Zmluva o nájme bytu

(podľa § 663 a násl. Občianskeho zákonníka)

Prenajímateľ: Obec Nižné Ružbachy
Nižné Ružbachy 135, 065 02 Vyšné Ružbachy
IČO: 00330078
Číslo účtu: **1694040/5200,** OTP Banka Slovensko
IBAN: SK66 5200 0000 0000 0169 4040
BIC: OTPVSKBX
Zastúpený: Mgr. Jozefom Abrahamovským, starostom obce

a

Nájomca:

Meno a priezvisko:	Peter Kubis
Rodné číslo:	
Trvalý pobyt:	Nižné Ružbachy 195, 065 02
Rodinný stav:	ženatý
Manžel/-ka:	Anna Kubisová, rod. Poliščuková
Rodné číslo:	
Trvalý pobyt:	Nižné Ružbachy 195, 065 02
Rodinný stav:	vydatá

po vyhlásení, že sú plne spôsobilí na právne úkony a že tento právny úkon robia slobodne, dobrovoľne, určito, v predpísanej forme, pričom ich zmluvná voľnosť nie je žiadnym spôsobom obmedzená, uzatvárajú túto

zmluvu o nájme bytu

Článok I.
Predmet zmluvy

(1) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – 16 bytového obytného domu v Nižných Ružbachoch, súpisné číslo 56, nachádzajúceho sa na pozemku parc. KN-C 298/3, v obci a k. ú. Nižné Ružbachy.
(2) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania **3-izbový byt č. 12, II. NP** v uvedenom obytnom dome **vo vchode B**, vrátane užívania spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva bytu za nižšie dohodnutých podmienok nájmu a za predpokladu splnenia podmienok vyplývajúcich zo VZN Obce Nižné Ružbachy č. 7/2009 zo dňa 15.12.2009 a Dodatku č.1 k VZN č. 7/2009, uznesením č. 4/A/1/2011 zo dňa 27.05.2011, o postupe a o podmienkach prideľovania bytov určených na nájomné bývanie postavených s podporou štátu.
(3) Obecné zastupiteľstvo v Nižných Ružbachoch uznesením číslo 30/A/3/2014, zo dňa 25.09. 2014, rozhodlo o pridelení bytu do nájmu vyššie uvedenému nájomcovi.

Článok II.
Popis bytu a jeho príslušenstva

(1) Predmetný byt o celkovej rozlohe podlahovej plochy cca **69,88 m²** pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva bytu, t. j. kuchyňa, chodba, kúpeľňa a WC.

(2) Predmetný byt sa nachádza v novostavbe obytného domu a nie sú na ňom žiadne vady. Vo všetkých izbách sú plávajúce podlahy a pod oknami sú umiestnené oceľové panelové radiátory. V kúpeľni je nové, keramické umývadlo, dve miešacie batérie (sprchová a umývadlová). V kuchyni sa nachádza kombinovaný sporák, digestor, kuchynská linka s umývacím drezom, nad ktorým sa nachádza drezová batéria. V kúpeľni a WC je keramická dlažba, svietidlo a splachovací kombi záchod. V predsieni je umiestnený zvonček. Vstupné dvere do bytu sú protipožiarne, preto sa nesmú vymeniť ani inak upravovať (čalúniť, tepelne alebo zvukovo izolovať a pod.) Predmetný byt má samostatné vykurovanie (v byte je umiestnený plynový kotol) a má samostatné merače plynu, vody a elektrickej energie. Podrobnejší opis bytu a jeho vybavenia je uvedený v Protokole o odovzdaní a prevzatí bytu.

(3) Spoločnými časťami domu pre účely tejto zmluvy sú chodby, vstupné vestibuly a schodiská.

(4) Spoločnými zariadeniami domu pre účely tejto zmluvy sú bleskozvod, práškový hasiaci prístroj, vodný hydrant, vodovodné, plynové, elektrické a kanalizačné prípojky.

(5) Nájomca prehlasuje, že sa so stavom uvedeného bytu, spoločných častí a zariadení domu osobne oboznámil ich obhliadkou a v deň podpisu Protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu predmetný byt preberá do svojho užívania spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti. Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať predmetný byt, aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu.

