

ZMLUVA O NÁJME BYTU
č. 9/652/2013

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka a Všeobecne záväzného nariadenia Obce Horný Vadičov číslo 3/2008 o pridelovaní bytov a podmienkach nájmu bytov v nájomných bytových domoch, ktorú uzatvorili zmluvné strany

Prenajímateľ: Názov: **OBEC HORNÝ VADIČOV**
 Sídlo: **Horný Vadičov 160, 023 45 Horný Vadičov**
 Zastúpená: **Vladimír Káčerík, starosta obce**
 IČO: **00314030**
 DIČ: **2020553029**
 Bankové spojenie: **Prima Banka Slovensko a. s.**
 Číslo účtu: **3166499001/5600**
 Číslo tel./faxu: **041/4229221, 041/4229226**
 E – mail: **urad@hornyvadicov.sk**

a

Nájomca: Meno a priezvisko: **Ján Poláček a manželka Mária Poláčková**
 Narodený: **04.01.1982 05.04.1986**
 Trvalý pobyt: **Oščadnica 1478, 023 01 Oščadnica**

1.

Predmet zmluvy

- 1.1 Predmetom tejto zmluvy je prenájom trojizbového bytu č. 9 v Nájomnom bytovom dome „B“ s príslušenstvom na 4. nadzemnom podlaží, budovy súpisné číslo 652, v Obci Horný Vadičov, k. ú. Prostredný Vadičov vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa.
- 1.2 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom trojizbového bytu č. 9, ktorý sa nachádza v bytovom dome špecifikovanom v bode 1 tohto článku. Celková plocha bytu je **61,79 m²**.
- 1.3 Predmetný byt pozostáva: pozri príloha – evidenčný list, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
- 1.4 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania trojizbový byt s príslušenstvom a vybavením tak, ako je uvedené v evidenčnom liste za podmienok uvedených v zmluve.
- 1.5 Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom prenájaného bytu oboznámil a preberá ho do svojho užívania s tým, že v byte bude bývať s osobami, ktoré s nim žijú v spoločnej

domácnosti. Zoznam členov domácnosti je uvedený v evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.

2.

Doba platnosti a zánik nájmu

- 2.1 Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú od **01.08.2013** do **31.12.2014**.
- 2.2 Nájom bytu zanikne:
 - a) uplynutím dojednanej doby nájmu,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) písomnou výpoveďou.
- 2.3 Dohodou zmluvných strán nájom zaniká k dohodnutému dňu. Po uplynutí dojednanej doby nájmu sa s nájomcom uzatvorí zmluva na ďalšie obdobie v prípade, ak nájomca naďalej spĺňa kritéria na uzatvorenie zmluvy v zmysle všeobecne záväzného nariadenia obce a osobitných predpisov.
- 2.4 Vypovedať nájom môžu obe zmluvné strany.
- 2.5 Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
- 2.6 Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať len spôsobom ustanoveným v zákone a len z dôvodov v ňom uvedených, najmä:
 - a. 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
 - b. nájomca hrubo porušuje v dome 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
 - c. nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
- 2.7 Výpovedná lehota je tri mesiace. Ak nájom bytu vypovie nájomca, výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede prenajímateľovi. Ak nájom bytu vypovie prenajímateľ, výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po splnení stanovených zákonných podmienok.
- 2.8 Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi uvoľnený byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne.
- 2.9 O odovzdaní bytu zmluvné strany spíšu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania prenajímateľovi.

- 2.10 V prípade stanovenom v zákone, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú dobu, ktorá trvá šesť mesiacov.
- 2.11 Po skončení nájmu, uplynutím dojednanej doby nájmu, nájomca nemá právo na bytovú náhradu (náhradný byt, náhradné ubytovanie).

3.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 3.1 Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcom byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcom plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
- 3.2 Ďalšie osoby môžu byť prihlásené na trvalý alebo prechodný pobyt len na základe predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
- 3.3 Nájomca a osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti, majú právo užívať byt a spoločné priestory a zariadenia domu a požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
- 3.4 Nájomca je povinný riadne užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu a požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Je povinný hradiť drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou.
- 3.5 Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcov na vlastné náklady tak urobiť a od nájomcu požadovať náhradu.
- 3.6 Nájomca, príp. osoby, ktoré s ním v byte bývajú, sú povinní odstrániť nedostatky a poškodenia, ktoré v dome sami spôsobili. Ak tak neurobia, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcov nedostatky a poškodenia odstrániť a od nájomcov požadovať náhradu.
- 3.7 Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľovi. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú.
- 3.8 Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nemôže užívať byt na iné účely než na bývanie.
- 3.9 Nájomca sa zaväzuje, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy a to ani na svoje náklady.
- 3.10 Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte, je nájomca povinný túto skutočnosť oznámiť prenajímateľovi najneskoršie v lehote do 30 dní od vzniku zmeny.
- 3.11 Nájomca sa zaväzuje vypratať predmet nájmu najneskôr do troch dní po ukončení nájmu.

