

Zmluva o nájme bytu

Zmluvné strany, a to :

prenajímateľ: **Obec Dúbrava**
IČO: 00315176
zastúpený starostom obce Vladimírom Janičinom

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

nájomca: **Renata Jurčová**
r.č.
032 12 Dúbrava 551

(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú podľa § 685 a nasledujúce Občianskeho zákonníka túto
zmluvu o nájme bytu:

ČLÁNOK I. ZÁKLADNÉ USTANOVENIE

- 1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytu č. 4 s príslušenstvom na druhom poschodí bytového domu súpisné č.551 v obci Dúbrava.

ČLÁNOK II. PREDMET A ROZSAH NÁJMU

- 2.1. Predmetný byt č. pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva, ktorým je Kuchyňa, chodba, kúpeľňa, WC, komora.
Celková výmera podlahovej plochy bytu s príslušenstvom je 75,08 m².
- 2.2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do nájmu byt č. 3 popísaný a špecifikovaný v článku I. bod 1.1. a v článku II. bod 2.1. tejto zmluvy (ďalej aj „predmet nájmu“) spolu s jeho súčasťami a s príslušenstvom a právami a povinnosťami s tými spojenými, a nájomca tento predmet nájmu preberá a zaväzuje sa platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa článku IV. zmluvy.
- 2.3. Spolu s bytom je nájomca oprávnený užívať spoločné časti a spoločné zariadenia nachádzajúce sa v predmetnom bytovom dome. Byt s príslušenstvom a jeho súčasťami preberá nájomca bez závad, spôsobilý k okamžitému nast'ahovaniu, užívaniu a bývaniu.

- 2.4. Spoločne s nájomcom budú byt užívať (meno, priezvisko, dátum narodenia a príbuzenský vzťah k nájomcovi):

1/ Mateja Jurčová, r.č. – dcéra
2/ Ráchel Jurčová, r.č. – dcéra

- 2.5 Za podmienok dodržania v osobitnom predpise Zákonom o životnom minime č. 601/2003 Z.z, zákon č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, Všeobecne záväzného nariadenia obce č. 1/2011 o podmienkach pridelovania nájomných bytov, má nájomca nárok na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu na čas určitý a na základe písomnej žiadosti s predloženým potvrdením o výške príjmu členov spoločnej domácnosti, za predchádzajúci kalendárny rok.

ČLÁNOK III. DOBA NÁJMU

- 3.1.** Nájom bytu s príslušenstvom sa uzatvára na dobu určitú od **1.12.2011 do 30.11.2013**
- 3.2.** Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak
- 3.2.1 nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy a domový poriadok.
- 3.2.2. nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu tým, že nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
- 3.2.3 nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

ČLÁNOK IV. NÁJOMNÉ A ÚHRADY ZA PLNENIA POSKYTOVANÉ S UŽÍVANÍM BYTU

- 4.1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné vo výške 116,20 € jednošesťdesiatšesť eur dvadsať centov, mesačne na účet prenajímateľa 26024-342/0200
- 4.2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi aj preddavky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu – dodávku tepla a teplej úžitkovej vody vo výške 69,71 € slovom šesťdesiatdeväť eur. sedemdesiatjeden centov, mesačne na účet prenajímateľa 35-26024-342/0200. Preddavky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi ročne, a to najneskôr do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roku.
- 4.3 Dohodnuté mesačné nájomné podľa odseku 4.1. tohto článku zmluvy a mesačné preddavky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa odseku 4.2. tohto článku zmluvy sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi vždy do 15. dňa kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza kalendárnemu mesiacu, za ktorý je nájomné a preddavky platené.
V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačné preddavky v stanovenej lehote do 15 dňa príslušného mesiaca, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 % z dlžnej sumy za každý začatý mesiac omeškania
- 4.4 Úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu neuvedené v odseku 4.2. tohto článku zmluvy (spotreba elektriny, studenej vody, elektrina za spoločné priestory, spoločná

TV anténa a iné služby súvisiace s nájmom bytu) a preddavky na tieto plnenia, ako aj prípadné nedoplatky, sa nájomca zaväzuje platiť priamo dodávateľom týchto plnení.