Článok III.
Doba nájmu

(1) Nájomný vzťah vzniká **od 01.10.2017** a uzatvára sa na dobu určitú, t. j. na dobu 3 (slovom tri) roky **(do 30.09.2020).** Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné tento nájom bytu predčasne ukončiť v zmysle článku VII. tejto zmluvy.
(2) Nájomca nájomného bytu môže požiadať o predĺženie doby nájomnej zmluvy o ďalšie 3 roky a to aj opakovane za predpokladu, že počas celej doby doterajšieho nájmu nájomca a ostatní užívatelia tohto bytu dodržiavali podmienky tohto nájmu a povinnosti nájomcu vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zákona.
(3) Nájomca je povinný bez vyzvania dva mesiace pred ukončením nájomného pomeru požiadať o predĺženie doby nájmu a predložiť doklady o tom, že spĺňa podmienky určené VZN Obce Nižné Ružbachy č. 7/2009 zo dňa 15. 12. 2009 o postupe a o podmienkach prideľovania bytov určených na nájomné bývanie postavených s podporou štátu.
(4) V posledný deň doby nájmu má nájomca právo na predĺženie tejto doby nájmu.

Článok IV.
Nájomné a úhrada za plnenie spojené s užívaním bytu

(1) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné vo výške **140,46 €** mesačne a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu (fond správy) vo výške **14,67 €,** za osvetlenie spoločných priestorov vo výške **1,– €,** za dodávku pitnej a úžitkovej vody vo výške **3,– €** /1 osoba/1 mesiac formou mesačných zálohových platieb vždy najneskôr do 5. dňa kalendárneho mesiaca, na účet prenajímateľa.

(2) V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné alebo mesačnú úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu (fond správy) do **5** dní po ich splatnosti, má prenajímateľ právo uplatňovať si

poplatok z omeškania vo výške **0,25 % z dlžnej sumy** za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia.

(3) Prenajímateľ nezabezpečuje nájomcovi služby spojené s dodaním plynu, tepla, ohrevu TÚV, elektrickej energie a stočného. Nájomca je povinný splniť si oznamovaciu (ohlasovaciu) povinnosť voči dodávateľom týchto služieb a sám uhrádzať cenu za tieto dodané (poskytnuté) služby v prospech týchto dodávateľov. Výrobu tepla a ohrev TÚV si zabezpečuje sám nájomca (individuálne).

(4) Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu (dodávku vody) za predchádzajúci kalendárny rok najneskôr do 30. mája nasledujúceho roka a písomné vyúčtovanie doručiť nájomcovi.

Článok V.
Práva a povinnosti nájomcu z nájmu bytu

(1) Nájomca sa zaväzuje vyplatiť prenajímateľovi pred podpisom tejto zmluvy jednorázovo finančnú záruku vo výške 6-mesačného nájomného, ktorá bude nájomcovi vrátená pri ukončení nájmu, po odpočítaní všetkých záväzkov voči prenajímateľovi, ktoré prípadne vzniknú v súvislosti s neplatením nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu (fond správy) podľa čl. IV. 1. tejto zmluvy a s nevyplatením poplatkov z omeškania podľa čl. IV. 2 tejto zmluvy.

(2) Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a bežné udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady.

(3) Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú popri právu užívať byt, aj právo užívať spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.

(4) Nájomca za zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby bolo v dome vytvorené prostredie, zaisťujúce ostatným užívateľom bytov v dome nerušený výkon ich práv.

(5) Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v predmetnom byte alebo bytovom dome nehnuteľnosti spôsobí sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov.

(6) Nájomca sa zaväzuje, že nebude v predmetnej nehnuteľnosti vykonávať žiadne stavebné úpravy a zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na vlastné náklady.

(7) Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.

