

Z m l u v a

o nájme nájomného bytu

uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v spojení s VZN obce Obyce Zásady pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve obce Obyce a v súlade s §12 z. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní medzi týmito zmluvnými stranami :

prenajímateľom :

Obec OBYCE

sídlo : Cintorínska č. 229, 951 95 Obyce

zast. : Ing. Milanom G a r a j o m , starostom obce

(ďalej len prenajímateľ)

a

nájomcom :

Mgr. Mária Rybanská,

a **RNDr. Ľubomír Rybanský,**

(ďalej len nájomca)

t a k t o :

Článok I.

Predmet nájmu bytu

- 1) Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu II., postaveného s podporou štátu prostredníctvom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania, ktorý sa nachádza v katastrálnom území Obyce, na ul. Cintorínskej č. 206 a je zapísaný v záznamoch Katastrálneho úradu Nitra, Správa katastra Zlaté Moravce pre Obec Obyce na LV č. 817 ako bytový dom, s. č. 206 na parcele č. 7, o výmere 379 m², zastavané plochy a nádvoría registra parciel „C“ v jeho výlučnom vlastníctve v celosti.
- 2) Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania byt nachádzajúci sa v uvádzanom bytovom dome ako byt č. 9, na druhom poschodí, ktorý pozostáva z nasledujúcich miestností :
 - predsieň, kúpeľňa, WC, izba, obývačka, kuchyňa, špajza, izba, balkón 1 a balkón 2 o celkovej podlahovej ploche bez balkónov 71,73 m² (ďalej len byt).

K bytu patrí toto zariadenie :

- kuchynská linka, svietidlo nad linkou, antikorový drez, plynový sporák s elektrickou rúrou, rošt do sporáku, plechy na pečenie, digestor a svietidlo nad sporákom, vodovodné batérie, prívod na práčku, vaňa, umývadlo, svietidlo nad umývadlom, ventilátor, WC kombi, stropné svietidlá, plynový kotol závesný na ohrev vody, termostat, radiátory, dvere vchodové, dvere plné, dvere so sklom, dvere plastové, okná plastové, parapetné dosky, skrinka ističov a el. rozvodov, vypínače, zásuvky, domáci telefón, plynomer, vodomer, elektromer.
- 3) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania spoločné časti bytového domu :
- základy, obvodové múry, strecha, priečelie, schodištia, vchod, chodby, zvislé a vodorovné konštrukcie, izolácie, klampiarske konštrukcie, stolárske a oceľové konštrukcie, fasáda bytového domu.
- 4) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania spoločné zariadenia :
- vodovodná prípojka, plynová prípojka, elektrická prípojka, čistiareň odpadových vôd, prípojka STA, telefónny rozvod, bleskozvod, rozvod ústredného kúrenia, vnútorný požiarny rozvod – hadicové navijaky, hasiace prístroje, verejné svietidlá – vnútorné, verejné svietidlá – vonkajšie, vchodové dvere, zábradlia schodísk
- 5) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania príslušenstvo bytového domu :
- vonkajšie pletivové oplotenie, box na smetné nádoby, parkovisko, škrabák na obuv, šnúry na bielizeň, lavičky, vešiak na koberce a nádoby na smeti.
- 6) Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy je evidenčný list č. 9 pre výpočet nájomného a služieb podpísaný obidvomi zmluvnými stranami.

Článok II. Doba nájmu

- 1) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to v súlade s §-om 12 ods. 2) prvá veta z. č. 443/2010 Z. z. na obdobie 3 rokov odo dňa 18. júla 2011.
- 2) Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy pri dodržaní podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve s výnimkou naplnenia ustanovenia § 711 ods. 1 písm. c), d), g) Občianskeho zákonníka. V tomto prípade je na posúdení prenajímateľa či s nájomcom uzatvorí novú nájomnú zmluvu. Nájomca je povinný písomne požiadať o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy v lehote najmenej 3 mesiace vopred pred dňom skončenia nájomnej zmluvy, inak mu právo uzatvorenia opakovanej nájomnej zmluvy zanikne.

