

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzatvorená podľa § 685 a nadväzujúcich paragrafov zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ:

OBEC HORNÉ OREŠANY

Sídlo: Horné Orešany 190

IČO: 312533

zastúpená: Bc. Jánom Kormúthom, starostom obce
(ďalej len prenájomca)

Nájomca:

Júlia Petrovičová

nar. č.

Horné Orešany č. 322

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu:

Článok I.

PREDMET ZMLUVY

Predmetom tejto zmluvy je nájom bytu uvedeného a opísaného v článku II. tejto zmluvy nájomcom.

Článok II.

PREDMET NÁJMU A ROZSAH UŽÍVANIA

1. Predmetom nájmu je **dvojizbový byt č. 1**, nachádzajúci sa na **prízemí** bytového domu v bloku **A**, súpisné číslo **773**, celková plocha bytu **51,47 m²** spolu so spoločnými priestormi a zariadeniami domu, zapísaný na Katastrálnom úrade, Správa katastra Trnava, ktorého výlučným vlastníkom je prenájomca.

2. V byte sú umiestnené tieto zariadenia:

- . kuchynská linka s kombinovaným sporákom a digestorom
- . domový telefón

Okrem týchto zariadení nie je byt vybavený iným hnutelným zariadením.

K bytu prislúcha:

- . plynový kotol ústredného kúrenia a termostatom umiestneným v priestore bytu.

Článok III.

VZNIK A DOBA NÁJMU

1. Prenajímateľ prenecháva do nájmu byt opísaný v článku I. tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom a zariadením nájomcovi.
Nájomca byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením do nájmu preberá.
2. Nájomný vzťah vzniká dňom podpísania tejto zmluvy a všetkých jej príloh.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie a to na dobu určitú do 30. 08. 2037 rokov.
4. Nájomca sa so stavom prenajatého bytu oboznámil pred podpísaním tejto zmluvy a bude užívať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením na účely bývania.
5. Opis stavu bytu, opis príslušenstva a zariadení bytu je uvedený v prílohe, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

Článok IV.

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - a) Zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. Nájomca sa zaväzuje:

Byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením, spoločné priestory a spoločné zariadenia domu riadne užívať:

- a) riadne a včas platiť nájomné a platby za služby spojené s nájmom bytu
- b) vykonávať drobné opravy bytu na svoje náklady a uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou bytu
- c) po skončení nájmu bytu tento vrátiť spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie
- d) vykonať zmeny na prenajatom byte a jeho príslušenstve a zariadeniach len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa
- e) prenechať byt do podnájmu tretím osobám len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa
- f) umožniť vstup prenajímateľa do bytu za účelom opráv a údržby bytu, spoločných častí a spoločných zariadení domu, ako aj za účelom kontroly stavu vodomera a to po nevyhnutnú dobu na základe predchádzajúcej žiadosti prenajímateľa
- g) rešpektovať všetky povinnosti dané nariadeniami obce. Najmä sa zaväzuje, že:
 - neprihlási inú osobu ako seba a svojich potomkov žijúcich s ním v spoločnej domácnosti, na trvalý pobyt v prenajatom byte
 - prenajatý byt nevymení ani neuskutoční prevod práv vyplývajúcich z nájmu bytu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa
 - byt ku dňu nasledujúcemu po dni skončenia nájmu uvoľní, odovzdá ho prenajímateľovi a umožní mu s ním nakladať
 - nahradí všetky škody vzniknuté na prenajatom byte, ktoré prenajímateľ zistí v lehote do 30 dní odo dňa skončenia nájmu a odovzdania bytu

- h) hlásiť nutnosť opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, bez zbytočného odkladu a súčasne mu *umožniť* ich riadne vykonanie.
- i) pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade skončenia nájmu, ak nájomca dňa nasledujúceho po dni skončenia nájmu neodovzdal byt prenajímateľovi, súhlasí s výkonom rozhodnutia vypratáním bytu na náklady nájomcu.
Titulom pre výkon rozhodnutia bude notárska zápisnica, ktorú je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi do 10 dní odo dňa podpísania nájomnej zmluvy.
Vrátenie vložených finančných prostriedkov nájomcu bude riešené v zmluve o budúcej kúpnej zmluve.

Článok V.

