

NÁJOMNÁ ZMLUVA PRE BYT č.11.

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

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

Prenajíateľ: 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: Daniela Kramárová

dátum narodenia: 02.01.1953

rodné číslo: [REDACTED]

číslo OP: [REDACTED]

telefonický kontakt: 0903 260 368

Čl. I

Predmet nájmu

- 1.) Prenajíateľ 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 jednotlivo, ani celý bytový dom po dobu 30 rokov (slovom: tridsať rokov) od nadobudnutia do vlastníctva obce.
- 2.) Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do nájmu – na dočasné užívanie 2-izbový byt č.11 nachádzajúci sa na 2. poschodí stavby súpisné číslo 255 - bytového domu „B“ – 12 b.j.,

3.)	chodba +zádverie	podlahovej ploche	4,49 +2,63 m ²
-	izba	o podlahovej ploche	16,81 m ²
-	izba	o podlahovej ploche	13,60 m ²
-	kuchyňa	o podlahovej ploche	8,74 m ²
-	kúpeľňa	o podlahovej ploche	4,41 m ²
-	WC	o podlahovej ploche	1,44 m ²
-	Sklad+ kotolňa	o podlahovej ploche	1,53+1,82 m ²
-			
-	balkónu (loggie)	o podlahovej ploche	3,40 m ² .

4.) Celková výmera plochy bytu (s loggiou) je **58,87 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 **31.3.2017**

Nájomca má prednostné právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu len v prípade, že dodržiava ustanovenia tejto zmluvy, všeobecné záväzné nariadenie obce – Zásady pridelenia nájomných bytov v obci Hrabčičov 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.

4.)

Čl. III

Nájomné a ostatné úhrady za plnenie spojené s užívaním bytu

- 1.) *Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu mesačné nájomné vo výške **103,90 Eura**, 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 SK80 5600 0000 0014 1055 8001 v Prima Banke, variabilný symbol 11255 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 upozornený.*
- 9.) *Zmluvné strany sa dohodli, že uhradená finančná zábezpeka na splácanie nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu je vo výške 3-násobku mesačný platieb vo výške **311,70.€**.*
- 10.) *Nájomca má uzatvorené zmluvy o odbere plynu a elektrickej energie s dodávateľmi osobitne na svoje meno.*

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 užívacích práv,*
- f) *nevykonávať v byte stavebné a inštalačné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, ich realizácia je hrubým porušením povinnosti 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 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 nájomnom byte sa zaväzujú prihlásiť na trvalý pobyt do tohto nájomného bytu na dobu trvania nájmu.*

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.

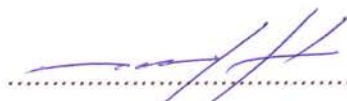
Čl. VII

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 Hrabíčove, dňa 31.03.2016.

V Hrabíčove, dňa 31.03.2016


Ján Adámik
starosta obce Hrabíčov




Daniela Kramárová
nájomca