



ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 148/2019/NB

uzatvorená podľa § 685 Občianskeho zákonníka a následne
zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ : Obec Rudník
zastúpená Monikou Malcovou – starostka obce
Rudník č. 1, 906 23 RUDNÍK
IČO : 00309958
Bankové spojenie : VÚB, a.s., pobočka Myjava
Číslo účtu : 5426182 / 0200

Nájomca : Ľubomír Caltík
r.č.: [REDACTED]
Rudník č. 380/7
906 23 RUDNÍK

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu :

Čl. I PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v obci Rudník nájomný bytový dom č. 380, 906 23 Rudník.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania 2-izbový podkrovný byt č. 7 na 2. poschodí, ktorý pozostáva z dvoch obytných miestností a príslušenstva (kuchyňa, chodba, WC s kúpeľňou a pivnica č. 7). Podlahová plocha bytu je 59,40 m². Podrobný popis bytu a jeho vybavenosti je v Protokole o prevzatí bytu č. 380/7, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy (kópia zo dňa 27.02.2015).
3. Predmet nájmu – byt č. 7 je nájomca oprávnený užívať na obytné účely spolu s osobami uvedenými na zozname osôb tvoriacich domácnosť nájomcu, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.
Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

Čl. II DOBA NÁJMU

1. Prenajímateľ prenecháva na dobu určitú nájomcovi byt tvoriaci predmet nájmu podľa tejto zmluvy **od 01.03.2019 do 28.02.2022**.
2. Nájomný pomer môže byť písomnou dohodou zmluvných strán predĺžený alebo skrátený.

Čl. III CENA NÁJMU

1. Dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenájomateľovi nájomné za byt a úhradu za plnenia – služby poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomca v zmysle VZN č. 1/2012 čl. 5 odst. 7,8 uhradil dňa 15.7.2015 finančnú zábezpeku vo výške **860,- €** (*slovom osemstošesťdesiat eur*) na účet Obce Rudník. Dňa 17.8.2015 bol uhradený doplatok finančnej zábezpeky v hotovosti do pokladne Obce Rudník vo výške **95,08 €** (*deväťdesiatpäť eur a 8 eurocentov*). Celková výška uhradenej finančnej zábezpeky nájomcom Obci Rudník ako prenájomateľovi je suma **955,08 €** (*slovom deväťstopäťdesiatpäť eur a 8 eurocentov*).
3. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie prípadného neuhradenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a prípadných vzniknutých škôd užívaného bytu.
4. Finančná zábezpeka uhradená podľa čl. III odst. 2 tejto zmluvy bude pri ukončení nájmu po vysporiadaní prípadných nedoplatkov na nájomnom, na službách spojených s užívaním bytu, úhrady za prípadné poškodenie bytu vrátená nájomcovi v lehote do 60 dní.
5. Výška nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu je uvedená v prílohe č. 3 k Zmluve o nájme bytu č. 148/2019/NB, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
6. Nájomné za nájomný byt sa uhrádza vždy jeden mesiac vopred vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca.
7. Nájomné je možné uhrádzať bezhotovostným bankovým prevodom na číslo účtu v tvare IBAN: **SK67 0200 0000 0000 0542 6182**, pod variabilným symbolom **č. 83807**, konštantným symbolom **č. 0308**.
8. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku mesačných záloh, ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky nákladov za poskytované služby.
Ak sa zmení rozsah a kvalita plnení, bude prenájomateľ informovať nájomcu o príslušných zmenách prostredníctvom oznámení o nových výškach zálohových platieb za jednotlivé služby.
9. Výška zmeny záloh podľa čl. III odst. 5 môže nastať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenájomateľovi na vykonanie zmeny záloh.