NÁJOMNÉ A OSTATNÉ ÚHRADY ZA PLNENIA SPOJENÉ S UŽÍVANÍM BYTU

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu nájomné vo výške **114, 45 €**, ktorého výška je určená na základe vzájomnej dohody zmluvných strán a výpočet ktorého je súčasťou tejto nájomnej zmluvy.
2. Nájomné za nájomný byt sa uhrádza vždy jeden mesiac vopred, vždy do 5. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Výšku nájmu bytu stanoví správca v zmysle platných predpisov.
Nájomca sa zaväzuje zriadiť si na svojom účte trvalý príkaz na úhradu nájomného za byt na číslo účtu **1002893003/5600 vedeného v Dexii banka Slovensko, a.s. pobočka Trnava, variabilný symbol:** (rodné číslo).
3. Nájomca je povinný platiť samostatné úhrady za dodávku elektrickej energie, plynu, poplatky za TV a rozhlas a poplatky za používanie jednotnej telekomunikačnej siete priamo ich poskytovateľom. Prenajímateľ nezodpovedá za ich riadne poskytovanie – dodávku.
4. Vodné a stočné nájomca uhrádza prenajímateľovi podľa skutočnej spotreby na hlavnom merači pri vyúčtovaniach v priebehu príslušného roka (zvyčajne 4-krát ročne).
5. Úhradu za dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory nájomca uhrádza prenajímateľovi zálohovo.
6. Poplatky za vývoz pevného domového odpadu uhrádza nájomca ročne na základe platobného výmeru obce.
7. Zúčtovanie zálohových platieb za dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory je prenajímateľ povinný vykonať po ukončení účtovného obdobia na základe faktúry predloženej dodávateľom tohto média.
Nedoplatok sa nájomca zaväzuje uhradiť do 15 dní po vykonaní zúčtovania, preplatok bude nájomcovi vrátený do 15 dní po vykonaní zúčtovania.
8. Výšku príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorá tvorí časť výšky nájomného za jeden mesiac je prenajímateľ oprávnený upraviť vždy k 1. januáru bežného roka o výšku inflácie zistenej a vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok v Slovenskej republike.

ČI. VI.

ODOVZDANIE A PREVZATIE BYTU, ODSTRÁNENIE VÁD PREDMETU NÁJMU

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v plnej spôsobilom na jeho riadne užívanie po podpísaní tejto nájomnej zmluvy a jej príloh všetkými zmluvnými stranami zmluvy (ďalej len deň uzatvorenia zmluvy) .
2. Nájomca je povinný prevziať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v deň uzatvorenia tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ je povinný odstrániť na svoje náklady všetky závady predmetu nájmu, ktoré zistí nájomca pri prevzatí predmetu nájmu do jedného mesiaca odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.

ČI. VII.

SKONČENIE NÁJMU

1. Pred uplynutím doby nájmu:
 - a) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
 - b) písomnou výpoveďou nájmu nájomcom - vtedy sa nájom bytu skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi,
 - c) po prerokovaní v obecnom zastupiteľstve a so súhlasom starostu obce písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomca:
 - hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako dva mesiace,
 - alebo ten, kto s nájomcami býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome, využívajú prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomcovia alebo ten, kto s nimi býva, sústavne porušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozujú bezpečnosť alebo porušujú dobré mravy v dome,
 - neužíva byt bez vážnych dôvodov,
 - bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu. Nezaratúvajú sa návštevy kratšie ako 30 dní.
- Nájom bytu v prípade výpovede nájmu prenajímateľom sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom je výpoveď doručená nájomcom.

2. V prípade skončenia nájmu prenajatého bytu z ktoréhokoľvek vyššie uvedeného dôvodu a ktorýmkoľvek spôsobom nebude nájomcom poskytnutá žiadna bytová náhrada.

ČI. VIII.

SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Nájomnú zmluvu možno meniť len písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Vo všetkých veciach, ktoré nie sú výslovne upravené medzi zmluvnými stranami touto zmluvou platia príslušné ustanovenia občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných predpisov.
3. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch. Každá zo zmluvných strán obdrží po dve vyhotovenia.
4. Zmluvné strany potvrdzujú, že táto zmluva bola spísaná na základe slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne prejavenej vôle účastníkov, nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v zmysle § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov na web stránke obce.

Horných Orešanoch, dňa 23. 05. 2013



Prenajímateľ



Nájomca

