

Zmluva o nájme bytu č. 4 v bytovom dome súp. č. 2

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov a VZN obce Nezbudská Lúčka č. 2/2007 o podmienkach pridelenia bytov a bytových domov

I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obec Nezbudská Lúčka
Sídlo: Nezbudská Lúčka 130, 013 24 Nezbudská Lúčka
IČO: 00648256
DIČ: 2020689341
V zastúpení: Ing. Adriana Vraňanová Kubičková, starostka obce
Banka: Prima banka Slovensko, a.s.
Č. účtu: 3193157007/5600
IBAN: SK62 5600 0000 0031 9315 7007
(ďalej ako prenájomca)

a

Nájomca: **Peter Hazda**, rod. č. 870123/8755,
Adresa: Nezbudská Lúčka 2/4, 013 24 Nezbudská Lúčka
(ďalej ako nájomca)

uzatvorili túto zmluvu o nájme bytu

II.

Predmet a rozsah nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenájomcu prenechať nájomcovi do užívania byt špecifikovaný v bode II. 2. Tejto zmluvy a záväzok nájomcu uhrádzať prenájomcu nájomné podľa článku IV. tejto zmluvy, to všetko za podmienok stanovených v tejto zmluve.
2. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového domu č. 4 postaveného na KN parc. č. 3943 na adrese Nezbudská Lúčka 2 v kat. území Nezbudská Lúčka. Predmetný bytový dom je zapísaný v katastri nehnuteľností, na Okresnom úrade, katastrálnom odbore Žilina, na liste vlastníctva č. 673.
3. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom trojizbového bytu č. 4, ktorý sa nachádza v bytovom dome špecifikovaného v bode 1 tohto článku. Predmetný byt pozostáva z kuchyne, dvoch izieb, chodby, jednej kúpeľne a WC. Celková plocha bytu je 61,28 m².
4. Príslušenstvo bytu a zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu sú uvedené v prílohe č. 1 – evidenčný list bytu.

5. Prenajíateľ týmto prenecháva nájomcovi do užívania trojizbový byt opísaný v bode 2 tohto článku s príslušenstvom a vybavením tak, ako je vyššie uvedené. Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia bytového domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
6. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

III.

Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 1.7.2016 do 31.07.2016.
2. Nájom končí uplynutím dohodnutej doby nájmu, alebo pred uplynutím tejto doby dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou v zákonom stanovených prípadoch.
3. Nájomca má nárok na opakované uzatvorenie nájmu v prípade, že si bude riadne a včas plniť svoje povinnosti, vyplývajúce z tejto zmluvy o nájme, najmä riadne a včas platiť nájomné a poplatky za služby s nájmom spojené a bude zároveň spĺňať podmienky na užívanie tohto bytu stanovené osobitným predpisom.
4. Žiadosť je nájomca povinný doručiť prenajíateľovi minimálne 30 dní pred dňom ukončenia nájmu, inak jeho právo na opakované uzatvorenie nájmu zaniká a nájom končí dňom uplynutia dohodnutej doby nájmu. Opakovaný nájom bude uzatvorený tým, že obidvoma zmluvnými stranami bude podpísaný dodatok k tejto zmluve.
5. Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu.

IV.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Výška nájomného je stanovená podľa Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 zo dňa 23.04.2008 v znení Opatrenia MF SR č. 02/R/2008 zo dňa 25.09.2008 vo výške 105,16 € mesačne.
2. Nájomné je splatné v pravidelných mesačných splátkach.
3. Prenajíateľ potvrdzuje, že od nájomcu prevzal zábezpeku vo výške 1992,00 €.
4. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné za ďalšie obdobie trvania nájmu v lehote splatnosti, ktorá je stanovená dohodou zmluvných strán takto: nájomné za ďalší mesiac je splatné vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
5. Nájomca je povinný platiť obci Nezbudská Lúčka preddavky za dodávku plynu vo výške 78,00 € mesačne spolu s nájomným. Zúčtovanie týchto platieb vykoná prenajíateľ podľa skutočných stavov jednotlivých meračov tepla v byte a tiež v spoločných priestoroch v bytovom dome k dátumu 31.12. príslušného roka a to do 30 dní od obdržania všetkých relevantných podkladov potrebných pre vyúčtovanie. Do nákladov na vyúčtovanie plynu sa zahrňajú aj náklady na mzdu kuriča a náklady na vykonané revízie plynových a tlakových zariadení a to pomernou časťou 1/12 k celkovej sume týchto nákladov.

