

Zmluva o nájme bytu

uzavretá podľa ust. § 663 a nasl. s použitím ust. § 685 a nasl.
Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: Obec Beňadiková
IČO: 315 079
zastúpenie: Ján Martinovič, starosta

Nájomca: Ľubica Janíčková rod. Munková
narodená: [REDACTED]
rodné číslo: [REDACTED]
trvalé bydlisko: Beňadiková 68
a
Arkadiusz Henryk Rimpler
narodený: [REDACTED]
rodné číslo: [REDACTED]
trvalé bydlisko: Beňadiková 68

Článok I.

Prehlásenie prenajímateľa

Prenajímateľ prehlasuje, že je výlučným vlastníkom bytového domu súpisné číslo 68, nachádzajúceho sa v katastrálnom území Obce Beňadiková. Vyššie uvedenú nehnuteľnosť prenajímateľ získal investičnou výstavbou.

Článok II.

Predmet a účel nájmu

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania ako predmet nájmu:

byt č. 1 nachádzajúci sa na prvom poschodí bytového domu č. 68. Byt je zaradený do I. kategórie.

Podlahová plocha bytu: 55,15 m².

Byt pozostáva z 2 izieb a príslušenstva, ktoré tvorí kuchyňa, chodba, kúpeľňa, WC, komora. K bytu patrí pivnica č. 1 nachádzajúca sa na prízemí bytového domu.

Ostatnú plochu patriacu k bytu tvorí balkón, výmera ktorého do podlahovej plochy bytu nezapočítava.

Výmera jednotlivých miestností bytu podľa projektovej dokumentácie:

izba	15,40 m ²
izba	21,22 m ²
kuchyňa	7,80 m ²
príslušenstvo bytu	10,73 m

Nájomca je oprávnený byt užívať výlučne na svoje bývanie. Nájomcovi s právom užívať prenajatý byt vzniká aj právo užívať spoločné priestory v bytovom dome, v ktorom sa prenajatý byt nachádza.

Prenajímateľ vyhlasuje, že byt prenajatý nájomcovi na základe tejto zmluvy je v stave spôsobilom na riadne užívanie na účel bývania.

Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil s technickým stavom bytu a tento preberá do nájmu podľa podmienok nájomnej zmluvy.

Článok III. Doba nájmu a zánik nájmu

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt tvoriaci predmet nájmu podľa tejto zmluvy **od 01.03.2011 na dobu určitú do 29.02.2016.**

S nájomcom budú byt užívať:

Priezvisko, meno, rodné číslo, príbuzenský pomer:

V prípade, že nájomca z tejto zmluvy bude mať záujem o predĺženie nájomného vzťahu nad rozsah dohodnutej doby nájmu, **musí prenájímateľa písomne o to požiadať najneskôr 1 mesiac pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.** Prenajímateľ sa zaväzuje, že sa k žiadosti nájomcu písomne vyjadrí do 14 dní od doručenia písomnej žiadosti.

Uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa účastníci tejto zmluvy nedohodnú inak, nájomný vzťah skončí a nájomca **je povinný byt vypratať a odovzdať ho v pôvodnom stave prenájímateľovi v posledný deň trvania nájmu.** Prípadné ďalšie užívanie bytu po skončení doby nájmu bez písomnej úpravy nájomného vzťahu sa bude kvalifikovať ako užívanie bez právneho titulu, pričom takýto stav zakladá prenájímateľovi právo podať žalobu o vypratanie bytu ako aj právo domáhať sa bezdôvodného obohatenia.

Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu môže nájomný vzťah skončiť len dohodou zmluvných strán, výpoveďou danou prenájímateľom podľa ustanovenia § 711 Občianskeho zákonníka alebo výpoveďou danou nájomcom. Výpoveď musí byť vždy písomná, doručená druhej zmluvnej strane. **Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.**

V deň skončenia nájmu je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať tento prenájímateľovi v stave, v akom tento do nájmu prevzal s ohľadom na primerané opotrebenie. Povinnosťou prenájímateľa je ku dňu skončenia nájmu vykonať vymaľovanie bytu hygienickým náterom. Prípadné vzniknuté škody neúmerným užívaním bytu a jeho zariadenia musí nájomca odstrániť na vlastné náklady do 7 kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu. V prípade neodstránenia vzniknutých škôd, resp. nedodržania lehoty na odstránenie škôd, budú tieto odstránené vlastníkom bytu (obcou Beňadiková) na náklady nájomcu a to s ich vyčíslením a vyplatením z garančného vkladu, ktorý bude o škodovú čiastku ponížený.

