlade s dohodnutým účelom. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa odstúpiť od zmluvy.

Čl. III.
Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, **od ..... do .....** vrátane.
2. Ak nájomca ako aj osoby, ktoré s ním byt užívajú, si riadne plnia povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy, nenarušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov, neohrozujú bezpečnosť, neporušujú dobré mravy v dome, nepoškodzujú byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory a zariadenia v dome, má nájomca právo v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z. - Zákon o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní na predĺženie platnosti nájomnej zmluvy na ďalšie 3 roky a obecné zastupiteľstvo je povinné platnosť zmluvy na ďalšie obdobie predĺžiť.
3. Prenajímateľ upozorní nájomcu tri mesiace pred uplynutím doby nájmu na jeho ukončenie a v prípade záujmu si nájomca musí o opakované uzatvorenie požiadať. Písomnú žiadosť o opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu je nájomca povinný doručiť Obci Hul, Nám. Cyrila Mináriká 435/16, 941 44 Hul najneskôr dva mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu. A zároveň predložiť doklady, preukazujúce splnenie podmienok nariadenia obce upravujúce podmienky pridelenia bytu. Nesplnenie tejto podmienky sa považuje za neuplatnenie si práva opakovaného nájmu a nájom uplynutím doby nájmu zaniká.
4. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade ak nedôjde k vzájomnej dohode na predĺžení nájomného, predmet nájmu uvoľní aj spolu s osobami, ktoré s ním predmetný byt užívajú najneskôr **do .....,** t.j. k uvedenému dátumu sa bezodkladne vysťahuje a vyprace z bytu a od takto vypratáného odovzdá prenajímateľovi kľúče, a to bez akéhokoľvek nároku na bytovú náhradu.

Čl. IV.
Výška nájomného a výška úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný hradiť mesačne **nájomné** za užívanie bytu vo výške **..... €** (slovom: ..... eur) **vopred** počas celej doby nájmu.
   Platby za **nájomné** je nájomca povinný platiť na **účet prenajímateľa** vedený v **Prima banke** Slovensko č. účtu: IBAN SK20 5600 0000 0022 0095 3008, pobočka Vráble, a to mesačne vopred **do 25. dňa** predchádzajúceho mesiaca. Nájomca uvedie pri platbe nájomného **variabilný symbol** číslo nájomnej zmluvy: ...20.. , alebo poštovou poukážkou na uvedený účet, alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
   Výška nájmu za užívanie príslušenstva bytu, spoločných priestorov spoločného príslušenstva vo výške: 152,08 €
   Príspevok do fondu opráv: 22,88 €
   Náklady na správu: 4,00 €
   Spolu 178,94 €

Nájomné za prvý mesiac nájmu spolu s príspevkom do fondu a s príspevkom na správu je splatné k .....

2. Pre včasnosť úhrad je rozhodujúci deň, pripísania finančnej čiastky na účet prenajímateľa.
3. Výška nájmu nezahŕňa poplatky služieb spojených s užívaním bytu, ako poplatok za spotrebovanú elektrickú energiu, plynu, odvoz odpadu, vybavenie bytu káblovou televíziou a ďalších služieb.
   - Poplatok za zber a odvoz komunálneho odpadu nájomcovia budú platiť na základe platného VZN Obce Hul.
   - Poplatky za spotrebovanú elektrickú energiu, plynu, za mediálne služby nájomcovia sú povinní platiť priamo dodávateľovi uvedených služieb.
4. Vyúčtovanie platieb za vodné a stočné je prenajímateľ povinný vykonávať mesačne podľa reálnej spotreby vody a faktúry za službu vývozu fekálií. Vývoz fekálií si obyvatelia nájomných bytových domov organizujú podľa potreby s dodávateľom služby vývozu.
   Vyúčtovanie spotreby elektrickej energie za spoločné priestory za príslušný rok prenajímateľ vykoná na základe faktúr predložených dodávateľom el. energie najneskôr do 31.05.
5. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné i s príspevkami do fondu a s príspevkom na správu do 5 dní po lehote splatnosti, je povinný prenajímateľovi zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, minimálne vo výške 0,92088 EUR.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomcom zložená finančná čiastka podľa VZN **obce Hul č. /2019 o úprave podmienok nájmu a o nakladaní s nájomnými bytmi v obci Hul** vo výške 1 104,66 EUR, ktorá bude použitá ako finančná záruka na zabezpečenie splácania nájomného, úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a úhrad za prípadné poškodenie bytu. Finančnú záruku vo výške 1 104,66 EUR je nájomca povinný zaplatiť do ..... a to bezhotovostnou platbou na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, variabilný symbol: ..... alebo poštovou poukážkou na uvedený účet. V prípade, že nájomca alebo osoby s ním bývajúce spôsobia neúmyselnú škodu na byte alebo jeho zariadení, môže sa so súhlasom prenajímateľa použiť finančná záruka alebo jej časť vo výške spôsobenej škody na úhradu tejto škody. V prípade úhrady škody alebo jej časti z finančnej záruky je nájomca povinný zložiť túto finančnú záruku v pôvodnej výške, resp. doplatiť rozdiel do pôvodnej výšky najneskoršie do 30 dní od použitia finančnej záruky, 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 záruku. V prípade nedoplatkov na nájomnom, na úhradách za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsobené škody, príp. iných nedoplatkov, vráti prenajímateľ nájomcovi finančnú záruku zníženú o dlžnú sumu, resp. výšku škody.

