Zmluva č. 81/1/2015
o nájme bytu č. 1v bytovom dome č. 81

Prenajímateľ: **Obec Nová Bošáca**
zastúpená Ing. Jánom Žuchom
913 08 Nová Bošáca č. 79
IČO: 00311839
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s.
Číslo účtu: 5844834008/5600

Nájomca: **Bc. Janka Mitanová,** [redacted]

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu č.1:

Čl. I
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v obci Nová Bošáca nájomný bytový dom č. 81, parcela č. 8035/16.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č.1 – nachádzajúci sa na 1. poschodí, ktorý pozostáva z 2-obytných miestností a príslušenstva. Podlahová plocha bytu je 42,50 m^2 a sklad 1 m^2. Podrobný popis bytu a jeho vybavenosti je v Protokole o prevzatí bytu č. 1, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.
3. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu, byt bez závad ho preberá do svojho užívania spoločne s osobami uvedenými v evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu 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. Nájomný pomer vzniká dňom 01.02.2015 a uzatvára sa na dobu určitú do 01.02.2018.
2. Nájomca má prednostné právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu len v prípade, že dodržiava ustanovenia tejto zmluvy, Všeobecne záväzného nariadenia obce Nová Bošáca č. 17/2008, ktorým ustanovuje zásady pri prideľovaní bytov v obci Nová Bošáca „Bytový dom – 10 b. j. Nová Bošáca“ (ďalej len VZN) a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca minimálne 60 dní pred skončením nájmu musí písomne požiadať prenajímateľa o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy. Podmienky v novej nájomnej zmluve môžu byť dohodnuté inak, ako sú ustanovené v tejto zmluve.
3. 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.
4. Nájomca 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 plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu mesačne nájomné výške 104,07€ /nájomne a fond prevádzky, údržby a opráv bytového domu /fond opráv/ vo výške 6,52 €. Zároveň je nájomca povinný platiť preddavky za služby spojené s užívaním bytu, ktoré sa skladajú z poplatkov za dodávku vody /vodné/; vývoz žumpy /stočné/; za dodávku elektriny v spoločných priestoroch /spoločná elektrina/; poistenie budovy bytového domu /poistka/; poplatok za bankové transakcie na osobitnom účte bytového domu /bankové transakcie/; poplatok pre domovníka bytového domu/domáci správca – domovník/ a náklady správcu za správu bytového domu /réžia/. Výška preddavkov za služby spojené s užívaním bytu činí 15,40 €. Nájomca je povinný platiť mesačné preddavky za teplo vo výške 30,- €.
2. Nájomné, fond opráv a preddavky za službu spojené s užívaním bytu sú splatné mesiac vopred vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca.
3. Nájomné, fond opráv a preddavky za službu spojené s užívaním bytu je možné uhrádzať bezhotovostným prevodom na číslo účtu: 5844834008/5600 variabilný symbol 0181.
4. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné, fond opráv alebo preddavky za služby spojené s užívaním bytu do piatich dní po lehote splatnosti, je povinný prenajímateľovi zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 2,5% z dlžnej sumy za každý deň omeškania, minimálne vo výške 0,83 €.
5. Prenajímateľ je povinný do 25. mája nasledujúceho roka urobiť vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu za predchádzajúci kalendárny rok a doručiť ho nájomcovi. Splatnosť vyúčtovaného nedoplatku, resp. preplatku je 14 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.
6. Prenajímateľ má právo zvýšiť výšku nájomného, fondu opráv a preddavkov za služby spojené s užívaním bytu, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny predpisov, alebo z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním bytu. 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.

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 priestorov, najmä uvádzať riadne a včas skutočnosti o počte osôb v byte do evidenčného listu,

c) drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním hradiť na vlastné náklady,

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 vznikla,

e) nerušiť ostatných nájomcov pri výkone ich užívacích práv,

f)nevykonávať v byte stavebné a inštalačné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa; ich realizácie 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,

h) 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 poškodenia 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 tieto následne požadovať od nájomcu,

i) prenajímateľovi bezodkladne oznámiť príslušníkov domácnosti, ktorí s ním budú bývať v predmetnom byte,

j) umožniť prístup prenajímateľovi do bytu s cieľom prekontrolovania stavu bytu a udržiavania zmluvných podmienok,

k) ohlasovať prípadný požiar v súlade s platnými predpismi ochrany pred požiarmi na ohlasovňu požiarov prenajímateľa a na ohlasovňu požiarov Okresného riaditeľstva hasičského a záchranného zboru v Novom Meste nad Váhom v súlade s požiarno - poplachovými smernicami,

l) spaľovanie horľavých odpadov, plošné vypaľovanie suchej trávy, krovín a rôznych chemických odpadov vo voľnom priestranstve je zakázané,

m) nezakladať únikové cesty, požiarne technické zariadenia – prenosné hasiace prístroje, hydranty – hadicové zariadenia a zabezpečiť, aby tieto boli vždy prístupné,

n) dohliadať, aby prenosné hasiace prístroje, hydranty – hadicové zariadenia neboli použité na iné účely ako sú určené,

o) dodržiavať pri manipulácii s horľavými kvapalinami a technickými plynmi požiadavky protipožiarnej bezpečnosti, neskladovať tieto látky v priestoroch bytového domu.

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 upozornení nájomcom a dohode s ním bezodkladne.

Čl. VI
Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu môže zaniknúť:

a) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,

b) uplynutím doby nájmu ak nebola táto doba v zmysle čl. II. ods. c) VZN predĺžená,

c) písomnou výpoveďou nájomcu, pričom sa nájom bytu končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.

2. Nájom bytu zaniká po prerokovaní v obecnom zastupiteľstve a so súhlasom starostu obce písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomca:

a) nespĺňa podmienky uvedené vo VZN,

b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhšie ako 1 mesiac,

c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výhrade hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,

d) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
e) neužíva byt bez vážnych dôvodov viac ako 1 mesiac,
f) bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú na evidenčnom liste k tomuto bytu (do toho sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní),
g) okamžitým skončením nájomného vzťahu v zmysle č. VI .ods. 3, VZN,
h) výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v občianskom zákonníku § 711 ods. 1.

3. Nájom bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

Čl. VII
Záverečné ustanovenia

1. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Pre prípad zmeny výšky nájomného, odvodu do fondu opráv a preddavkov za služby spojené s užívaním bytu v súlade s čl. III ods. 6. sa nájomca zaväzuje uzavrieť takýto dodatok v lehote touto zmluvou stanovenej.
2. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami ako aj platným VZN.
3. Táto zmluva je vyhotovená v 3 vyhotoveniach, pričom dve zmluvy dostane nájomca a jednu prenajímateľ. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je evidenčný list č.81/3/2011.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzatvorená podľa ich slobodnej vôle, zmluve porozumeli a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojom podpisom.

V Novej Bošáci, dňa 30.01.2015

Ing. Ján Zucha
starosta obce

nájomca