

Nájomná zmluva č. 10/2016
uzatvorená v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ: **Obec Beluša**
Farská 1045/6, 018 61 Beluša
zastúpená Jánom Prekopom, starostom obce
IČO: 00317 063
bankové spojenie: VUB Považská Bystrica
číslo účtu: 20126-372/0200
IBAN: SK22 0200 0000 0000 2012 6372

OBEC BELUŠA, FARSKÁ 1045/6, 018 61 BELUŠA	
Ev. číslo záznamu	3912/2016 27 AUG 2016 102/2016
Prílohy	Registratúrna značka: Príloha hodnoty a lehoty uloženia: vychováje: Kov

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Mgr. Zuzana Černajová, rod. Jakubíková**
nar. [redacted]
trv. [redacted]
a manžel **Peter Černaj**, nar. 10.06.1980, r.c. 800610/6625
trvale bytom 946 56 Dulovce, Starohorská 42

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej aj ako „zmluvné strany“)

uzatvorili túto zmluvu o nájme:

I.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti - Bytový dom súp.č. **1884/44**, na Ul. L. Štúra v Beluši, postavený na parc. č. KN 316/3, v k.ú. Beluša, vedenej na LV č. 1.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania trojizbový byt, v bytovom dome súp. č. **1884/44**, byt č 2, na prízemí, pozostávajúci z kuchyne, 3 izieb a príslušenstva, o podlahovej ploche **78,28 m²**.
3. Predmetný byt sa nachádza v novostavbe domu a nie sú v ňom žiadne závady.
 - vo všetkých izbách sú PVC podlahy a radiátory v počte 8 ks.
 - v kúpeľni je vaňa, umývadlo, 2 miešacie batérie, výtok na práčku
 - vo WC je kombi záchodová misa, umyvátko s výtokovým stojanom
 - v kuchyni je kuchynská linka, sporák GAS, batéria stojanková drezová a plynový kotol PROMETEUS Plus FF Turbo.
4. Nájomca sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil a dňom 31. 10. 2015 ho bez závad preberá do užívania.

II.

Doba nájmu

1. Nájomný pomer vzniká dňom **01. 11. 2016** a uzatvára sa na dobu určitú 1 rok, do **31.10.2017**.
2. Po uplynutí nájmu podľa ods. 1 môže byť s nájomcom opakovane uzavretá nájomná zmluva na dobu určitú za podmienky, že nájomca po celú dobu nájmu dodržal všetky podmienky stanovené v tejto zmluve o nájme, spĺňa podmienky podľa platného VZN obce Beluša a zo strany nájomcu po dobu nájmu nedošlo ku konaniu, ktoré by založilo dôvod podľa § 711 ods. 1 písm. Občianskeho zákonníka.
3. Prenajímateľ bytu môže vypovedať nájomcovi nájom bytu zo zákonných dôvodov daných v ust. § 711 ods. 1 OZ.
4. Podľa § 710 ods. 3 OZ ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Prenajímateľ môže nájomcovi písomne určiť dlhšiu výpovednú lehodu.

III. Výška a splatnosť nájomného

1. Výška nájomného a úhrad za plnenie (služby) poskytované s užívaním bytu je stanovená na základe vzájomnej dohody zmluvných strán a podľa platných cenových predpisov.
2. Podklady pre výpočet nájomného sú obsiahnuté v Evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu.
3. Mesačná úhrada nájomného za byt činí 131,06 €
4. Fond opráv a údržby 47,33€
5. Mesačný preddavok na úhradu za plnenie (služby) poskytované s užívaním bytu 36,00€
 - zálohové platby za vodné + stočné (6,00€/6 osoby/mesiac) 4,98€
 - náklady za odber elektrickej energie v spoločných priestoroch
6. Nájomca je povinný platiť nájomné spolu s mesačným preddavkom na úhradu za plnenie (služby) poskytované s užívaním bytu mesačne, vždy do 15.-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca, na účet prenajímateľa, vo výške **219,37€,** slovom: Dvestodevätnásť 37/100 Eura.
7. Úhrady za dodávku tepla, elektrickej energie hradí nájomca na svoje meno a svoje náklady, na základe samostatných meračov odberu.
8. V prípade omeškania s úhradou nájomného a preddavku na úhradu za plnenie (služby) poskytované s užívaním bytu po jej splatnosti, je povinný nájomca zaplatiť vo výške 0,5 promile denne z dlžnej sumy, najmenej však 0,83€ za každý i začatý mesiac omeškania.
9. Prenajímateľ vyúčtuje zálohové platby po skončení kalendárneho roka, najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka.
10. Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného a úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia a prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné a úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanoví osobitný predpis.

IV. Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. **Nájomca sa zaväzuje**
 - a) zabezpečovať drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou, na svoje meno a svoje náklady,
 - b) že prenajímateľovi bezodkladne oznámi potrebu väčších opráv a umožní ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením tejto povinnosti vznikla,
 - c) užívať spoločné priestory domu a zariadenie domu predpísaným spôsobom, podľa povahy príslušného zariadenia,
 - d) že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv,
 - e) odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte a spoločných priestoroch domu sám, alebo prostredníctvom tretích osôb. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu,
 - f) že nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - g) že nebude sám alebo prostredníctvom tretích osôb poškodzovať prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo narúšať pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozovať bezpečnosť alebo porušovať dobré mravy v dome,
 - h) že nebude uskutočňovať akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, podnájom bytu, alebo jeho časti),
 - i) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa neprihlási k pobytu ani neumožní užívanie bytu iným osobám (s výnimkou návštev neprevyšujúcich dobu 14 dní), ako sú uvedené v evidenčnom liste,

- j) že umožní prenajímateľovi vstup do bytu, za účelom prekontrolovania technického stavu a dodržiavania zmluvných podmienok,
- k) že bezodkladne oznámi prenajímateľovi každú zmenu okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného a zmeny, ktoré majú vplyv na zmluvný vzťah,
- l) že ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdá prenajímateľovi vypratáný a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Iná dohoda nie je týmto ustanovením vylúčená.

Prenajímateľ:

- a) odovzdáva nájomcovi byt uvedený v bode I. tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu, počas platnosti zmluvy
- b) sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny bytového domu, príp. bytu bude vykonávať po prerokovaní s nájomcom.

V.

Spoločné ustanovenia

- 1. V prípade zániku nájmu bytu, je nájomca povinný splniť svoju povinnosť v súlade s § 2 a nasl. zák. č. 253/1998 Zb., v znení neskorších predpisov.
- 2. Ak nájomca hrubo poruší svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu, prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, bez poskytnutia náhradného ubytovania.

VI.

Záverečné ustanovenia

- 1. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu možno písomne len na základe obojstranného súhlasu zmluvných strán.
- 2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Evidenčný list bytu a Preberací protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.
- 3. V prípade vzťahov neupravených touto zmluvou sa účastníci riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 4. Nájomca prehlasuje, že súhlasí v zmysle § 7 zákona č. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov so spracovaním svojich osobných údajov.
- 5. Nájomca súhlasí so zverejnením zmluvy v súlade so zák. č. 546/2010 Z.z. (ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony).
- 6. Zmluva bola schválená Obecným zastupiteľstvom v Beluši dňa 26. 09. 2016, uznesením číslo 99/16.9 bod 2.
- 7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obomi zmluvnými stranami a účinnosť deň nasledujúci po jej zverejnení na web stránke obce.
- 8. Účastníci si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
- 9. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jedno.

Beluša, dňa 28. 09. 2016

Beluša, dňa 28. 09. 2016

Prenajímateľ:

Nájomca:

Ján Prekop
starosta obce