- 4.5 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného v prípadoch ustanovených právnym predpisom alebo ak dôjde k zmene právnych predpisov upravujúcich výšku nájomného.
- 4.6 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku mesačných preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa odseku 4.2. tohto článku zmluvy v závislosti od skutočnej spotreby úžitkovej vody nájomcom, ako aj v prípade zmeny cien za odplatu za úžitkovej vody.
- 4.7 Finančnú zábezpeku požadovanú za užívanie bytu č.3 v bytovom dome s.č. 551 vo výške 697,20 eur uhrádza nájomca na účet obce č. 2538412153/0200 pri podpise nájomnej zmluvy a nájomná zmluva nadobúda účinnosť až po preukázaní jej úhrady.

Finančnú zábezpeku vedie obec na samostatnom účte a túto zúčtuje po príslušných odpočtoch nájomcovi po skončení nájmu bytu resp. komisionálnom prevzatí bytu a doručení dodávateľských faktúr za plnenie spojené s užívaním bytu. Zvyšnú sumu s prípadnými výnosmi z úrokov do výšky jednej poloviny z úrokovej sadzby, vyplatí nájomcovi do 30 dní od ukončenia zmluvy.

Odpočty z finančnej záruky:

- úhrady za prípadné poškodenie bytu a poškodenie spoločných priestorov a zariadení bytového domu počas nájomného vzťahu s individuálnou a spoločnou kolektívnou zodpovednosťou
- úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie
- úhrady za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu
- iné úhrady, ktoré priamo súvisia s užívaním bytu a správou bytového domu po prejednaní a súhlase v obecnom zastupiteľstve /zabezpečenie užívania schopnosti bytu /

ČLÁNOK V. POVINNOSTI NÁJOMCU

- 5.1. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu dať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa do podnájmu inej osobe.
- 5.2. Nájomca sa zaväzuje hradiť náklady spojené s bežným udržiavaním prenajatého bytu s príslušenstvom, ktoré vzniknú jeho prevádzkou, najmä náklady na dennú údržbu, upratovanie, maľovanie, bežné opravy a výmenu poškodených zámkov dverí, ich závesov, výmenu sklenných častí dvier, prípadne okien, opravu a údržbu elektrických, hygienických a sociálnych zariadení.
- 5.3. Nájomca je povinný dodržiavať bezpečnostné opatrenia bytovej jednotky.
- 5.4. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi skutočnosti rozhodujúce pre stanovenie výšky nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, najmä zmenu počtu osôb užívajúcich predmet nájmu, a to do jedného mesiaca odkedy dôjde k zmene.
- 5.5. Nájomca nie je oprávnený vykonávať zmeny stavebného alebo dispozičného charakteru v byte, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 5.6. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu tých opráv v byte a príslušenstve, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne.

**ČLÁNOK VI.
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

- 6.1. Zmeniť alebo zrušiť túto zmluvu možno len formou písomného dodatku. To isté platí aj pre zrieknutie sa písomnej formy.
- 6.2. Neplatnosť alebo neúčinnosť niektorého z ustanovení uvedených v tejto zmluve nemá vplyv na platnosť či účinnosť ostatných jej ustanovení.
- 6.3. Táto zmluva je platná a účinná dňom jej podpisu zmluvnými stranami.
- 6.4. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva, ktorú si pred podpisom prečítali a jej porozumeli, sa zhoduje s ich slobodnou a vážnou vôľou, že ju neuzavreli v tiesni a za nevýhodných podmienok a preto ju na znak súhlasu vlastnoručne podpisujú.

V Dúbrave dňa 22.11.2011

prenajímateľ:
za Obec Dúbrava:

nájomca:

.....
Vladimír Janičina
starosta obce

.....
Renata Jurčová