Čl. V.
Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi nerušene užívať predmet nájmu po celú dobu účinnosti tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
3. Prenajímateľ a zamestnanci ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov sú oprávnení kedykoľvek vstúpiť do predmetu nájmu za účelom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu; to platí aj pre nájomcu a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy. V prípade, že nájomca nesprístupní predmet nájmu, bude sa to považovať za hrubé porušenie podmienok tejto zmluvy s následkom odstúpenia od tejto zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený v prípade hroziacej škody vstúpiť do predmetu nájmu za účelom

vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia je následkov aj bez ohlásenia a súhlasu nájomcu.

Čl. VI.
Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájme bytu, ustanovenia tejto zmluvy, ako aj povinnosti uložené príslušnými orgánmi.
2. Nájomca má právo nerušene užívať byt a ostatné práva s tým spojené a nakladať s bytom alebo nebytovým priestorom podľa príslušných právnych predpisov.
3. Nájomca je povinný označiť svoju poštovú schránku menom, ako aj priestory určené ako príslušenstvo bytu minimálne číslom bytu. Taktiež označiť príslušnú smetnú nádobu svojim menom, prípadne číslom bytu. Každý nájomca je povinný si zakúpiť vlastnú smetnú nádobu.
4. Nájomca je povinný chrániť spoločný majetok domu vykonaním úkonov k zamedzeniu vstupu nežiaducich osôb do objektu bytového domu najmä zatváraním vchodových dverí a nevpúšťaním cudzích osôb do objektu, zhasínaním chodbových svetiel pri dostatočnom dennom svetle, nepoškodzovaním náterov chodieb, schodov v spoločných priestoroch a spoločných zariadeniach, udržiavať čistotu a hygienu v spoločných a komunikačných priestoroch.
5. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani podstatné zmeny bez predchádzajúceho súhlasu vlastníka a to ani na vlastné náklady. V prípade, ak nájomca bez súhlasu prenajímateľa vykoná úpravy v byte, znáša náklady na ich vykonanie zo svojho 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 .Opravy a údržby, ktoré si vyžadujú vŕtanie, pílenie, búchanie a ďalšie hlučné zvuky sa môžu vykonávať od 8.00 do 18.00 v pracovných dňoch a od 9.00 do 16.00 v sobotu. V prípade rozsiahlejších rekonštrukcií a prác určí vlastník bytov osobitný režim. Užívateľ je povinný v čase od 6.00 do 22.00 dodržiavať nočný pokoj. V tomto čase nie je povolené vykonávať akúkoľvek činnosť, ktorá by spôsobovala nadmerný hluk.
6. 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, a ktoré nie sú zapísané v evidenčnom liste /Príloha zmluvy/
   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 o ich náhradu nájomcu,
   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 by sa tak nestalo, má prenajímateľ právo, po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť na vlastné náklady, následne požadovať od nájomcu ich náhradu.
7. Nájomca nesmie prenechať byt, alebo jeho časť, do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa.
8. Nájomca nemôže v byte, alebo v jeho časti, vykonávať podnikateľskú činnosť bez písomného súhlasu prenajímateľa. 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).
9. Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu s cieľom prekontrolovať technický stav bytu a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