Článok IV. Správa bytového domu

S účinnosťou od 01.03.2006 správu bytového domu, v ktorom sa nachádza prenajatý byt, bude vykonávať Obec Beňadiková zastúpená Jánom Martinovičom, starostom obce.

O rozsahu práv a povinností správcu bytového domu budú nájomníci oboznámení prenájímateľom v Domovom poriadku.

Článok V.

Nájomné a úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu

Nájomné za užívanie bytu pri uzatváraní tejto nájomnej zmluvy je stanovené v evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu číslo 1. Prenajímateľ môže výšku mesačného nájomného upraviť pri zmene inflácie alebo zmene úrokovej sadzby úveru poskytnutého ŠFRB a DBS na výstavbu bytového domu. Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomcovi zmenu výšky nájomného najneskôr 30 dní pred jej účinnosťou.

Pri uzavretí Zmluvy o budúcej zmluve o nájme bytu uhradil nájomca prenajímateľovi na jeho bežný účet č.8107229004/5600 alebo v hotovosti jednorazovú finančnú záruku do garančného fondu vo výške 1671,15 Eur na krytie náhrady za prípadné škody nájomcom spôsobené po dobu trvania nájomného vzťahu na prenajatom majetku. Po skončení nájmu sa vyplatená finančná záruka nájomcovi vráti do 30 dní od skončenia nájmu, a to vo výške v zmysle štatútu garančného fondu, ak nebude nutné túto použiť na vykrytie náhrady škody spôsobenej nájomcom alebo v pomernej čiastke, ak jej časť bude použitá na vykrytie náhrady škody spôsobenej nájomcom na prenajatom majetku.

Okrem nájomného je nájomca povinný prenajímateľovi platiť aj úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, a to úhrady za vodné, stočné, elektrickú energiu použitú v spoločných priestoroch, poisťné domu, výkon správy bytového domu a príspevok do fondu obnovy a údržby bytového domu.

Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu sú uvedené v evidenčnom liste bytu, ktorý tvorí **prílohu č. 1** k tejto nájomnej zmluve.

Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu sú splatné mesačne dopredu a nájomca je povinný ich **zaplatiť najneskôr do 5. dňa mesiaca** na bežný mesiac prevodom na bankový účet obce **číslo účtu: 8107228001/5600, variabilný symbol: 01** prípadne v hotovosti do pokladne obce.

V prípade, že nájomca nezaplatí dohodnuté nájomné a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu v dohodnutej lehote splatnosti, je povinný prenajímateľovi zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej 1,- Eur za každý i začatý mesiac omeškania.

Ak nájomca nezaplatí dohodnuté nájomné alebo cenu plnení spojených s užívaním bytu za tri kalendárne mesiace, a to ani v náhradnej lehote danej mu prenajímateľom prípadne správcom domu, v písomnej výzve, prenajímateľovi vzniká právo dať výpoveď z nájmu, pričom nájomcovi nevznikne právo na zabezpečenie náhradného bývania.

Vyúčtovanie úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu vyúčtuje správca bytového domu do 30 dní od doručenia dodávateľských faktúr. Pohládávka z titulu vyúčtovania je splatná do 14 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.

Článok VI.

Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu

Nájomca sa zaväzuje dodržiavať ďalej tieto zmluvné podmienky:

- užívaním prenajatých priestorov bytu žiadnym spôsobom neobmedzovať vlastnícke a užívateľské práva ostatných obyvateľov bytového domu ani práva prenajímateľa,
- riadne sa starať o predmet nájmu, chrániť ho pred poškodením, stratou a zničením,

- zodpovedať za škody spôsobené na predmete nájmu samotným nájomcom, jej rodinnými príslušníkmi, ako aj osobami, ktoré sa v prenajatých priestoroch s vedomím nájomcu budú zdržovať,
- zabezpečovať na vlastné náklady drobné opravy, bežnú údržbu a revízie predmetu nájmu v zmysle prílohy k nariadeniu vlády SR č. 87/1995 Z. z.,
- potrebu vykonať na predmete nájmu opravu väčšieho rozsahu (nad rámec drobných opráv a bežnej údržby v zmysle prílohy k nariadeniu vlády SR č. 87/1995 Z. z.) bezodkladne prenajímateľovi, resp. správcovi bytového domu nahlásiť a umožniť mu jej vykonanie,
- nedovoliť užívať predmet nájmu ani jeho časť inej osobe a nevykonávať žiadne stavebné úpravy alebo zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- umožniť prenajímateľovi vykonať právo kontroly svojho majetku vždy, keď o to požiada a zabezpečiť pritom vždy svoju účasť,
- dodržiavať domový poriadok schválený pre bytový dom, v ktorom sa prenajatý byt nachádza,
- prenajímateľovi, prípadne správcovi bytového domu ohlásiť všetky skutočnosti rozhodujúce pre stanovenie výšky nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, najmä zmenu počtu osôb v domácnosti nájomcu, a to do jedného mesiaca od vzniku rozhodujúcej skutočnosti.

