

ZMLUVA O PREDLŽENÍ NÁJMU BYTU č.5.

v bytovom dome súpisné č. 255- 12 b.j.

uzavretá v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení

Prenajímateľ: Obec Hradičov

zastúpená Jánom Adámikom, starostom obce

IČO: 00320650

Bankové spojenie: VÚB Žarnovica

Číslo účtu: SK63 0200 0000 0000 0472 2422

Nájomca: meno a priezvisko: Jozef Boháč a Ľuba Boháčová

dátum narodenia:

rodné číslo: €

telefonický kontakt:

Čl. I

Predmet nájmu

- 1.) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavby, ktorá je zapísaná na Správe katastra v Žarnovici pre katastrálne územie Hradičov v liste vlastníctva č. 303 ako stavba súpisné číslo 255, bytový dom „A“, „B“, „C“ – 12 b.j., nachádzajúci sa na pozemku zapísanom v registri „C“ parcel evidovaných na katastrálnej mape ako parcela č. 1093/4, druh pozemku zastavané plochy. Tento bytový dom bol obstaraný s podporou štátu v súlade s Výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení neskorších predpisov. Jednotlivé byty v bytovom dome sa nemôžu odpredať, a to ani jednotlivito, ani celý bytový dom po dobu 30 rokov (slovom: tridsať rokov) od nadobudnutia do vlastníctva obce.
- 2.) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu – na dočasné užívanie **3-izbový byt č.5** nachádzajúci sa na **1. poschodí** stavby súpisné číslo 255 - bytového domu „A“ – 12 b.j.,

3.) chodba +zádverie	podlahovej ploche	12,65 +2,86 m ²
– obývacia izba	o podlahovej ploche	17,08 m ²
– izba	o podlahovej ploche	12,20 m ²
– izba	o podlahovej ploche	12,60 m ²
– kuchyňa	o podlahovej ploche	11,39 m ²
– kúpeľňa	o podlahovej ploche	4,41 m ²
– WC	o podlahovej ploche	1,44 m ²
– Sklad+ kotolňa	o podlahovej ploche	2,34+2,63 m ²
–		
– balkónu (loggie)	o podlahovej ploche	3,40 m ² .

4.) Celková výmera plochy bytu (s loggiou) je **83 m²**.

5.) Nájomca má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a spoločné zariadenie domu, ako aj používať plnenie, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

Čl. II

Doba prenájmu

1.) Nájomný vzťah vzniká dňom **1.4.2016** a uzatvára sa na dobu určitú do **31.3.2019**. Nájomný vzťah je pokračovaním nájomného vzťahu uzatvoreného zmluvou z 27.10.2003.

Nájomca má prednostné právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu len v prípade, že dodržiava ustanovenia tejto zmluvy, všeobecné záväzné nariadenie obce – Zásady pridelovania nájomných bytov v obci Hrabíčov v platnom znení a príslušné ustanovenia občianskeho zákonníka **a súčasne spĺňa podmienky v zmysle § 22 a nasl. zákona č. 443/2010 Z.z. v platnom znení**. Nájomca minimálne 3 mesiace pred skončením nájmu musí písomne požiadať prenajímateľa o predĺženie nájmu a uzatvorenie novej nájomnej zmluvy. Podmienky v novej nájomnej zmluve môže byť dohodnuté inak, ako sú stanovené v tejto nájomnej zmluve.

2.) K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady a tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.

3.) Nájomca čestne prehlasuje, že po skončení nájmu nemá nárok na pridelenie bytu alebo inej bytovej náhrady a tohto sa výslovne vzdáva.

Čl. III

Nájomné a ostatné úhrady za plnenie spojené s užívaním bytu

1.) Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu mesačné nájomné vo výške **135,90€**, ktoré sa skladá: z nájomného za bytové priestory, príspevok do fondu opráv, poistenie budovy a ČOV, správu, príspevok na úhradu ostatných nákladov – vid'. mesačný predpis nájmu, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou „Zmluvy o predĺžení nájmu“.

