

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 169/2020/NB

uzatvorená v zmysle § 685 a nasl.OZ

Prenajíateľ : Obec Rudník
zastúpená Monikou Malcovou – starostka obce
Rudník č. 1, 906 23 RUDNÍK
IČO : 00309958
Bankové spojenie : VÚB, a.s., pobočka Myjava
Číslo účtu : SK67 0200 0000 0000 0542 6182

Nájomca : Magdaléna Kajanová
r.č.: [REDACTED]
Rudník č. 1
906 23 RUDNÍK

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu :

ČI. I PREDMET NÁJMU

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v obci Rudník – kultúrny dom, v ktorom sa nachádza byt č. 1, 906 23 Rudník.
2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania 2-izbový byt č. 1 v Kultúrnom dome , ktorý pozostáva z dvoch obytných miestností a príslušenstva (kuchyňa, špajza, chodba č. 1, chodba č. 2, chodbička pred WC, WC, kúpeľňa). Podlahová plocha bytu je 59,59 m². Podrobný popis bytu a jeho vybavenosti je v Protokole o prevzatí bytu č. 1, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy. (kópia Preberacieho protokolu k bytu č. 1 v KD Rudník č. 1 zo dňa 29.05.2015)
3. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu v 05/2015, byt bez závad preberá do svojho užívania spoločne s osobami uvedenými na zozname osôb tvoriacich domácnosť nájomcu, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.

Čl. II DOBA PRENÁJMU

1. Nájomný pomer vzniká dňom **01.09.2020** a uzatvára sa na dobu určitú do **31.08.2023**.
2. Nájomca má prednostné právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu len v prípade, že dodržiava ustanovenia tejto zmluvy a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca minimálne 60 dní pred skončením nájmu musí písomne požiadať prenajímateľa o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy. Podmienky v novej nájomnej zmluve môžu byť dohodnuté inak, ako sú ustanovené v tejto zmluve.
3. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť, opatriť hygienickým náterom a odovzdať ho prenajímateľovi, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
4. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

Čl. III CENA NÁJMU

1. Nájomné je stanovené vo výške **€ 91,60 mesačne** (slovom deväťdesiatjeden eur a 60/100) a je v ňom zahrnuté základné nájomné a voda.
2. Výška základného nájomného bola schválená uznesením obecného zastupiteľstva č. 24/2015 v sume 1,37 € / m² podlahovej plochy bytu.
3. V nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za odber elektrickej energie a za odber plynu.
4. Dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a úhradu za plnenia – služby poskytované s užívaním bytu.
5. Nájomné za prvý mesiac nájmu sa uhradí vopred, najneskôr v okamihu podpisu nájomnej zmluvy. Nájomné za nájomný byt sa uhrádza vždy jeden mesiac vopred vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca.
6. Nájomné je možné uhrádzať bezhotovostným bankovým prevodom na číslo účtu : SK67 0200 0000 0000 0542 6182, pod VS : č. 12015 a KS : 0308 .

7. 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 prenajímateľ informovať nájomcu o príslušných zmenách prostredníctvom oznámení o nových výškach zálohových platieb za jednotlivé služby.
8. Výška zmeny záloh podľa tohto odseku môže nastať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľovi na vykonanie zmeny záloh.
9. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania.
10. Prenajímateľ 1x ročne do 5 mesiacov po skončení zúčtovacieho obdobia vykoná vyúčtovanie záloh za poskytované služby. Zúčtovacie obdobie je kalendárny rok. Splatnosť ročného vyúčtovania je uvedená na zúčtovacej faktúre.

ČI. IV POVINNOSTI NÁJOMCU

Nájomca je povinný :

- udržiavať byt v stave, v akom byt prevzal,
- riadne a včas informovať prenajímateľa o závažných skutočnostiach nájomného bytu a spoločných priestorov, najmä uvádzať riadne a včas skutočnosti o počte osôb v byte na prihlasovacích lístkoch na trvalý pobyt, ktoré sú v evidencii obyvateľov obce Rudník,
- drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním hradiť na vlastné náklady,
- väčšie opravy v byte je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
- 1x v týždni umyť celé schodište od povaly až ku vchodovým vonkajším dverám,
- nevykonávať v byte stavebné a inštalačné opravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu. Ich realizácia je hrubým porušením povinností vyplývajúcich z nájmu bytu,

- nie je oprávnený prenechať, resp. inak disponovať s predmetom nájmu a nesmie ho zaťažiť žiadnou právnou skutočnosťou. Pre tento prípad sú tieto zmluvy od počiatku neplatné,
- nedostatky a poškodenia v byte a spoločných priestoroch a zariadeniach bytu, ktoré spôsobil 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,
- umožniť prenajímateľovi prístup do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok,
- ohlasovať prípadný požiar v súlade s platnými predpismi ochrany pred požiarom na ohlasovňu požiarov prenajímateľa (č.tel.: 034/621 5620) a na ohlasovňu požiarov na Myjavu (č.tel.: 034/ 621 2222) v súlade s požiaro-poplachovými smernicami,
- spaľovanie horľavých odpadov, plošné vypaľovanie suchej trávy, krovín a rôznych chemických odpadov vo voľnom priestranstve je zakázané,
- nezakladať únikové cesty, požiarne technické zariadenia – prenosné hasiace prístroje, hydranty – hadicové zariadenia a zabezpečiť, aby tieto boli vždy prístupné,
- dohliadať, aby prenosné hasiace prístroje, hydranty – hadicové zariadenia neboli použité na iné účely ako sú určené,
- dodržiavať pri manipulácii s horľavými kvapalinami a technickými plynmi požiadavky protipožiarnej bezpečnosti.

Čl. V POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

Prenajímateľ je povinný :

- 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,
- všetky opravy realizovať po predchádzajúcom upovedomení nájomcom a dohode s ním bezodkladne.

Čl. VI ZÁNIK NÁJMU BYTU

1. Nájom bytu sa končí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, alebo písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa, alebo písomnou výpoveďou. Výpovedná doba je 3 – mesačná v zmysle § 710 ods. 3 OZ.
2. Po prerokovaní v obecnom zastupiteľstve a so súhlasom starostky obce písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomca :
 - a) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhšie ako 3 mesiace,
 - b) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výhrade hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - c) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - d) neužíva byt bez vážnych dôvodov viac ako 1 mesiac,
 - e) bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú prihlásené ako príslušníci bytu (do toho sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní).
3. Výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v občianskom zákonníku § 711 ods. 1, písmeno a – g a ods. 2, 3, 4, 5, a 6.
4. Výpoveď z nájmu bytu začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

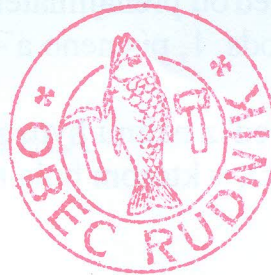
Čl. VII
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami.
2. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
3. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch kópiách, pričom 1 kópiu obdrží nájomca a 1 kópiu prenajímateľ.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzatvorená podľa ich slobodnej vôle, zmluve porozumeli a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojím podpisom.

PRÍLOHY :

1. Preberací protokol k bytu č. 1 Rudník č. 1
2. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť
3. Nájomné

V Rudníku, dňa 03.08.2020



.....
n á j o m c a
Magdaléna Kajanová

.....
p r e n a j í m a t e ľ
Obec Rudník