

ZMLUVA O NÁJME BYTU 4/byt/2016
uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany:

Prenajíateľ : Obec Bijacovce

sídlo: 053 06 Bijacovce č.7

zastúpená : Mgr. Jánom Pivovarničkom, starostom obce

bankové spojenie: PRIMA banka. a .s. Sp. Nová Ves,

číslo účtu :

IČO: 00328961

Nájomca : Romana Mišenčíková

Dátum narodenia :

Miesto trvalého bydliska : Bijacovce

OP :

u z a v r e l i t ú t o

ZMLUVU O NÁJME BYTU

Čl. I.

PREDMET NÁJMU

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom bytovho domu, súp. č.7, v Bijacovciach, ktorý je zapísaný na liste vlastníctva č.1, pre katastrálne územie Bijacovce, obec Bijacovce, okres Levoča.
2. Prenajíateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania bezbariérový byt č. 4, nachádzajúci sa na prízemí bytového domu podľa bodu 1 tohto článku zmluvy / ďalej len byt /.

Čl. II.

OPIS BYTU

1. Byt je vykurovaný cez inštalovaný plynový kotol a osadenými radiátormi a pozostáva z 2 obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je kuchyňa – kuchynská linka a šporák, kúpeľňa ,WC a špajza. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 67,69 m² z toho podlahová plocha obytných miestností 36,69 m² a plocha vedľajších miestností bytu je 31 m².
2. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné zariadenia domu a užívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
3. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu a jeho príslušenstva sa oboznámil v prítomnosti zástupcu prenajíateľa.
4. Prenajíateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave, o čom vyhotovil a nájomca podpísal protokol o odovzdaní bytu, ktorý je prílohou tejto zmluvy.

Čl. III. DOBA NÁJMU

1. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú – jeden rok odo dňa podpísania zmluvy.
2. Nájomca má prednostné právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu s prenajímateľom po uplynutí dohodnutej doby nájmu podľa tejto zmluvy, najmä ak žiadateľ nemá voči Obci Bijacovce záväzky po lehote splatnosti a Obec Bijacovce nevedie voči žiadateľovi žiadne správne alebo iné konanie a ak dodrží podmienky potrebné na vznik práva na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu, a to:
 - a. počas trvania dohodnutej doby nájmu nevznikol na strane nájomcu žiaden z výpovedných dôvodov uvedených v ustanoveniach § 711 ods. 1 písm. b), c), d) a g) Občianskeho zákonníka, a
 - b. nájomca svoj záujem o ďalší nájom bytu písomne oznámil prenajímateľovi najneskôr jeden mesiac pred uplynutím dohodnutej doby nájmu (termín pre oznámenie uplatnenia práva),

a zároveň spĺňa podmienky osobitných právnych predpisov na uzatvorenie nájomnej zmluvy, predovšetkým zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, inak toto prednostné právo zanikne márnym uplynutím termínu pre oznámenie uplatnenia tohto práva prenajímateľovi. Prenajímateľ je v takomto prípade oprávnený predmet nájmu podľa tejto zmluvy ponúknuť na prenájom inému nájomcovi.

Čl. IV. NÁJOMNÉ A ÚHRADA Z PLNENIA POSKYTOVANÉ S UŽÍVANÍM BYTU

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné za užívanie bytu je 67 € mesačne, z toho 4,53 € na fond opráv. Nájomca je povinný uhradiť zálohu spojenú s užívaním bytu vo výške 500 € v piatich splátkach t. j. 5 x 100 €.
3. Úhradu plnení poskytovaných s užívaním bytu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nasledovne:
 - za užívanie spoločnej televíznej antény 30 € ročne,
 - za odvoz a likvidáciu domového odpadu podľa Všeobecne záväzného nariadenia obecného zastupiteľstva v Bijacovciach,
 - preddavky za vodné merané samostatným vodomermom zálohovitou platbou v čiastke 8 € mesačne spolu s nájomom na bežný účet Obecného úradu Bijacovce, resp. v hotovosti do pokladne OcÚ; vyúčtovanie skutočnej spotreby sa uskutoční na konci príslušného kalendárneho roka, resp. vyúčtovacieho obdobia.
4. Nájomné je nájomca povinný platiť mesačne dopredu. Nájomné a preddavky za plnenia sú splatné do 20. dňa kalendárneho mesiaca.

5. Ak nájomca neuhradí nájomné a preddavky na plnenia riadne včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom.
6. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného, ak sa zmenia cenové predpisy alebo ak prenajímateľ vybaví byt novými predmetmi, ktoré tvoria zariadenie a vybavenie bytu.
7. Prenajímateľ je v priebehu kalendárneho roka oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov na plnenia, ak sa zmenia cenové podmienky / napr. zmena cenových predpisov/, alebo sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných plnení, alebo ak sa zmenia skutočností rozhodujúce pre určenie ich výšky.
8. Ak nastanú skutočností uvedené v odseku 6 a 7 je prenajímateľ oprávnený zmeniť výšku nájomného alebo výšku mesačných preddavkov na plnenia od 1. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
9. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu do 30 dní od zistenia skutočných nákladov vynaložených na poskytnuté plnenia v predchádzajúcom kalendárnom roku.
10. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškani s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane poplatok z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom.

Čl. V.

PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilosti na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní a prevzatí bytu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania nájomcovi.
2. Nájomca má právo popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Pri výkone svojich práv je nájomca povinný dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
4. Nájomca je povinný zabezpečiť vykonávanie drobných opráv v byte, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené.
5. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a o bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady a požadovať od neho náhradu.

6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré znáša prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
7. Ak prenajímateľ nespĺní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon práva nájomcu užívať byt ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.
8. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte alebo v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
9. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
10. Nájomca nesmie dať byt do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
11. Nájomca je povinný do jedného mesiaca oznámiť prenajímateľovi zmenu skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu.

ČI. VI. SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom bytu sa skončí uplynutím dohodnutej doby, písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu, písomnou výpoveďou alebo iným spôsobom uvedeným v zákone.
2. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
3. Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať len za podmienok podľa § 711 Občianskeho zákonníka.
4. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie so stavu, v akom ho nájomca prevzal.
5. Prenajímateľ po skončení nájmu nehradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

**Čl. VII.
OSOBITNÉ USTANOVENIA**

1. Prenajímateľ v prízemnej časti budovy vykonáva rôzne kultúrne a spoločenské podujatia, čo nájomca bytu podpísaním tejto zmluvy berie na vedomie.
2. Nájomca je povinný predložiť potvrdenie o príjme za predchádzajúci kalendárny rok do 31. 1. príslušného kalendárneho roka.
3. Stavby meračov energií a vody : EE – 2805, č elektromera: Nr 003086679 2014 750
PLYN – 2486,940 č. plynomera: NO 07245364-041-14-1
VODA – 941,95 m³

**Čl. VIII.
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

1. Túto zmluvu možno meniť písomnou dohodou oboch zmluvných strán.
2. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanovenia mi Občianskeho zákonníka.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
4. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ a nájomca dostanú po dvoch vyhotoveniach.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli po vzájomnej dohode dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne a na znak súhlasu zmluvu podpísali.

v Bijacovciach, dňa 01.11.2016

v Bijacovciach, dňa 01.11. 2016

Prenajímateľ :
Mgr.Ján Pivovarniček
starosta obce

Nájomca :
Romana Mišenčíková

Príloha: Protokol o odovzdaní bytu