Článok III. Nájomné a úhrada za služby spojené s nájmom

- 1) Výška mesačného nájomného je 154,94 €, slovom jedensto päťdesiatštyri 94/100 eur.
- 2) V nájmomnom nie je zahrnutá úhrada za služby spojené s užívaním bytu. Úhrada za služby spojené s užívaním bytu je zálohová a podlieha zúčtovaniu formou vyúčtovania nedoplatkov alebo preplatkov buď na strane nájomcu alebo prenajímateľa. Nedoplatky a preplatky sú splatné do 15 dní odo dňa vyúčtovania pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 3) Zálohu na vodné, elektrickú energiu spoločných priestorov a prevádzkovanie ČOV bude prenajímateľ účtovať nájomcovi spolu s nájomným. Výška zálohy na vodné je 3,50 € na jednu osobu a jeden mesiac. Výška zálohy na elektrickú energiu za spoločné priestory a za prevádzkovanie ČOV je 3,50 € na jednu osobu a jeden mesiac.
- 4) Výška nájomného a zálohy za služby spojené s užívaním bytu sa platia mesačne spolu vo výške **175,94 €**, slovom jedensto sedemdesiatpäť 94/100 eur a to najneskôr do 15-teho dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa, bankové spojenie s uvedením variabilného symbolu číslo alebo v hotovosti do pokladne Obecného úradu v Obyciach. Prvé nájomné bude zaplatené za 14 dní mesiaca júl/2011 do 18. 07. 2011 vo výške 79,46 €.
- 5) Ak nájomca nezaplatí nájomné a úhradu za služby spojené s užívaním bytu do 5 dní po splatnosti je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 1% za každý deň omeškania z dlžnej sumy najmenej 0,83 € za každý začatý mesiac omeškania.
- 6) Elektrickú energiu za byt, plyn a poplatok za TKO si nájomca hradí zo svojho.
- 7) Náklady spojené s revíziami plynových a elektrických zariadení hradí nájomca do 30 dní odo dňa vyúčtovania prenajímateľom.
- 8) Prenajímateľ si vyhradzuje právo na zmenu výšky nájmu v prípade zmeny platobných podmienok.
- 9) Nájomca nie je oprávnený jednostranne započítať svoje pohľadávky voči prenajímateľovi vyplývajúce z tejto zmluvy alebo akékoľvek nadobudnuté pohľadávky bez výslovnej dohody s prenajímateľom.

Článok IV. Práva a povinnosti nájomcu

- 1) Nájomca sa zaväzuje, že bude byt a spoločné priestory v dome užívať riadnym a obvyklým spôsobom.
- 2) Nájomca nie je oprávnený vykonávať v byte ani v bytovom dome žiadne stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený umiestňovať na strechu bytového domu a ani nikde inde žiadne technické zariadenia na príjem satelitného vysielania bez výslovného súhlasu prenajímateľa .

- 3) Nájomca si hradí zo svojho náklady spojené s drobnými opravami v byte súvisiace s užívaním ako aj náklady, spojené s bežnou údržbou, pričom charakter drobných opráv je vymenovaný v nariadení vlády SR č. 87/1995 Z. z.
- 4) Nájomca je oprávnený užívať v dome spoločné priestory.
- 5) Ak nesplní prenajímateľ svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorým je výkon nájomcovho práva ohrozený, má nájomca právo, po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa, závady odstrániť a požadovať od prenajímateľa náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu nákladov musí nájomca uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak nebolo uplatnené do šiestich mesiacov od odstránenia závad.
- 6) Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu takých opráv v byte, ktoré má odstrániť prenajímateľ a umožniť ich vykonania, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Ak sa nepostará nájomca o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo urobiť tak po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od nájomcu náhradu.
- 7) Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v prenajatom byte, v inom byte alebo spoločných priestoroch a spoločných zariadeniach sám, alebo ich spôsobili osoby, ktoré s ním bývajú alebo osoby, ktoré sa s jeho vedomím v bytovom dome zdržujú (návšteva a pod.). Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo, po predchádzajúcom upozornení nájomcu, závady a poškodenia na svoje náklady odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
- 8) Nájomca nie je oprávnený prenechať byt do podnájmu.
- 9) V prípade zmeny stavu počtu osôb v byte oproti počtu osôb uvedených v evidenčnom liste je nájomca povinný zmenu nahlásiť do 10 dní prenajímateľovi.

Článok V.