9. Nevykonávať v byte stavebné a inštalačné opravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ich realizácia je hrubým porušením povinností vyplývajúcich z nájmu bytu.
10. Nájomca je povinný zachovať pôvodný stav a vybavenie nájomného bytu podľa podpísaného Protokolu o prevzatí bytu, ktorý je prílohou zmluvy.
11. Nájomca nie je oprávnený prenechať, resp. inak disponovať s predmetom nájmu a nesmie ho zaťažiť žiadnou právnou skutočnosťou. Porušenie tohto ustanovenia je dôvodom k okamžitému ukončeniu tejto zmluvy.
12. Nedostatky a poškodenia v byte a spoločných priestoroch a zariadeniach bytu, ktoré spôsobil nájomca sám, alebo tí ktorí s ním bývajú, bezodkladne odstráni a uhradí v plnej výške. Ak by sa tak nestalo, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, poškodenia odstrániť na vlastné náklady a úhradu týchto nákladov následne požadovať od nájomcu.
13. Umožniť prenajímateľovi prístup do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
14. Nájomca je povinný ohlasovať prípadný požiar v súlade s platnými predpismi ochrany pred požiarom na ohlasovňu požiarov prenajímateľa (č. tel.: 034/6215620) alebo na ohlasovňu požiarov na Myjavu (č. tel.: 034/6212222) v súlade s požiaro-poplachovými smernicami.
15. Spaľovanie horľavých odpadov, plošné vypaľovanie suchej trávy, krovín a rôznych chemických odpadov vo voľnom priestranstve je zakázané.
16. Nezakladať únikové cesty, požiarne technické zariadenia – prenosné hasiace prístroje, hydranty – hadicové zariadenia a zabezpečiť, aby tieto boli vždy prístupné a dohliadať, aby neboli použité na iné účely, ako sú určené.
17. Nájomca je povinný dodržiavať pri manipulácii s horľavými kvapalinami a technickými plynmi požiadavky protipožiarnej bezpečnosti.

Čl. V POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

1. Umožniť nájomcovi nerušený a neobmedzený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu a zabezpečiť pre nájomcu riadne plnenie služieb, s ktorými je predmet nájmu spojený.
2. Všetky väčšie opravy realizovať po predchádzajúcom telefonickom a písomnom upovedomení nájomcom a dohode s ním bezodkladne. (Ide o opravy nad rozsah drobných opráv a bežnej údržby v zmysle prílohy k Nariadeniu vlády Sk č. 87/1995 Z.z.).
3. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je oprávnená po predchádzajúcom ohlásení vykonať obhliadku predmetu nájmu z dôvodu zistenia jeho stavu a dodržania zmluvne dohodnutého účelu užívania výlučne za účasti prenajímateľa alebo ním poverenej osoby.

Čl. VI ZÁNİK NÁJMU BYTU

1. Nájom bytu sa končí :
 - a) uplynutím doby nájmu, na ktorú bol dojednaný,
 - b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
 - c) písomnou výpoveďou nájomcu. Výpovedná doba je 3-mesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená obci.
2. Po prerokovaní v bytovej komisii a so súhlasom starostu obce písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomca :
 - a) nespĺňa podmienky uvedené v tejto zmluve a vo VZN č. 1/2012 a VZN č. 2/2013,
 - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako dva mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c) alebo ten, kto je členom jeho 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,
 - d) využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
 - e) bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú na zozname osôb tvoriacich domácnosť predmetného bytu.
3. V prípade porušenia podmienok dohodnutých v nájomnej zmluve, ktorých následkom bude zánik nájmu a povinnosť vypratať prenajatý byt, bude obec riešiť vypratanie bytu formou exekúcie v zmysle exekučného poriadku.
4. Výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku § 711 ods. 1.

Čl. VII ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami.
2. Nájomca v zmysle § 13 Zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov dáva svojim podpisom súhlas na využívanie osobných údajov uvedených v tejto zmluve na účely jej zverejňovania.

3. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami ako aj platnými VZN č. 1/2012 a VZN č. 2/2013.
4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, pričom 1 rovnopis obdrží nájomca a 1 rovnopis prenajímateľ.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzatvorená podľa ich slobodnej vôle, zmluve porozumeli a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojim podpisom.
6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú tri prílohy.

PRÍLOHY :

1. Preberací protokol k bytu č. 7 Rudník č. 380 (kópia zo dňa 27.02.2015)
2. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť bytu č. 7 Rudník č. 380
3. Nájomné k bytu č. 7 Rudník č. 380

V Rudníku, dňa 25.02.2019



Ca

.....
n á j o m c a
Ľubomír Caltík

.....

p r e n a j í m a t e ľ
Obec Rudník