6. Nájomca je povinný platiť obci Nezbudská Lúčka preddavky za dodávku vody a teplej úžitkovej vody vo výške 8,00 € mesačne spolu s nájomným. Zúčtovanie týchto platieb vykoná prenajímateľ podľa skutočného odberu (podľa stavu meračov vody a TÚV v byte) a podľa rozdielu medzi skutočným odpočtom stavu vodomeroch a fakturovaným stavom od dodávateľa vody (SEVAK, a.s.) k dátumu 31.12. príslušného roka a to do 30 dní od obdržania všetkých relevantných podkladov potrebných pre vyúčtovanie.
7. Nájomca je povinný platiť preddavky za ťahanie a odvoz fekálií vo výške 5,50 € mesačne spolu s nájomným. Zúčtovanie týchto platieb vykoná prenajímateľ podľa podielu skutočného množstva fekálií vyprodukovaného bytom (zisteného podľa stavu meračov vody a TÚV v byte) k celkovému množstvu fekálií vyprodukovaných všetkými bytmi v dome k dátumu 31.12. príslušného roka a to do 30 dní od obdržania všetkých relevantných podkladov potrebných pre vyúčtovanie.
8. Nájomca je povinný platiť preddavky za dodávku elektrickej energie (spoločné priestory, vykurovacie kotly) vo výške 3,00€ mesačne. Zúčtovanie týchto platieb vykoná prenajímateľ pomernou časťou 1/12 z celkovej sumy za skutočne spotrebovanú elektrickú energiu v spoločných priestoroch k 31.12. príslušného roka a to do 30 dní od obdržania všetkých relevantných podkladov potrebných pre vyúčtovanie.
9. **Celková mesačná suma nájomného spolu s úhradou energií je 199,66, ktorá sa platí na účet prenajímateľa vedený v Prima banka Slovensko, a.s., č. účtu 3193157007/5600, IBAN: SK 62 5600 0000 0031 9315 7007.**
10. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi za služby s nájomom spojené čiastku vyplývajúcu z vyúčtovania zálohových platieb na základe písomného vyúčtovania, ktoré nájomca obdrží vždy jedenkrát ročne od prenajímateľa, pričom vyúčtovanie je splatné najneskôr do 14 dní odo dňa obdržania vyúčtovania nájomcom. Prípadný preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 14 dní od doručenia vyúčtovania.
11. V prípade, ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného a úhrad za služby s nájomom spojených, nájomca je povinný zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 0,5 ‰ dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania.
12. Ak sa zmenia skutočnosti, rozhodujúce pre určenie nájomného a ceny služieb, prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného a zálohových platieb za služby poskytované v súvislosti s užívaním bytu.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

Práva a povinnosti nájomcu:

1. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) Vykonávať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou v súlade s platnými právnymi predpismi, na vlastné náklady (maľovanie, oprava

