

ZMLUVA O NÁJME BYTU Č. 89/2015/NB

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

Prenajíateľ : Obec Rudník
zastúpená Romanom Fridriškom – zástupca starostky obce
Rudník č. 1, 906 23 RUDNÍK
IČO : 00309958
Bankové spojenie : VÚB, a.s., pobočka Myjava
Číslo účtu : 5426182 / 0200

Nájomca : Monika Caltíková
r.č.: [REDACTED]
Rudník č. 2
906 23 RUDNÍK

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu :

Čl. I PREDMET NÁJMU

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v k.ú. Rudník – budova Základnej školy, Rudník č. 2, 906 23 Rudník.
2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania ako predmet nájmu 3-izbový byt č. 1 na II. nadzemnom podlaží, ktorý pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva (kuchyňa, špajza, hala, WC, kúpeľňa, loggia). Podlahová plocha bytu je 115,55 m². Podrobný popis bytu a jeho vybavenosti je v Protokole o prevzatí bytu č. 1, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
3. Predmet nájmu – byt č. 1 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, t.j. schodište.

Čl. II DOBA NÁJMU

1. Prenajímateľ prenecháva na dobu určitú nájomcovi byt tvoriaci predmet nájmu podľa tejto zmluvy od **01.08.2015** do **31.07.2018**.
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 prenajímateľovi nájomné za byt a úhradu za plnenia – služby poskytované s užívaním bytu.
2. Výška nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu je uvedená v prílohe č. 3 k Zmluve o nájme bytu č. 89/2015/NB, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
3. Nájomné za prvý mesiac nájmu sa uhradí vopred, najneskôr v okamihu podpisu nájomnej zmluvy. Nájomné za nájomný byt sa uhradza vždy jeden mesiac vopred vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca.
4. Nájomné je možné uhrádzať bezhotovostným bankovým prevodom na číslo účtu : **5426182 / 0200**, pod variabilným symbolom **č. 892015** , konštantným symbolom **č. 0308** .
5. 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.
6. Výška zmeny záloh podľa čl. III bodu 5 môže nastať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľovi na vykonanie zmeny záloh.
7. 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.
8. 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 v ročnom vyúčtovaní nájomného.

Čl. IV PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

1. Nájomca má prednostné právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu len v prípade, že dodržiava ustanovenia tejto zmluvy a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka. O uzatvorenie novej zmluvy resp. predĺženie nájomného pomeru dodatkom k nájomnej zmluve musí nájomca požiadať písomne Obec Rudník doručením žiadosti na obecný úrad najmenej tri mesiace pred uplynutím nájmu na dobu určitú. K uvedenej žiadosti doloží potvrdenia o čistom príjme za predchádzajúci kalendárny rok.
2. V novej nájomnej zmluve môžu byť podmienky dohodnuté inak, ako sú ustanovené v tejto zmluve.
3. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byť vymalovať hygienickým náterom a vypratáť. Uvoľnený byt je povinný odovzdať Obci Rudník v stave primeranom v dobe užívania, 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. V prípade neodstránenia škôd, budú tieto odstránené vlastníkom bytu – Obec Rudník na náklady nájomcu, ktoré mu budú vyfaktúrované.
4. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
5. Udržiavať byt v stave, v akom ho prevzal.
6. Riadne a včas informovať prenajímateľa o závažných skutočnostiach nájomného bytu a spoločných priestorov, najmä uvádzať riadne a včas skutočnosti o počte osôb tvoriacich domácnosť nájomného bytu.
7. Súčasťou základného vybavenia bytu je prípojka káblovej televízie Obce Rudník. Výška úhrady je schvaľovaná uznesením obecného zastupiteľstva a nájomca poplatok za káblovú televíziu uhrádza každoročne na základe písomného oznámenia Obce Rudník spôsobom určeným v uvedenom oznámení.
8. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním hradí na vlastné náklady. (V zmysle prílohy k Nariadeniu vlády č. 87/1995 Z.z.)
9. 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.
10. Nevykonávať v byte stavebné a inštalačné opravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ich realizácia je hrubým porušením povinností vyplývajúcich z nájmu bytu.
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.

ČI. 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 SR 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.

ČI. VI ZÁNÍK 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 obecnom zastupiteľstve a so súhlasom zástupcu starostky obce písomnou výpoveďou nájmu obcou, ak nájomca :
 - a) nespĺňa podmienky uvedené v tejto zmluve,

- 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 budove,
 - 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 § 7 Zákona č. 428/2002 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.
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. 1, Rudník č. 2
2. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť bytu č. 1, Rudník č. 2
3. Nájomné k bytu č. 1, Rudník č. 2

V Rudníku, dňa 24.07.2015

.....


n á j o m c a
Monika Caltíková

.....



p r e n a j í m a t e ľ
Obec Rudník