

Č.NZ: 46/2012

OPAKOVANÁ ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzavretá

na základe § 685 Zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka o nájme bytu
v znení neskorších predpisov

Čl. I. Zmluvné strany

Prenajíateľ: Obec Prašice
Sídlo: ul.1.mája 142/142
956 22 Prašice

Zastúpený: Erika Nemešová – starostka obce

IČO: 00310964
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s. pobočka Topoľčany
Číslo účtu: 0886669001/5600

Nájomca:

Meno a priezvisko: Stanislav Paluš
Narodená/ý:

Bytom: ul. Slnecná č. 1366/116 – byt č. 1.B
956 22 Prašice

Čl. II. Predmet nájmu

- 1/ Predmetom nájmu je **byt číslo 1.B**. Byt je **I. kategórie**, nachádzajúci sa v katastrálnom území **Prašice na parcele č. 1932/26, ul. Slnecná súpisné číslo 1366, orientačné číslo 116**. Vlastníkom bytu je Obec Prašice.
- 2/ Byt pozostáva z 3 izieb, kuchyne, jedálne, kúpeľne, WC, komory, chodby a balkóna. Spoločným pre všetky byty je schodište. **Úžitková plocha bytu je 27,94 m², obytná plocha bytu je 19,90 m².**
- 3/ Opis bytu a príslušenstva sa uvádza v **Evidenčnom liste**, ktorý je súčasťou zmluvy.

Čl. III. Účel nájmu

- 1/ Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len na bývanie. Na iný účel ako na bývanie ho môže užívať len s písomným súhlasom prenajímateľa.
- 2/ Popri práve užívať byt a jeho príslušenstvo, má nájomca právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu spojené s užívaním bytu /schodište, zádverie, parkovisko/.

Čl. IV. Doba nájmu

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt uvedený v Čl. II. bodu 1/ tejto nájomnej zmluvy **na dobu určitú od 1.1.2013 - do 31.12.2015.**

Čl. V. Nájomné a výška nájomného

- 1/ Predmetný byt prenajímateľ získal výstavbou v rámci programu rozvoja bývania v zmysle § 5 odst.1 písm. f/ a § 10 odst.2 písm. b/ zákona NR SR č. 607/2003 Z.z. o štátnom fonde rozvoja bývania.
- 2/ Podmienky nájmu bytu upravuje **Výnos Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 1/2006**, ktorou sa určujú pravidlá pre poskytovanie dotácií na obstarávanie nájomných bytov a **VZN obce Prašice** o zásadách hospodárenia s bytovým fondom vo vlastníctve obce a odpredaj bytov, nebytových priestorov a pozemkov.
- 3/ Nájomca má v zmysle **čl. 3 Výnosu MV a VZN č. 1/2008** o cenách nájmu, o pridelovaní bytov, členení prostriedkov a zásadách hospodárenia s nájomnými bytmi obce Prašice, **schválenom OZ dňa 11.1.2008**, nárok na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy o nájme predmetného bytu pri dodržiavaní všetkých podmienok stanovených v tejto zmluve a podľa **§ 71 Občianskeho zákonníka**.
- 4/ Nájomca a prenajímateľ sa dohodli, že **ročný nájom za byt**, uvedený v čl.2 v bode 1/, splatený pri prvom uzatvorení nájomnej zmluvy vo výške **619,80 EUR**, slovom: šesťstodevätnásť eur sedemdesiatdva centov, **je zábezpekou obce** pre prípad neplatenia nájmu.
- 5/ Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné v **mesačných splátkach, t.j. dopredu vždy k 15. dňu** predchádzajúceho kalendárneho mesiaca vo výške **51,65 EUR**.
- 6/ **Nájomné sa platí bezhotovostným platobným stykom alebo poštovou poukážkou** na účet prenajímateľa – banka Prima Slovensko, č. **0886669001/5600**, konštantný symbol 0308, variabilný symbol **č. NZ 46/2012**, špecifický symbol – mesiac/rok.