(8) Nájomca nesmie dať predmetný byt, resp. jeho časť do podnájmu. Uvedený byt môžu užívať len tí členovia spoločnej domácnosti nájomcu, ktorých prenajímateľ eviduje vo svojej evidencii. Prenajímateľ písomne schvaľuje nových členov spoločnej domácnosti nájomcu v tomto byte (t. j. ďalších spoluužívateľov bytu).

(9) Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do predmetného bytu za účelom kontroly jeho technického stavu, spôsobu jeho užívania a dodržiavania zmluvných a zákonných podmienok tohto nájmu.

(10) Nájomca je zodpovedný za to, že počas doby nájmu nedôjde k poškodeniu uvedeného bytu, jeho príslušenstva, spoločných priestorov a zariadení domu. Rovnako je nájomca zodpovedný za to, že nebude ním ani osobami s ním užívajúcimi tento byt ani inými osobami, ktorým umožní vstup do tohto domu, narušované pokojné bývanie ostatných nájomcov v dome alebo ohrozovaná bezpečnosť alebo porušované dobré mravy v dome.

Článok VI.
Práva a povinnosti prenajímateľa vyplývajúce z nájmu bytu

(1) Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu.

(2) Ak je prenajímateľ povinný vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v byte, je nájomca povinný ich strpieť a ich vykonanie bezodkladne umožniť.

(3) Prenajímateľ uzná nájomcovi primeranú zľavu na nájomnom, prípadne z úhrady za plnenie (služby) poskytované s užívaním bytu, ak nájomca preukáže skutočnosť odôvodňujúcu právo na primeranú zľavu, a toto právo si nájomca uplatní v zákonnej lehote u prenajímateľa.

(4) Prenajímateľ je oprávnený vykonávať v ním určených časových intervaloch kontrolu stavu prenajatého bytu a spôsobu jeho užívania počas doby nájmu. Vykonanie kontroly sa nájomcovi podľa okolností prípadu vopred oznámi primeraným spôsobom.

Článok VII.
Zánik nájmu bytu

(1) Nájom tohto bytu zanikne uplynutím doby nájmu, ak nedôjde k predĺženiu doby nájmu v zmysle článku III. odsek 2 a 3 tejto zmluvy.
Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné nájom bytu predčasne ukončiť:
a) výpoveďou z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku (§ 711)
b) písomnou dohodou o zániku nájmu medzi prenajímateľom a nájomcom

(2) V prípade zániku nájmu dohodou oboch zmluvných strán musí mať takáto dohoda písomnú formu, inak je neplatná a zároveň sa v nej musí uviesť presný dátum ukončenia nájmu.

(3) Túto zmluvu možno tiež písomne vypovedať z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1. Občianskeho zákonníka. Výpoveď musí byť písomná, dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je neplatná. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť. Výpovedná lehota je 3 (slovom tri) mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
Prenajímateľ môže nájomcovi písomne určiť dlhšiu výpovednú lehotu.

(4) Ak bola daná výpoveď z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d), že nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, a preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehotu, ktorá trvá 6 (slovom šesť) mesiacov.

(5) V prípade akéhokoľvek spôsobu ukončenia tohto nájmu bytu nájomca nemá nárok na poskytnutie žiadnej bytovej náhrady.

(6) Nájomca je povinný k termínu zániku nájmu byt uvoľniť a odovzdať ho v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
O tomto odovzdaní a prevzatí sa spíše protokol.

Článok VIII.
Spoločné a záverečné ustanovenia

(1) Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.

(2) Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.

(3) Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

(4) V zmysle Zmluvy o poskytnutí podpory vo forme úveru a nenávratného príspevku uzavretej medzi Štátnym fondom rozvoja bývania a obcou, sa obec zaviazala zachovať nájomný charakter predmetných bytov po dobu najmenej tridsať rokov. Pri zmene nájomného charakteru bytov a ich možnom odpredaji má nájomca na predmetný byt predkupné právo.

(5) Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ i nájomca obdržia po dve vyhotovenia tejto zmluvy.

(6) Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, že táto zmluva bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle, a na znak súhlasu s celým jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Nižných Ružbachoch dňa .....

signed

.....
prenajímateľ

signed

.....
nájomca

signed

.....
manžel/-ka nájomcu