- 2.) Prenajímateľ má právo výšku mesačného nájomného - príspevkov upravovať o mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom SR alebo pri zmene výšky nákladov.
- 3.) Nájomné za užívanie bytu je splatné vždy jeden mesiac vopred do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca.
- 4.) Nájomné je možné uhrádzať bezhotovostným bankovým prevodom na číslo účtu – IBAN SK56 0200 0000 0026 5022 2851 vo VÚB , variabilný symbol 255/5 alebo do pokladne Obecného úradu – prenajímateľa.
- 5.) V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky za služby spojené s užívaním bytu a spoločných priestorov do piatich dní po lehote splatnosti, je povinný prenajímateľovi zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, minimálne vo výške 1,00 €.
- 6.) Nakoľko nájomcovia v BD 255 neplatia preddavky za dodávku vody, nájomca je povinný do 10 dní od dodania vyúčtovania vodného uskutočniť úhradu do pokladne prenajímateľa a následne, ak všetci nájomcovia zaplatia, bude uhradená faktúra Stredoslovenskej vodárenskej prevádzkovej spoločnosti Banská Bystrica.
- 7.) Prenajímateľ je povinný do 31.4. uskutočniť vyúčtovanie nákladov - energií za predchádzajúci rok a doručiť ho nájomcovi. Splatnosť vyúčtovaného nedoplatku, resp. preplatku je 15 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.
- 8.) Prenajímateľ má právo zvýšiť výšku nájomného a záloh za služby, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny predpisov, z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nájomného a záloh za služby. Zmenu výšky nájomného a preddavkov môže prenajímateľ realizovať od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Nájomca bude na túto zmenu upozomený.
- 9.) Nájomca má uzatvorené zmluvy o odbere plynu a elektrickej energie s dodávateľmi osobitne na svoje meno.

Čl. IV

Povinnosti nájomcu

Nájomca je povinný:

- a) udržiavať byt v stave, v akom byt prevzal,
- b) riadne a včas informovať prenajímateľa o závažných skutočnostiach nájomného bytu a spoločných priestoroch prostredníctvom dôverníka,
- c) je povinný uhrádzať drobné opravy súvisiace s užívaním bytu a náklady spojené s bežnou údržbou. Drobnými opravami sa rozumejú opravy vymedzené v § 5 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

- d) 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 vznikne,
- e) nerušiť ostatných nájomcov pri výkone ich užívateľských práv,
- f) nevykonávať v byte stavebné a inštalačné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, ich realizácia je hrubým porušením povinností vyplývajúcich z nájmu bytu,
- g) 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, v prípade skončenia nájmu sa zaväzuje odovzdať byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi i náklady za opravy a práce súvisiace s uvedením bytu do pôvodného stavu, s prihliadnutím na bežné opotrebovanie. Nedostatky a poškodenie 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 tie následne vymáhať od nájomcu,
- h) prenajímateľovi bezodkladne oznámiť príslušníkov domácnosti, ktorí s ním budú resp. bývajú v predmetnom byte,
- i) umožniť prístup prenajímateľovi do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavanie zmluvných podmienok,
- j) ohlasovať prípadný požiar v súlade s platnými predpismi ochrany pred požiarom a s požiaro-poplachovými smernicami,
- k) spaľovanie horľavých odpadov, plošné vypaľovanie suchej trávy, krovín a rôznych chemických odpadov vo voľnom priestranstve je zakázané,
- l) nezakladať a nezapratávať únikové cesty, požiarne technické zariadenie – prenosné hasiace prístroje, hydranty, aby prenosné hasiace prístroje, hydranty – hadicové zariadenia neboli použité na iné účely, na aké sú určené,
- m) dodržiavať pri manipulácii s horľavými kvapalinami a technickými plynmi požiadavky protipožiarnej bezpečnosti.
- n) uzavrieť poistenie domácnosti podľa vlastného uváženia na vlastné náklady.
- o) jeho príbuzní v priamom rade, t. j. blízke osoby v zmysle § 116 Občianskeho zákonníka v platnom znení, alebo druh, družka, ktorí s ním žijú v spoločnej domácnosti v nájmomnom byte sa zaväzujú prihlásiť na trvalý pobyt do tohto nájmomného bytu na dobu trvania nájmu.

Čl. V

Povinnosti prenajímateľa

Prenajímateľ je povinný:

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

Čl. VI
Zánik nájmu bytu

Nájom bytu môže zaniknúť:

- 1.) Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
- 2.) Uplynutím doby nájmu, ak táto nebola v zmysle VZN č. 2/2015 predĺžená.
- 3.) Písomnou výpoveďou nájomcu, pričom sa nájom bytu končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.
- 4.) Písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku § 711 odst. 1 písm. a – g a odst. 2 -6.

Čl. VII
Záverečné ustanovenia

- 1.) Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Pre prípad zmeny výšky nájomného, resp. poplatkov spojených s bytom v súlade s VZN a inými právnymi predpismi sa nájomca zaväzuje uzavrieť takýto dodatok v lehote touto zmluvou stanovenej.
- 2.) Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia zákonom č. 443/2010 Z.z. v platnom znení v zmysle ustanovenia § 24 ods. 2 tohto zákona, ustanoveniami občianskeho zákonníka a príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami, a tiež platným VZN.
- 3.) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúcim dňom po jej zverejnení.
- 4.) Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, pričom jednu zmluvu dostane nájomca a jednu prenajímateľ.
- 5.) Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzatvorená na základe ich slobodnej vôle, zmluve porozumeli a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojim podpisom.

V Hradičove, dňa 31.03.2016

V Hradičove, dňa 31.03.2016

.....
Ján Adámik
starosta obce Hradičov



.....
Jozef Boháč a Ľuba Boháčová.
nájomca