Práva a povinnosti prenajímateľa

- 1) Prenajímateľ je povinný udržiavať bytový dom a jeho príslušenstvo v takom stave, aby boli spôsobilé na riadne užívanie. Má právo kontroly užívania bytu nájomcom za jeho účasti.
- 2) Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Prenajímateľ nezodpovedá za veci, vnesené do bytu resp. spoločných bytových zariadení nájomcom.
- 3) Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte po dohode s nájomcom, ak nájomca bez vážneho dôvodu nedá súhlas k potrebnej úprave, zodpovedá za prípadné poškodenie bytu a jeho príslušenstva.

Článok VI. Vyhlásenie nájomcu a prenajímateľa

- 1) Nájomca vyhlasuje, že zaplatí prenajímateľovi finančnú zábezpeku na nájomné vo výške dvanástich mesačných nájmov, čo je suma 1859,28 €, slovom jedentisíc osemsto päťdesiatdeväť 28/100 eur v lehote do 18. júla 2011. Po skončení nájmu sa prenajímateľ zaväzuje nájomcovi tento preddavok vrátiť do 30 dní od skončenia nájmu, resp. ho započítať na splácanie nájomného alebo náhradu iných nákladov spojených s užívaním predmetu tejto zmluvy.
- 2) Prenajímateľ vyhlasuje, že nájomcom zakúpený elektromer je majetkom nájomcu a po skončení nájmu sa ho zaväzuje odkúpiť, resp. urobiť všetko preto, aby si ho ďalší nájomca odkúpil.
- 3) Prenajímateľ vyhlasuje, že živnosť kuchynskej linky je 20 rokov, sporáku 15 rokov a kotla 20 rokov. Pred uplynutím týchto dôb nemá nájomca právo na ich výmenu, okrem prípadu, ak by išlo o vadu v rámci záručnej doby.

Článok VII. Vyhlásenie nájomcu

Nájomca vyhlasuje, že preberá byt, príslušenstvo k bytu a zariadenie bytu uvedené v článku I. tejto zmluvy nové, zatiaľ nepoužívané a bez závad. Vyhlasuje, že bol upozornený na to, že na podlahu na balkóne nesmie odkladať horúce ani teplé predmety a je si vedomý toho, že v prípade, ak tak urobí, bude znášať všetku ním spôsobenú škodu. V prípade akýchkoľvek skrytých závad v byte je povinný ich do troch dní od zistenia nahlásiť prenajímateľovi.

Článok VIII. Skončenie nájmu

- 1) Nájom bytu zaniká jedným z týchto dôvodov :
 - a) pred uplynutím dohodnutej doby vzájomnou písomnou dohodou ku dňu podľa dohody
 - b) uplynutím dohodnutej doby ak sa účastníci zmluvy nedohodnú inak
 - c) písomnou výpoveďou v trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej strane zo strany prenajímateľa
 - ak nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil 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 podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,

- ak je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
 - ak nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie
- d) odstúpením od zmluvy a to písomným podaním doručeným druhej strane s tým, že účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú dňom jeho doručenia a to
- zo strany prenajímateľa, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva byt s jeho príslušenstvom spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda,
 - zo strany nájomcu, ak sa byt bez jeho zavinenia stane nespôsobilým jeho riadnemu užívaniu
- 2) V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný uviesť byt do pôvodného stavu ak sa s prenajímateľom nedohodne inak. Nájomca je povinný odovzdať byt v takom stave, ktorý zodpovedá riadnemu užívaniu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 3) Nájomca nemá právo po skončení nájmu na náhradný byt alebo náhradné ubytovanie, okrem prípadu, ak byt nie je pred skončením dohodnutej doby spôsobilý užívania bez zavinenia nájomcu.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

- 1) Nájomca vyhlasuje, že súhlasí so spracovaním svojich osobných údajov ako aj údajov osôb jemu zverených v zmysle § 7 z. č. 428/2002 Z. z.
- 2) Prenajímateľ vyhlasuje, že bude zachovávať mlčanlivosť o osobných údajoch nájomcu a jemu zverených osobách v zmysle § 18 z. č. 428/2002 Z. z.
- 3) Vzťahy medzi zmluvnými stranami, vyplývajúce z tejto zmluvy a touto zmluvou bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto zmluvy je potrebné vypracovať v písomnej forme, pričom platnými sa stanú až po ich podpise oboma zmluvnými stranami a schválenia obecným zastupiteľstvom.
- 4) Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.
- 5) Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke obce.

V Obyciach, dňa 18.07.2011

V Obyciach, dňa 18.07.2011

za prenajímateľa :

za nájomcu :