

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, starostu obce

Nájomca: **Jaroslav Šimček**
narodený: [REDAKOVANÉ]
rodné číslo: [REDAKOVANÉ]
trvalé bydlisko: **Beňadiková 68**

a
Lubica Valachová rod. Krajčiová
narodený: [REDAKOVANÉ]
rodné číslo: [REDAKOVANÉ]
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. 5 nachádzajúci sa na prízemí bytového domu č. 68. Byt je zaradený do I. kategórie.
Podlahová plocha bytu: 65,26 m².

Byt pozostáva z 3 izieb a príslušenstva, ktoré tvorí kuchyňa, chodba, kúpeľňa, WC, pivnica.

Výmera jednotlivých miestností bytu podľa projektovej dokumentácie:

izba	11,90 m ²
izba	14,75 m ²
izba	13,99 m ²
kuchyňa	12,25 m ²
príslušenstvo bytu	11,11 m ²
pivnica	1,26 m ²

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:

Andrej Šimček, r.č.: [REDACTED], syn nájomcov

Kludia Valachová, r.č.: [REDACTED], dcéra p.Valachovej

V prípade, že nájomca z tejto zmluvy bude mať záujem o predĺženie nájomného vzťahu nad rozsah dohodnutej doby nájmu, **musí prenajímateľa 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 prenajímateľovi 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 prenajímateľovi 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 prenajímateľom 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 prenajímateľovi v stave, v akom tento do nájmu prevzal s ohľadom na primerané opotrebenie. Povinnosťou prenajímateľa 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, vykonáva Obec Beňadiková zastúpená p. Jánom Martinovičom, starostom obce.

O rozsahu práv a povinností správcu bytového domu budú nájomníci oboznámení prenajímateľom 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 2.125,07 € 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, 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: 05** 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,- € 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. Pohľadávka 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 17.06.2009. 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 nájom 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.

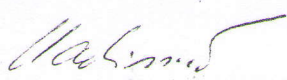
Zmluva sa vyhotovuje v 3 rovnopisoch, z ktorých jeden si ponecháva prenajímateľ a po jednom rovnopise si ponecháva každý z nájomcov.

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:




Ján Martinovič
starosta obce



Nájomca:



Jaroslav Šimček

.....


Ľubica Valachová

OBEC BEŇADIKOVA

osvedčuje, že osoba, ktorej podpis bol osvedčeny

meno a priezvisko Laroslav Šimček

rodné číslo Benadiková 68 trvale bytom

urobila ho na tejto listine - ~~uznala za svoj vlastný~~

Osvedčenie bolo zapísané v osvedčovacej knihe pod číslom 17 20 11.

Osoba preukázala svoju totožnosť preukazom

druh ... číslo

V Beňadikovej dňa 01.03. 20 11

Klyáčová



OBEC BEŇADIKOVA

osvedčuje, že osoba, ktorej podpis bol osvedčeny

meno a priezvisko Lubica Valachová

rodné číslo Benadiková 68 trvale bytom

urobila ho na tejto listine - ~~uznala za svoj vlastný~~

Osvedčenie bolo zapísané v osvedčovacej knihe pod číslom 18 20 11.

Osoba preukázala svoju totožnosť preukazom

druh ... číslo

V Beňadikovej dňa 01.03. 20 11

Klyáčová



Evidenčný list- byt číslo 5 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: **Jaroslav Šimček**
Ľubica Valachová rod.Krajčiová

Dispozičné riešenie (podľa projektovej dokumentácie):

Kuchyňa: 12,25 m² 1.izba 11,90 m² 2.izba 14,75 m², 3.izba 13,99 m²
a príslušenstvo bytu 11,11 m² pivnica 1,26 m²

SPOLU: 64,00 m² a pivnica 1,26 m²

Byt č.5 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 : 167,10 €
Poistné byt.domu: 3,32 €
Fond obnovy a údržby: 19,20 €
Preddavok na služby: 9,38 € (vyúčtovanie po obdržaní
dodávateľských faktúr)

SPOLU mesačne: 199,-- €

V Beňadikovej dňa: 01.03.2011

Prevzal:

Dňa: 01.03.2011

Ján Martinovič
Ján Martinovič
starosta obce