Prenajímateľ je po dobu trvania nájmu povinný najmä:

- umožniť nájomcovi nerušene užívať predmet nájmu na dohodnutý účel za podmienok dohodnutých nájomnou zmluvou,
- bezodkladne zabezpečiť na predmete nájmu opravu väčšieho rozsahu, ktorej nutnosť nájomca prenajímateľovi nahlási (ide o opravy nad rozsah drobných opráv a bežnej údržby v zmysle prílohy k nariadeniu vlády SR č. 87/1995 Z. z.)

Prenajímateľ má právo:

- vykonávať za účasti nájomcu kontrolu prenajatého majetku.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

Dňom účinnosti tejto nájomnej zmluvy sa zrušuje nájomná zmluva uzatvorená 31.03.2008.

Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je 1 príloha: Evidenčný list

V ostatnom, čo nie je v tejto zmluve dohodnuté, sa nájomný vzťah spravuje ustanoveniami Občianskeho zákonníka upravujúcimi nájom, príslušnými vykonávacími predpismi k Občianskemu zákonníku, platným všeobecne záväzným nariadením Obce Beňadiková upravujúcim nájmy obecných bytov a ostatnými všeobecne platnými právnymi predpismi.

Zmeny a doplnky tejto zmluvy môžu byť vykonané len po vzájomnej dohode účastníkov tejto zmluvy vo forme písomného dodatku k nej.

Zmluvné strany prehlasujú, že obsahu tejto zmluvy porozumeli a nájomnú zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, bez tiesne a nevýhodnosti podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpisujú.

Zmluva sa vyhotovuje v 3 rovnopisoch, z ktorých jeden si ponecháva prenajímateľ a dva si ponecháva nájomca.

Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že v zmysle zák. č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov v platnom znení dáva prenajímateľovi súhlas na spracovanie jeho osobných údajov po dobu uzavretia Zmluvy o nájme bytu.

V Beňadikovej dňa 01.03.2011

V Beňadikovej dňa 01.03.2011

Za prenajímateľa:

Nájomca:

Ján Martinovič
starosta



Ľubica Janíčková

Arkadiusz Henryk Rimpler

OBEC BEŇADIKOVA
osvedčuje, že osoba, ktorej podpis bol osvedčený
meno a priezvisko Ľubica Janíčková
rodné číslo Benadikova 68 trvale bytom
urobila ho na tejto listine - uznala za svoj vlastný.
Osvedčenie bolo zapísané v osvedčovacej knihe pod
číslo 15 120 11
Osoba preukázala svoju totožnosť preukazom
druh číslo
V Beňadikovej dňa 01.03.2011

Klyáčová
podpis



OBEC BEŇADIKOVA
osvedčuje, že osoba, ktorej podpis bol osvedčený
meno a priezvisko Arkadiusz Henryk Rimpler
rodné číslo trvale bytom
Benadikova 68
urobila ho na tejto listine - uznala za svoj vlastný.
Osvedčenie bolo zapísané v osvedčovacej knihe pod
číslo 16 120 11
Osoba preukázala svoju totožnosť preukazom
druh číslo
V Beňadikovej dňa 01.03.2011

Klyáčová
podpis



Evidenčný list- byt číslo 1 platný od 01.marca 2011

Bytový dom súp.číslo: 68 na parcele č.:108/6,108/7,108/10
obec a katastrálne územie: Beňadiková

Nájomca: **Lubica Janíčková**
Akradiusz Henryk Rimpler

Dispozičné riešenie (podľa projektovej dokumentácie):

Kuchyňa: 7,80 m² 1.izba 15,40 m² 2.izba 21,22 m²,
a príslušenstvo bytu 10,73 m².

SPOLU: 55,15 m²


Byt č.1 nájomné

podľa Uznesenia Obecného zastupiteľstva č.8/2005
z 26.8.2005 a Uznesenia Obecného zastupiteľstva č.1/2011
z 28.02.2011

Základné nájomné :	141,21 €
Poistné byt.domu:	3,32 €
Fond obnovy a údržby:	16,23 €
Preddavok na služby:	6,64 € (vyúčtovanie po obdržaní dodávateľských faktúr)

SPOLU mesačne: 167,40 €

V Beňadikovej dňa: 01.03.2011


Ján Martinovič
starosta obce



Prevzal :

Dňa: 01.03.2011