- 7/ Na požiadanie prenajímateľa je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi doklady o skutočných platových operáciách pre výrub nájmu.
- 8/ Ak nájomca nezaplatí nájomné v lehote 5 dní odo dňa ich splatnosti, prenajímateľ má právo vyúčtovať úrok vo výške **2,5 promile** z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Po 5 dňoch omeškania splatnosti nájmu alebo úhrady za súvisiace služby, prenajímateľ uhradza nájom a služby z ročnej zábezpeky.
- 9/ V prípade zmeny skutočnosti rozhodujúcich pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo zmeniť výšku nájomného, rovnako je oprávnený zmeniť spôsob platby nájomného. Zmenu je prenajímateľ povinný oznámiť nájomcovi najmenej 60 dní vopred.

Čl. VI.

Úhrada za súvisiace služby spojené s užívaním bytu

- 1/ Byt vrátane jeho príslušenstva sa nachádza v novostavbe nájomného domu, je ústredne vykurovaný s dodávkou teplej a studenej vody.
- 2/ **Úhrady spojené s užívaním bytu** na základe vystavenej faktúry od Obecného úradu Prašice:
 - pitná voda,
 - odvod splaškových a dažďových vôd kanalizáciou,
 - spotreba elektrickej energie v spoločných priestoroch.Dodávku elektrickej energie a plynu v byte si **nájomca uzatvára priamo s dodávateľom služieb odo dňa protokolárneho odovzdania bytu.**
- 3/ Nájomcovia bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, sú poplatníkmi miestneho poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady.

Čl. VII.

Práva a povinnosti prenajímateľa

- 1/ Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Umožní nájomcovi užívať spoločné priestory /chodby, schodište a zariadenia domu/, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
- 2/ Spôsob a subjekt správy domu a poskytovania plnení spojených s užívaním bytu určuje prenajímateľ. Ich zmenu je povinný oznámiť nájomcovi minimálne 60 dní vopred. V čase uzavretia tejto zmluvy zabezpečuje správu domu a poskytovanie plnení spojených s užívaním bytu prenajímateľ ako vlastník domu.
- 3/ Prenajímateľ je povinný do 15 dní odo dňa skončenia nájmu, vypratania bytu, nahlásenia skončenia trvalého pobytu v bytovom dome, v ktorom sa nachádza predmetný byt a nahlásenia začiatku iného trvalého pobytu nájomcom a osobami, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, **vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku**

po odrátaní nedoplatku na nájomnom a vzniknutých škodách.

Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa na vrátenie finančnej záruky až do splnenia všetkých povinností nájomcu bytu, vyplývajúcich z tejto nájomnej zmluvy.

- 4/ Prenajímateľ nie je povinný pri skončení nájmu uhradiť nájomcovi náklady na stavebné úpravy, ktoré nájomca v byte vykonal.
- 5/ Ostatné práva a povinnosti prenajímateľa vyplývajúce z nájmu bytu **upravujú §§ 687 až 695 Občianskeho zákonníka.**

Čl. VIII.

Práva a povinnosti nájomcu

- 1/ Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi pravdivé údaje slúžiace k **identifikácii nájomcu**. Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté uvedením nesprávnych alebo chybných údajov.
- 2/ Nájomca je povinný zabezpečiť prijatie písomných zásielok súvisiacich s nájmom bytu, tiež je povinný poskytnúť prenajímateľovi potrebnú súčinnosť pri ich osobnom doručení.
- 3/ Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné a ostatné úhrady vyplývajúce z nájmu bytu, príslušenstva bytu a ostatných miestností. Za deň zaplatenia nájomného sa považuje deň, v ktorý banka pripíše sumu na účet prenajímateľa.
- 4/ O predĺžení doby nájmu je nájomca povinný písomne požiadať prenajímateľa **najneskôr dva mesiace pred skončením nájmu**, zároveň je povinný prenajímateľovi predložiť písomné doklady o tom, že spĺňa podmienky nájmu určené v citovanom výnose a VZN.
- 5/ **Nahlásiť trvalý pobyt v bytovom dome je povinný nájomca bytu a jeho deti**, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti. V prípade spoločného nájmu bytu manželmi v zmysle § 703 odst.1 Občianskeho zákonníka, obaja manželia a ich deti, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti.
V ostatných prípadoch je k prihláseniu na trvalý pobyt potrebný písomný súhlas prenajímateľa.
- 6/ Na nájom predmetného bytu sa nepoužije ustanovenie § 706 Občianskeho zákonníka.
- 7/ U predmetného bytu nemožno realizovať výmenu v zmysle § 715 Občianskeho zákonníka.
- 8/ Pre účely tejto zmluvy sa pojmom nájom bytu rozumie spoločný nájom bytu manželmi v zmysle § 703 odst.1 Občianskeho zákonníka.
- 9/ Nájomca nie je oprávnený dať prenajatý byt do podnájmu.

