

NÁJOMNÁ ZMLUVA

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

Prenajímateľ: Obec Bučany
Bučany 269
919 28 Bučany
IČO: 00312321
zastúpená starostom obce Šebestianom LANČARIČOM
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: Jozef Baláž
rodné číslo: [REDACTED]
a manželka
Gabriela Balážová, rodená [REDACTED]
rodné číslo: [REDACTED]
obaja bytom Bučany 688, 919 28 Bučany
(ďalej len „nájomca“)

Uzavreli túto zmluvu o nájme bytu:

I.

Predmet zmluvy

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

II.

Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je trojizbový byt č. 7, nachádzajúci sa v podkroví bytového domu č. 1, súpisné číslo 688, celková plocha bytu je 82,90 m², zapísaný na Okresnom úrade Trnava – katastrálny odbor, ktorého výlučným vlastníkom je obec.

2. Predmetný byt pozostáva z:

- Predsieň 9,3 m²
- Kúpeľňa 4,9 m²
- WC 1,2 m²
- Kuchyňa 6,1 m²
- Izba 14,2 m²
- Izba 13,7 m²
- Obývačka 30,6 m²
- Úložný priestor 2,9 m²

3. V byte sa nachádzajú hnutelné zariadenia, ktoré sú popísané v technickom pasporte.

K bytu prislúcha plynový kotol ústredného kúrenia so zásobníkom teplej vody umiestnený v kotolni na chodbe.

III.

Vznik a doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva do nájmu byt opísaný v článku I. a II. tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom a zariadením nájomcovi.
Nájomca byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením do nájmu preberá v takom stave, v akom sa nachádza.
2. Prenajímateľ upravil režim prenájmu nájomných bytov všeobecne záväzným nariadením obce Bučany č. 6/2015. Nájomca vyhlasuje, že toto nariadenie obce pozná, berie ho na vedomie a zaväzuje sa dodržiavať všetky jeho ustanovenia, a to i v prípade ich zmien a doplnkov, ktoré vykoná obecné zastupiteľstvo obce v budúcnosti. VZN tvorí prílohu nájomnej zmluvy.
3. Nájomný vzťah vzniká dňom podpísania tejto zmluvy a všetkých jej príloh.
4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie a to na dobu určitú 3 roky od podpísania zmluvy. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve.
5. Nájomca sa so stavom prenajatého bytu oboznámil pred podpísaním tejto zmluvy a bude užívať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením na účely bývania.
6. Opis stavu bytu, opis príslušenstva a zariadení bytu je uvedený v prílohe, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - a) byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho obvyklé užívanie počas trvania nájomného vzťahu udržiavať na svoje náklady.
 - b) 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 odplaty za služby a plnenia spojené s nájmom bytu. Za náhradu nájomného a všetky platby zodpovedajú nájomca a spolubývajúci spoločne a nerozdielne.
 - b) Vykonávať drobné opravy bytu a uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou bytu na vlastné náklady.
Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva na účely tejto nájomnej zmluvy vykladá VZN č. 2/2015 o zásadách tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania, čl. 4 ods.(6). VZN tvorí prílohu nájomnej zmluvy.
 - 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) Umožniť vstup prenajímateľa do bytu za účelom kontroly bytu, opráv a údržby bytu, spoločných častí a spoločných zariadení domu, ako aj za účelom kontroly stavu vodomeru a to po nevyhnutnú dobu na základe predchádzajúcej žiadosti prenajímateľa.
 - f) Rešpektovať všetky povinnosti dané VZN 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.
 - 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.
 - g) Hlásiť nutnosť opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich riadne vykonanie.
 - h) Pri výkone svojich opráv 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.

V.

Nájomné a ostatné úhrady za plnenia
spojené s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu nájomné vo výške 115,57 € mesačne, ktorého výška je určená na základe vzájomnej dohody zmluvných strán a je povinný platiť príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 26,40 € mesačne a za správu bytového domu 5,- € mesačne (VZN č. 2/2015).
2. Nájomné za nájomný byt spolu s príspevkom do fondu prevádzky, údržby a opráv, za správu bytového domu a elektrickú energiu pre spoločné priestory sa uhrádza vždy jeden mesiac vopred, vždy do 15. dňa predchádzajúceho 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 spolu s príspevkom do fondu prevádzky, údržby a opráv, za správu bytového domu a odber elektriny v spoločných priestoroch na číslo účtu vo forme IBAN SK22 5600 0000 0010 0848 9001 vedeného v Prima banke Trnava.
3. Nájomca je povinný platiť samostatné úhrady za dodávku elektrickej energie, plynu, poplatky za TV a rozhlas a poplatky za užívanie jednotnej telekomunikačnej siete priamo ich poskytovateľom – dodávateľom. Prenajímateľ nezodpovedá za ich riadne poskytovanie – dodávku.

4. Vodné a stočné nájomca uhrádza prenajímateľovi 2 x ročne podľa skutočnej spotreby vody na hlavnom merači – vodomere, pri vyúčtovaní k 30.06. a k 31.12. príslušného roka.
5. Úhradu za dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory nájomca uhrádza prenajímateľovi zálohovo vo výške 1,- € mesačne na domácnosť a to do 15. dňa kalendárneho mesiaca spolu s nájomným.
6. Úhradu 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 1 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.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že pred uzatvorením nájomnej zmluvy v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. nájomca uhradí prenajímateľovi finančnú zábezpeku pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu vo výške 6-násobku nájomného za byt, t.j. 887,82 €.
V prípade ukončenia nájmu v zmysle čl. VII., bod 1. a 2. tejto zmluvy prenajímateľ do 30 dní od skončenia nájmu vráti uvedenú finančnú zábezpeku bývalému nájomcovi po odpočítaní neuhradených nedoplatkov na nájomnom alebo úhrad za prípadné poškodenie bytu.
10. V prípade nedodržania dátumov splatnosti bude nájomcovi uložená pokuta, ktorá je stanovená vo výške 0,05 % denne z dlžnej sumy.

VI.

Odovzdanie a prevzatie bytu, odstránenie závad predmetu nájmu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave 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 najneskôr do troch dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ je povinný odstrániť na svoje náklady všetky závary predmetu nájmu, ktoré zistí nájomca pri prevzatí predmetu nájmu do jedného mesiaca odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.

VII.

Skončenie nájmu, bytová náhrada

1. Nájom sa ukončí uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle VZN č. 6/2015 čl. 4 ods. 5 obce predĺžená.

2. Pri ukončení nájmu sa postupuje v zmysle VZN č. 6/2015 čl.6.

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 vzájomnej dohody, 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.

V Bučanoch, dňa 31.12.2015

.....
Šebestian Lančarič
starosta obce
prenajímateľ



.....
Jozef Baláž
nájomca

.....
Gabriela Balážová
nájomca