

ZMLUVA O NÁJME BYTU Č. 90/2015/NB

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

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

Nájomca : Marián Galandák
r.č.: [REDACTED]
Rudník č. 381/3
906 23 RUDNÍK

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu :

Čl. I PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v k.ú. Rudník – nájomný bytový dom č. 381, 906 23 Rudník.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania ako predmet nájmu 3-izbový byt č. 3 na I. poschodí, ktorý pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva (kuchyňa, špajza, chodba, WC, kúpeľňa a pivnica č. 2 – ľavá strana). Podlahová plocha bytu je 77,48 m². Podrobný popis bytu a jeho vybavenosti je v Protokole o prevzatí bytu č. 3, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy. (Príloha č. 1 - kópia Protokolu o prevzatí bytu zo dňa 24.11.2006 pri preberaní bytu)
3. Predmet nájmu – byt č. 3 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 **01.12.2015 do 30.11.2018**.
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 prenájomateľovi nájomné za byt a úhradu za plnenia – služby poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomca je povinný v zmysle VZN č. 1/2012 čl. 5 odst. 7,8 uhradiť finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného na účet Obce Rudník.
3. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného bytu.
4. Finančná zábezpeka uhradená podľa čl. III odst. 2 tejto zmluvy bude pri ukončení nájmu po vysporiadaní prípadných nedoplatkov na nájmomnom, 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. 90/2015/NB, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
6. Nájomné za prvý mesiac nájmu sa uhradí vopred, najneskôr v okamihu podpisu nájomnej zmluvy. Nájomné za nájmomný byt sa uhrádza vždy jeden mesiac vopred vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca.
7. Nájomné je možné uhrádzať bezhotovostným bankovým prevodom na číslo účtu : **5426182 / 0200**, pod variabilným symbolom **č. 163813** , 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 bodu 5 môže nastať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenájomateľovi na vykonanie zmeny záloh.
10. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenájomateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania.

11. Prenajíateľ 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, Všeobecne záväzných nariadení obce č. 1/2012 a č. 2/2013 o nakladaní s nájomnými bytmi s osobitným režimom (ďalej len VZN) a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka. O uzatvorenie novej zmluvy resp. predĺženie nájomného pomeru dodatkom k nájomnej zmluve musí nájomca požiadať písomne obec 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 vymaľovať hygienickým náterom a vypratať. Uvoľnený byt je povinný odovzdať Obci Rudník v stave primeranom v dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný uhradiť prenajíateľovi 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 a to ich odčítaním z finančnej zábezpeky.
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 prenajíateľa o závažných skutočnostiach nájomného bytu a spoločných priestorov, najmä uvádzať riadne a včas skutočnosti o počte osôb tvoriacich domácnosť nájomného bytu.
7. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním hradíť na vlastné náklady. (V zmysle prílohy k Nariadeniu vlády č. 87/1995 Z.z.)
8. Väčšie opravy v byte je nájomca povinný oznámiť prenajíateľovi bez zbytočného odkladu a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
9. Nevykonávať v byte stavebné a inštalačné opravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa. Ich realizácia je hrubým porušením povinností vyplývajúcich z nájmu bytu.
10. 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.

11. 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.
12. Umožniť prenajímateľovi prístup do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
13. 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.
14. Spaľovanie horľavých odpadov, plošné vypaľovanie suchej trávy, krovín a rôznych chemických odpadov vo voľnom priestranstve je zakázané.
15. 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.
16. 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 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.

Čl. VI ZÁNIK 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 miesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená obci.

2. Po prerokovaní v obecnom zastupiteľstve a so súhlasom starostu obce písomnou výpoveďou nájmu obci, ak nájomca :
 - a) nesplňa 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.


ČI. 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 a príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami ako aj platným 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. Dňom účinnosti tejto zmluvy sa ruší platnosť Zmluvy o nájme bytu č. 55/2012/NB.
7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú tri prílohy.


PRÍLOHY :

1. Preberací protokol k bytu č. 3 Rudník č. 381 – kópia zo dňa 24.11.2006
2. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť bytu č. 3 Rudník č. 381
3. Nájomné k bytu č. 3 Rudník č. 381

V Rudníku, dňa 27.11.2015


.....
n á j o m c a
Marián Galandák




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