- 10/ Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie.
- 11/ **Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.**
- 12/ Taktiež je povinný zdržať sa všetkých zásahov, ktoré by mohli mať vplyv na záruku, kvalitu domu a estetický vzhľad domu.
- 13/ **Drobné opravy v byte a v spoločných priestoroch nájomného bytu, súvisiace s užívaním bytu a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca.**
Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje Nariadenie vlády SR č.87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- 14/ Ostatné práva a povinnosti nájomcu vyplývajúce z nájmu bytu upravujú § 687 až § 695 Občianskeho zákonníka.

Čl. IX.

Osobitné ustanovenia

- 1/ Spôsob správy domu a poskytovania plnení spojených s užívaním bytu určuje prenajímateľ. Ich zmenu je povinný oznámiť nájomcovi minimálne 60 dní vopred.
- 2/ V čase uzavretia tejto zmluvy zabezpečuje správu domu a poskytovanie plnení spojených s užívaním bytu prenajímateľ, ako vlastník domu.
- 3/ Nájomca sa zaväzuje, že umožní povereným zamestnancom prenajímateľa vykonať kontrolu technického stavu riadneho užívania bytu a dodržiavania právnych predpisov súvisiacich s bývaním. Prenajímateľ oznámi nájomcovi termín vykonania kontroly najmenej 10 dní vopred. Nájomca sa zaväzuje, že sprístupní byt v čase primeranom okolnostiam prípadu, za účelom odvrátenia hroziacej škody.
- 4/ Nájomca je povinný dodržiavať **Domový poriadok**, ktorý bol schválený Obecným zastupiteľstvom v Prašiciach.
- 5/ Nájomcovia sú zodpovední za upratovanie spoločných častí a zariadení domu, čistenie chodníkov a odpratávanie snehu.

Čl. X.

Zánik bytu

- 1/ Nájom bytu skončí uplynutím doby uvedenej v čl. IV. tejto zmluvy.
- 2/ Nájom bytu zanikne tiež písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, alebo písomnou výpoveďou.

- 3/ Nájom zaniká, ak prenajímateľ použije celú čiastku zábezpeky na krytie nájomného, nájomca nemá právo na náhradný byt.
- 4/ Ak nájomca v posledný deň vyčerpania ročnej zábezpeky zaplatí **jeden mesiac nájmu uvedeného v čl. V. v bode 5/ dopredu spolu s ročnou zábezpekou, nájom pokračuje.**
- 5/ Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu pred skončením dojednávanej doby nájmu iba na základe rozhodnutia súdu z dôvodov uvedených v § 711 odst.1/ Občianskeho zákonníka.
- 6/ Pri zániku nájmu bytu nájomca nemá právo na bytovú náhradu.
- 7/ Nájomca sa najneskôr v posledný deň doby nájmu zaväzuje písomne odovzdať predmetný byt prenajímateľovi v stave, v akom ho od nájomcu prevzal.
- 8/ Pre prípad porušenia povinnosti včasného vypratania bytu a jeho odovzdania prenajímateľovi si účastníci zmluvy dojednali podľa § 544 a nasl. s použitím § 2 odst.3/ Občianskeho zákonníka zmluvnú pokutu vo výške 232,-EUR za každý aj začatý mesiac omeškania.

Čl. XI. Záverečné ustanovenia

- 1/ U predmetného bytu nemožno realizovať prevod vlastníctva.
- 2/ Pokiaľ táto zmluva neupravuje niektoré vzťahy vyplývajúce z nájmu bytu, použijú sa príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- 3/ Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu možno len písomne na základe súhlasu účastníkov zmluvy.
- 4/ Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach. Jedno vyhotovenie zmluvy obdrží prenajímateľ a jedno vyhotovenie zmluvy nájomca.
- 5/ Obidve zmluvné strany uzatvárajú túto **zmluvu slobodne, vážne a bez tiesne a vyhlasujú, že obsah tejto zmluvy je pre nich určitý a zrozumiteľný.**
- 6/ Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Prašiciach dňa 30.12.2012

nájomca bytu

**Erika Nemešová
starostka obce**