

NÁJOMNÁ ZMLUVA

Číslo: A1266/2016

Zmluvné strany:

Prenajíateľ: Obec Trstín
Sídlo: Obecný úrad, 919 05 Trstín 95
Zastúpená: Martou Genčúrovou, starostkou obce
IČO: 313 122
Bankové spojenie: VÚB a.s. Trnava, expositúra Smolenice
Číslo účtu: 1605301353/0200
(ďalej len prenajíateľ)

a

Nájomca: Vladimír Fedor

trvalé bydlisko: Trstín 573
(ďalej len nájomca)

uzavreli túto

ZMLUVU O NÁJME BYTU

Článok I.

Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je dvojizbový byt číslo 2B3, nachádzajúci sa na prvom poschodí 20 b.j.v Trstíne, súpisné číslo 573, celková plocha bytu je 55,5 m², zapísaný na katastrálnom úrade v Trnave, LV číslo 1400, ktorého výlučným vlastníkom je obec.
2. Predmetný byt pozostáva:
 - kuchyňa 6,5 m²
 - predsieň 4,9 m²
 - obývačka 23,4 m²
 - kúpeľňa + WC 4,4 m²
 - izba 16,3 m²Podrobný popis bytu a jeho vybavenosti je v evidenčnom liste č. 573/2B3/2016, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.
3. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu a tento preberá do svojho užívania spoločne s osobami uvedenými v evidenčnom liste. Technický stav bytu je uvedený v preberacom protokole. 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.

Článok II.

Vznik a doba nájmu

1. Nájomný vzťah vzniká dňom 1.11.2016 a uzatvára sa na dobu určitú do 31.10.2018, t.j. na dobu dva roky.
2. Po uplynutí doby nájmu má nájomca prednostné právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy, a to iba v prípade, že nájomca a osoby s ním bývajúce po celú dobu nájmu

dodržovali ustanovenia tejto zmluvy, platného všeobecne záväzného nariadenia obce Trstín (ďalej len VZN) a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka. Podmienky v opakovanej nájomnej zmluve môžu byť dohodnuté inak, ako sú ustanovené v tejto zmluve.

- Po skončení nájmu nemá nájomca nárok na pridelenie bytu alebo inej bytovej náhrady .

Článok III.

Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

- Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu nájomné vo výške 1,70 €/m² mesačne, v sume 94,35 €, a príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 0,5 €/m² mesačne, v sume 27,75 €.
- Nájomca je tiež povinný spoločne s nájomným uhrádzať mesačne preddavky za služby spojené s užívaním bytu a to najmä za dodávku pitnej vody 2,50 € na osobu, odvádzanie odpadových vôd – prevádzka ČOV 1,66 € na osobu, dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory 1,- €. Výšku preddavku určí prenajímateľ primerane podľa údajov uvedených v evidenčnom liste bytu.
- Nájomné za prvý mesiac nájmu je splatné pri podpise tejto zmluvy. Nájomné za ďalšie mesiace je splatné mesačne vopred, najneskôr k 25. dňu predchádzajúceho mesiaca.
- Nájomné je možné uhrádzať bezhotovostným bankovým prevodom na číslo účtu: **SK16 0200 0000 0016 0530 1353** alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
- V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky za služby spojené s užívaním bytu do piatich dní po lehote splatnosti, je povinný prenajímateľovi zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- Prenajímateľ je povinný do 31. mája urobiť vyúčtovanie skutočných nákladov prevádzky ČOV, dodávky pitnej vody a elektrickej energie pre spoločné priestory za predchádzajúci kalendárny rok a doručiť ho nájomcovi.
- Prenajímateľ má právo zvýšiť výšku nájomného, ako aj výšku preddavkov za služby spojené s užívaním bytu ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny osobitných predpisov alebo z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nájomného. Zmenu výšky nájomného a preddavkov môže prenajímateľ realizovať od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Nájomca musí byť na túto zmenu písomne upozornený.
- Úhradu za vývoz komunálneho odpadu uhrádza nájomca ročne na základe rozhodnutia obce.
- Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca najneskôr pri podpise tejto zmluvy uhradí prenajímateľovi finančnú zábezpeku 566,10 €, ktorá bude použitá ako finančná záruka na splácanie nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu.
- Nájomca je povinný platiť samostatne úhrady za dodávku elektrickej energie, plynu, poplatky za TV a rozhlas dodávateľom.

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

Prenajímateľ sa zaväzuje:

- umožniť nájomcovi nerušený a neobmedzený výkon práv spojených s užívaním bytu a zabezpečiť pre nájomcu riadne plnenie služieb, s ktorými je predmet nájmu spojený
- všetky opravy realizovať po predchádzajúcom upovedomení nájomcom bezodkladne, po dohode s nájomcom o čase a vhodnom spôsobe vykonania prác. To neplatí pre prípady ak má prenajímateľ vykonávať práce, ktoré neznesú odklad.

