

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 120/2016/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 : Marcela Nemcová
r.č.: [REDACTED]
Rudník č. 379/6
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. 379, 906 23 Rudník.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania ako predmet nájmu 3-izbový byt č. 6 na 2. poschodí, ktorý pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva (kuchyňa, chodba, WC, kúpeľňa a pivnica č. 1). Podlahová plocha bytu je 68,89 m². Podrobný popis bytu a jeho vybavenosti je v Protokole o prevzatí bytu č. 379/6, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
3. Predmet nájmu – byt č. 6 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 **01.10.2016** do **31.10.2019**.
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. 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 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. 120/2016/NB, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
6. 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.
7. Nájomné je možné uhrádzať bezhotovostným bankovým prevodom na číslo účtu : **5426182 / 0200**, pod variabilným symbolom **č. 83796** , 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 prenajímateľ 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 prenajímateľovi 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 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.
11. 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, Všeobecne záväzného nariadenia 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 byt 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 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 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 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 hradíť 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.

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 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 miesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená obci.
2. Po prerokovaní v obecnom zastupiteľstve a so súhlasom starostu obce, písomnou výpoveďou nájmu obce, ak nájomca :
 - a) nesplňa podmienky uvedené v tejto zmluve a vo VZN č. 1/2012 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

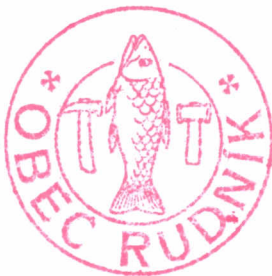
1. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami.
2. Nájomca v zmysle § 7 Zákona č. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov dáva svojím podpisom súhlas na využívanie osobných údajov uvedených v tejto zmluve na účely jej zverejňovania.

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. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú tri prílohy.

PRÍLOHY :

1. Preberací protokol k bytu č. 6 Rudník č. 379
2. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť bytu č. 6 Rudník č. 379
3. Nájomné k bytu č. 6 Rudník č. 379

V Rudníku, dňa 18.7.2016



.....
n á j o m c a
Marcela Nemcová

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

PREBERACÍ PROTOKOL K BYTU č. 6 Rudník č. 379
3 – izbový byt podkrovný - 2. poschodie
Nájomca : Marcela Nemcová

INVENTÚRNY SÚPIS

KUCHYŇA

Kuchynská linka s nerez. drezom	1 ks	
- vrchné skrinky dĺžka 1,5 m + 0,60 m nad digestorom		
- spodné skrinky dĺžka 2,7 m		
Jednopáková batéria Jika	1 ks	
Svietidlo nad kuch. linkou Ecoplanet	1 ks	
Sporák kombinovaný BEKO	1 ks	
Digestor AKPO	1 ks	
Dvoj – zásuvka biela	3 ks	(z toho 2 ks na kuch. linke)
Jedno-vypínač biely (svietidlový)	1 ks	
Radiátor panelový s termostatickým ventilom s mechanickou hlavickou	1 ks	
Okno – strešné hnedé drevené so žalúziami	2 ks	
Obklad pri kuch.linke : obkladačky		

Podlaha : dlažba

OBÝVAČKA

Radiátor panelový s termostatickým ventilom s mechanickou hlavickou	1 ks	
Okno – jednookono biele bez žalúzií	1 ks	
plastové		
Balkónové dvere biele bez žalúzií		
plastové	1 ks	
Francúzsky balkón		
Digitálny termostat SALUS	1 ks	
Zásuvka anténna	1 ks	
Zásuvka telefónna	1 ks	
Dvoj-vypínač biely (svietidlový)	1 ks	
Dvoj-zásuvka biela	4 ks	

Dvere dekor buk plné 1 ks
Podlaha : lamino-plávajúca

SPÁLŇA – väčšia miestnosť

Radiátor panelový s termostatickým ventilom s termostatickou hlavickou ECO 1 ks
Jedno-vypínač biely 1 ks
Dvoj-zásuvka biela 3 ks
Okno-jednookno biele bez žalúzií 1 ks
Dvere dekor buk plné 1 ks

Podlaha : lamino-plávajúca

DETSKÁ IZBA

Radiátor panelový s termostatickým ventilom s termostatickou hlavickou ECO 1 ks
Okno-jednookno biele bez žalúzií 1 ks
Dvoj-zásuvka 4 ks
Jedno-vypínač (svietidlový) 1 ks
Dvere dekor buk plné 1 ks

Podlaha : lamino-plávajúca

CHODBA

Svietidlo biele s mliečnym sklom 2 ks
Jedno-vypínač biely svietidlový 4 ks
Domový vrátnik – telefón 1 ks
Elektrická skrinka - ističová 1 ks
Dvere bytové dekor buk s kukátkom 1 ks

Podlaha : lamino-plávajúca

KÚPEĽŇA

Umývadlo biele 1 ks
Jednopaková batéria 1 ks
Vaňa 1 ks
Jednopaková batéria so sprch. hadicou 1 ks
Ventil na práčku 1 ks
Sifónový ventil 1 ks
Dvoj-zásuvka biela 2 ks

Jedno-vypínač svietidlový	1 ks
Radiátor rebríkový	1 ks
Ventilátor	1 ks
Svietidlo biele s mliečnym sklom	1 ks
Dvere dekor buk plné	1 ks
Obklad stena : obkladačky	

Podlaha : dlažba

WC

Svietidlo biele s mliečnym sklom	1 ks
Ventilátor	1 ks
Plynový kotol zn. TIGER 24KTZ17 od firmy Protherm	1 ks
Umývadlo malé biele	1 ks
WC misa	1 ks
Jednopaková batéria	1 ks
Dvoj-zásuvka biela	1 ks
Dvoj-vypínač biely	1 ks
Dvere dekor buk plné	1 ks
Obklad stena : obkladačky	

Podlaha : dlažba

KLÚČE :

Bytovkové vchodové dvere prvé	1 ks
Pivničná chodba	ks
Pivnica	3 ks
Byt	3 ks
Schránka poštová	2 ks

Ku každým dverám v byte je odovzdaný 1 ks kľúča.

Vodomer : č. 10002441
Elektromer č. 521486, E3S20T/1S
Plynomer : č. No 06802770-OB9-10-I

Poč.stav: 261 m³
Poč.stav: 4813 kWh
Poč.stav: 2732,263 m³

Obec Rudník
906 23 Rudník č. 1
IČO: 309958
DIČ: 2021039834

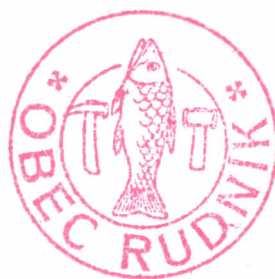
V Rudníku dňa 30.09.2012

.....
P r e b e r a j ú c i
Marcela Nemcová

.....
O d o v z d a v a j ú c i
Obec Rudník

ZOZNAM
osôb tvoriacich domácnosť bytu č. 379/6

- 1, Marcela Nemcová,
- 2, Milan Zeman, r.č. :
- 3, Sebastián Nemec, r.
- 4, Dominika Zemanová, r.č.



NÁJOMNÉ
k Zmluve o nájme č. 120/2016/NB

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 : Marcela Nemcová
r.č.:
Rudník č. 379/6
906 23 RUDNÍK

Variabilný symbol : 83796

Názov služby	Suma v €
Základné nájomné.....	
Voda.....	
Osvetlenie spoločných priestorov.....	
Náklady na prevádzku čističky	
Mesačná záloha celkom	217,18

V Rudníku, 18.7.2016