10. Nájomca je povinný dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z príslušných platných právnych predpisov upravujúcich ochranu pred požiarmi, predovšetkým povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, ako aj ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním predmetu nájmu resp. jeho časti vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä zákona č. 223/2001 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá nájomca prenajímateľovi za všetky škody, ktoré prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinnosti nájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli prenajímateľovi uložené.
11. Nájomca môže chovať alebo mať v držbe domáce zvieratá (mačky, psy) možno len so súhlasom vlastníka bytových domov a tiež súhlasom ostatných nájomníkov príslušnej bytovej jednotky.

Čl. VII.
Zánik nájmu bytu

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou zaniká:
   a/ uplynutím doby nájmu
   b/ písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom
   c/ písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa; prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájom bytu z dôvodu uvedených v §711 ods. 1 Občianskeho zákonníka, a to ak:
   1/ nájomca alebo, ten kto je členom jeho poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
   2/ nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
   3/ je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
   4/ nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
2. Nájomca bytu môže vypovedať nájom bytu z akéhokoľvek dôvodu, alebo bez udania dôvodu písomnou výpoveďou.
3. Výpoveď v zmysle tohto článku musí byť vyhotovená v písomnej forme. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať prenajímateľovi podľa Protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu, ak sa s prenajímateľom písomne nedohodne inak. V opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený byt vypratať. Ak sa nájomca dostane do omeškania s odovzdaním bytu prenajímateľovi, je povinný zaplatiť mu zmluvnú pokutu vo výške 16,60 EUR za každý deň omeškania.
4. Po ukončení nájmu budú do 30 dní finančne vysporiadané vzájomné peňažné nároky vyplývajúce z tejto zmluvy.
5. Účinky doručenia výpovede, resp. okamžitého skončenia nájmu, nastanú aj vtedy, ak nájomca bezdôvodne odoprie prevziať písomnú výpoveď (resp. okamžité skončenie nájmu) priamo v predmete nájmu alebo zaslanú prostredníctvom pošty na poslednú prenajímateľovi známu adresu na doručovanie písomností, a to dňom vrátenia písomnej zásielky poštou ako nedoručenej.

Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

6. Nájomca je povinný minimálne 10 dní pred uplynutím výpovednej doby byt sprístupniť prenajímateľovi a tiež novému nájomcovi za účelom obhliadky a spísania závad vzniknutých počas nájmu.
7. O odovzdaní bytu spíšu zmluvné strany zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania prenajímateľovi.
8. 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 dôvodov uvedených v bode 1. písm. c/ tohto článku zmluvy.

Čl. VIII.
Súhlas na spracovanie údajov

Zmluvné strany si dávajú navzájom, ako i osobe, ktorá zmluvu spísala, súhlas so spracovaním ich osobných údajov uvedených v tejto zmluve v zmysle § 7 zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov, a to na účely spísania tejto zmluvy, jej evidovania, jej predloženia príslušných orgánom a organizáciám, ktoré budú o nej a na jej základe rozhodovať alebo overovať jej údaje. Doba platnosti použitia osobných údajov účastníkov tejto zmluvy je obmedzená na dobu trvania tejto zmluvy plus ďalších 10 rokov, resp. doba povinnej archivácie údajov podľa príslušných predpisov. Súhlas je vyjadrený podpismi zmluvných strán na tejto zmluve.

Čl. IX.
Záverečné ustanovenia

1. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami.
2. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka, príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi a VZN.
3. Táto zmluva je vyhotovená v 3 vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ dostane dve vyhotovenia a nájomca jedno vyhotovenie.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, že zmluva bola uzavretá po vzájomnom prejednaní podľa ich slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a na znak toho ju vlastnoručne podpísali.
   Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po jej zverejnení na webovej stránke obce Hul.
6. Zmluva nadobúda platnosť jej podpísaním oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke obce Hul.

v Huli, dňa: .....

....

Ing. Pavol Guláš

nájomca prenajímateľ