- omietok, odhmyzovanie, oprava, údržba spoločných priestorov, vrátane výmeny osvetľovacích zariadení a pod.).
- b) Bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu takých opráv v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ, pričom je povinný umožniť ich riadne vykonanie a na požiadanie prenajímateľa poskytnúť potrebnú súčinnosť spočívajúcu aj vo vykonávaní prác. V prípade nesplnenia tejto povinnosti nájomca zodpovedá za škodu, ktorá v súvislosti s tým vznikne.
 - c) Na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť odstrániť v byte a v užívaných spoločných priestoroch závady, ktoré vznikli v dôsledku konania alebo nečinnosti zo strany nájomcu alebo tých, ktorí s nájomcom bývajú. V prípade, že sa tak nestane, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a inú vzniknutú škodu odstrániť a požadovať od nájomcu ich náhradu v plnej výške.
 - d) Užívať byt výlučne na bývanie.
 - e) Po ukončení nájmu vypratať byt a priestory s bytom súvisiace v termíne určenom prenajímateľom a tieto priestory odovzdať prenajímateľovi so všetkým príslušenstvom a technickým zariadením v stave, v akom ich prevzali, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a to pri riadnom užívaní a vykonávaní údržby bez nároku na náhradu nákladov súvisiacich so zhodnotením bytu a užívaných spoločných priestorov domu. Po odovzdaní bytu sa vyhotoví písomný záznam s uvedením popisu technického stavu bytu, prípadne závad.
2. Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú v dome ním a osobami, ktoré s ním bývajú.
 3. Nájomca nemôže prenechať priestory, ktoré sú predmetom nájmu do užívania iným osobám z titulu prenájmu.
 4. Nájomca nesmie vykonávať akékoľvek stavebné úpravy a podstatné zmeny v byte vrátane zásahov do elektroinštalácie a vodoinštalácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, v opačnom prípade zodpovedá za vzniknutú škodu. V prípade súhlasu náklady na realizáciu navrhnutých zmien znáša v plnom rozsahu nájomca bez nároku na ich náhradu po skončení nájmu.
 5. Nájomca je povinný udržiavať nočný pokoj, v opačnom prípade je dôvod na vypovedanie zmluvy o nájme zo strany prenajímateľa.
 6. Nájomca je povinný v primeranej miere udržiavať čistotu v spoločných častiach domu a za týmto účelom uzavrieť s ostatnými nájomcami bytov v dome dohodu o upratovaní spoločných častí domu (schodiská, chodby...).
 7. Nájomca je povinný ohlásiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu každú ďalšiu osobu, ktorá začne žiť s nájomcom v spoločnej domácnosti.
 8. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že bol oboznámený s povinnosťami vzťahujúcimi sa na nájomcu bytu, v súvislosti so správou a prevádzkou obytného domu, v ktorom sa predmetný byt nachádza. Zároveň vyhlasuje, že tieto povinnosti sa zaväzuje plniť a dodržiavať.
 9. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom bytov výkon ich práv.
 10. Nájomca nesmie manipulovať a poškodzovať plomby na elektromeroch, resp. na iných

zariadeniach prenajímateľa.

11. V prípade poškodenia meračov na elektrickú energiu, merača tepla a vodomeroch bude nájomcovi vyrubená sankcia podľa domového poriadku.

Práva a povinnosti prenajímateľa:

1. Prenajímateľ sa zaväzuje stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte počas trvania nájmu vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Nájomca môže tento súhlas odoprieť iba z vážnych dôvodov. Pokiaľ prenajímateľ takéto opravy bude vykonávať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje ich vykonanie bez omeškania umožniť.
2. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu užívania bytu a dodržiavania povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy a nájomca je povinný prenajímateľovi túto kontrolu umožniť vykonať.

VI.

Ostatné dojednania

- 1) V prípade, že nájomca nebude platiť nájomné a úhradu za služby s nájmom spojené riadne a včas v dohodnutej lehote splatnosti, je prenajímateľ oprávnený nájom bytu vypovedať aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
- 2) Nájomca sa zaväzuje vypratať predmet nájmu do troch dní po ukončení nájmu.
- 3) V prípade nesplnenia tejto povinnosti sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnutú zmluvnú pokutu vo výške 165,95 € za každý deň omeškania.
- 4) Nájomca sa zaväzuje, že ak poruší niektorú z týchto povinností, má prenajímateľ právo vypovedať mu nájom bytu s privolením súdu, v zmysle občianskeho zákonníka § 711 odst.1, písm. c), d), e), g) v týchto taxatívne vymenovaných dôvodov, ak:
 - nájomca alebo ten, kto je členom domácnosti, hrubo 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,
 - nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako dva mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa
 - je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať
 - nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie

VII. Záverečné ustanovenia

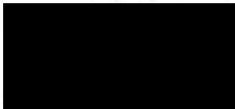
1. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, spravujú sa právne vzťahy jej účastníkov ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacimi predpismi.
2. Zmluva je vypracovaná v dvoch vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ aj nájomca obdržia po jednom vyhotovení.
3. Meniť a dopĺňať ustanovenia tejto zmluvy je možné len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán, formou písomného dodatku k tejto zmluve, pre platnosť ktorého sa vyžaduje jeho podpísanie obidvoma zmluvnými stranami.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluva bola spísaná podľa ich pravej a slobodnej vôle, nebola uzatvorená v tiesni ani za iných nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom túto zmluvu vlastnoručne podpisujú.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia, nie však skôr ako 02.07.2016.

V Nezbedskej Lúčke dňa 29.06.2016

Prenajímateľ:

Nájomca:


Ing. Adriana Vraňanová Kubičková
starostka obce


Peter Hazda