Nájomca sa zaväzuje:

- a) Riadne a včas informovať prenajímateľa o závažných skutočnostiach vzťahujúcich sa k predmetnému bytu, najmä uvádzať riadne a včas všetky skutočnosti o osobách v byte do evidenčného listu.
- b) Vykonávať drobné opravy bytu (určené nariadením vlády SR č. 87/1995 v znení neskorších predpisov) na svoje náklady a uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou bytu. Väčšie opravy je povinný vykonávať prenajímateľ na vlastné náklady. Pokiaľ potreba väčších opráv bola zapríčinená nájomcom, zabezpečí ich vykonanie nájomca na vlastné náklady po dohode s prenajímateľom, ak sa na vykonaní opráv zmluvné strany nedohodnú, má prenajímateľ právo ich vykonať sám na náklady nájomcu.
- c) Vykonať zmeny a stavebné úpravy na prenajatom byte a jeho príslušenstve a zariadeniach len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
- d) Umožniť vstup prenajímateľovi do bytu za účelom kontroly technického stavu bytu a dodržania zmluvných podmienok.
- e) Hlásiť nutnosť opráv, ktoré má znášať prenajímateľ bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich riadne vykonanie a to po nevyhnutnú dobu. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škody tým spôsobené.
- f) Nerušiť ostatných nájomcov pri výkone ich užívacích práv.
- g) Neprenechať byt do podnájmu tretím osobám a nezaťažovať ho žiadnou právnou skutočnosťou.
- h) Nepoužívať byt na podnikanie alebo umiestnenie sídla akejkoľvek obchodnej spoločnosti bez písomného súhlasu prenajímateľa.
- i) Udržiavať poriadok a čistotu v okolí bytového domu, pri nádobách na komunálny odpad a separované komodity, vrátane priekopy pred bytovým domom a parkoviska.
- j) V zimných mesiacoch odhŕňať sneh.
- k) Dodržiavať Domový poriadok, najmä udržiavanie čistoty a poriadku v spoločných priestoroch.
- l) Užívať byt v súlade so všeobecnými záväznými právnymi predpismi SR, VZN obce Trstín, technickými normami ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarными predpismi.
- m) Po skončení nájmu bytu tento vrátiť spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, bezodkladne odstrániť a nahradiť v plnej výške všetky škody vzniknuté na prenajatom byte a spoločných priestoroch a zariadeniach bytu, ktoré spôsobil sám, alebo tí ktorí s ním bývajú. Ak by sa tak nestalo, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozorení nájomcu, poškodenia odstrániť na vlastné náklady a tieto následne požadovať od nájomcu.
- n) zmluvné strany sa dohodli, že v prípade skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu, ak nájomca nasledujúci deň po dni skončenia nájmu neodovzdá prenajatý byt prenajímateľovi, súhlasí s vypratáním prenajatého bytu na náklady nájomcu.

Článok V. Skončenie nájmu

Nájom bytu môže zaniknúť:

1. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom
2. Uplynutím doby nájmu
3. Písomnou výpoveďou nájomcu, pričom sa nájom bytu končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi,
4. Výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku a VZN, najmä ak:
 - nespĺňa podmienky VZN

- hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
- ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
- využíva predmetný byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
- ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
- neužíva byt bez vážnych dôvodov,
- bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu. Výpovedná lehota je v prípade zániku nájmu bytu výpoveďou zo strany prenajímateľa z ktoréhokoľvek vyššie uvedeného dôvodu trojmesačná a nájom bytu skončí posledným dňom tretieho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom výpoveď bola doručená nájomcovi.

Po skončení nájmu bude, pri odovzdávaní bytu nájomcom, spísaný preberací protokol podpísaný oboma zmluvnými stranami.

Článok VI. Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Nájomnú zmluvu možno meniť len písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami, dodatky musia byť očíslované.
2. Vzťahy, ktoré nie sú výslovne upravené medzi zmluvnými stranami i touto zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami občianskeho zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými predpismi.
3. Táto nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť prvým dňom po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa.
4. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, každá zo zmluvných strán obdrží po dve vyhotovenia.
5. Zmluvné strany potvrdzujú, že táto zmluva bola spísaná na základe slobodne prejavenej vôle účastníkov nimi odsúhlasená v celom rozsahu a na znak súhlasu s jej obsahom nimi vlastnoručne podpísaná.

V Trstíne dňa 25.10.2016

V Trstíne dňa 25.10.2015



.....
prenajímateľ:
Obec Trstín
zastúpená Martou Genčúrovou
starostkou obce

.....
nájomca:
Vladimír Fedor