4.

Výška a splatnosť nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

- 4.1 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi mesačné nájomné a úhrady za všetky plnenia spojené s užívaním bytu.
- 4.2 Výška nájomného sa určuje v zmysle Opatrenia MF SR o regulácii cien nájmu bytov, podľa ktorého sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi za celý byt nájomné a úhradu preddavku za vodné vo výške **195,36 € (slovom jednostodevät'desiatpäť eur tridsaťšesť centov) mesačne**. Evidenčný list pre výpočet úhrady za používanie bytu je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
- 4.3 Nájomné a úhradu preddavku za vodné, je nájomca povinný zaplatiť najneskôr v **5. deň bežného kalendárneho mesiaca** na účet prenajímateľa číslo **3166499001/5600** vedeného v Prima Banke, a. s. s uvedením variabilného identifikačného symbolu: **65209**.
- 4.4 Prvú splátku nájomného **od 01.08.2013 do 31.08.2013** vo výške **195,36 € (slovom jednostodevät'desiatpäť eur tridsaťšesť centov)** nájomca uhradí v lehote do **31.8.2013**.
- 4.5 Nájomca sa ďalej zaväzuje platiť:
- úhrady za spotrebu elektrickej energie spojenej s užívaním bytu spoločnosti Stredoslovenská energetika, a. s. na základe samostatnej zmluvy o odbere elektrickej energie. Zistený preplatok, príp. nedoplatok prislúcha nájomcovi.
 - úhrady za spotrebu plynu spojenej s užívaním bytu spoločnosti SPP, a. s. na základe samostatnej zmluvy o odbere zemného plynu. Zistený preplatok, či nedoplatok prislúcha nájomcovi.
 - platby za komunálny odpad, ktoré určuje platné Všeobecné záväzné nariadenie Obce Horný Vadičov o miestnom poplatku za zber, prepravu a zneškodňovanie komunálneho odpadu a drobného stavebného odpadu v Obci Horný Vadičov.
 - platby za odber vody spojenej s užívaním bytu, je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi.
- 4.6 Poplatok za pripojenie k distribučnej sústave SSE a pripojovací poplatok na plyn hradí nájomca.
- 4.7 Prevádzkové náklady spoločných priestorov a za drobné opravy je povinný nájomca uhrádzať prenajímateľovi.
- 4.7 Ak nájomca nezaplatí riadne nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný v zmysle § 697 Občianskeho zákonníka a ustanovenia § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. zaplatiť prenajímateľovi spolu s nájomným aj poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však **0,83 €** za každý i začatý mesiac omeškania.
- 4.8 Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:
- preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania,
 - nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania.

- 4.9 Nájomca je pri podpise tejto zmluvy povinný zaplatiť finančnú zábezpeku vo výške 6 mesačných splátok nájomného, t. j. **1112,16 € (slovom jedentisícjednostodvanásť eur šesťnásť centov)**.
Finančná zábezpeka bude uložená na účte prenajímateľa až do skončenia nájmu a bude vyúčtovaná a vrátená až po skončení zmluvného vzťahu pri protokolárnom odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľovi, najneskôr do troch mesiacov po odovzdaní bytu. Finančná zábezpeka bude prenajímateľom použitá iba v prípade omeškania pravidelných platieb na ich vyrovnanie. Vždy, keď finančná zábezpeka, alebo jej časť bude použitá prenajímateľom na uspokojenie jeho pohľadávky, je nájomca povinný rozdiel do výšky 6 mesačných splátok doplatiť.
- 4.10 Finančnú zábezpeku ste povinný uhradiť na účet číslo **3166499001/5600** vedeného v Prima Banke, a. s. s uvedením variabilného identifikačného symbolu: **65209** v lehote do **31. augusta 2013**.

5.

Záverečné ustanovenia

- 5.1 Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným oboma zmluvnými stranami.
- 5.2 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle Obce Horný Vadičov.
- 5.3 Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 5.4 Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží dve vyhotovenia.
- 5.5 Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, obsahu zmluvy porozumeli, že zmluva vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Hornom Vadičove dňa 30. júla 2013



Vladimír Káčerík
starosta obce



Príloha:
Evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytu
Preberací protokol