

Zmluva o nájme obecného bytu

Uzatvorená podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka medzi :

Prenajímateľom : Obec Hričovské Podhradie zastúpená starostkou p. Jarmilou Dobroňovou

a

Nájomcom : Martina Randová, Lúčna 1011/12
014 01 Bytča

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ – vlastník domu, bytu – prenecháva o užívania 2 izbový byt č. 1 na prízemí v dome č. 98 v obci Hričovské Podhradie /ďalej len :byt /
2. Byt podľa prílohy k opatreniu MF SR č. R-11/1999, ktorým sa mení a dopĺňa výmer MF SR č. R-1/1996, ktorým sa určuje rozsah tovaru s regulovanými cenami v znení neskorších predpisov patrí do I. kategórie.
3. Byt pozostáva z 2 obytných miestností, kuchyne, kúpelne a z 2 vedľajších miestností / špajza, predsieň /. Súčasťou bytu je pivnica na prízemí, za ktorú sa nevyrubuje nájomné, nakoľko v čase zhoršeného počasia v pivnici udierajú spodné vody.
4. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory dvor, vchod do bytu zo zadnej časti celej budovy KD a spoločné zariadenia domu súp.č. 98 a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
5. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámil v prítomnosti zástupcu prenajímateľa.
6. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave, o čom vyhotovil a nájomca podpísal Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý je súčasťou tejto zmluvy.

II.

Doba nájmu

Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú do 30.9.2018. Každý rok sa nájomná zmluva bude obnovovať dodatkom doby nájmu.

III

Cena nájmu, poplatok z omeškania

1. Dňom platnosti tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu plnenia – služby poskytované s užívaním bytu.

2. Nájomné je určené podľa bodu 1, položky 16 výmeru MF SR č. R-1/1996 a výmeru MF SR č. R-1/2001 v znení Opatrenia MF SR č. R-1/2003 z 28.3.2003. Preddavky na úhradu za plnenia - služby poskytované s užívaním bytu sú určené podľa predpokladaných nákladov. Mesačné nájomné vrátane preddavkov na plnenia – služby poskytované s užívaním bytu sú stanovené v evidenčnom liste, ktorý tvorí súčasť nájomnej zmluvy.

3. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia mesačne pozadu a to v termíne do 15. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.

4. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámil prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať.

5. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jeho vzniku. Zoznam nájomcov bytu tvorí súčasť tejto dohody.

6. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu plnení – služieb poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou.

7. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 6 od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

8. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 2.5 promile z dlžnej sumy za každý deň z omeškania, najmenej však 0,80eura za každý i začatý mesiac omeškania.

9. 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 :

a/ preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania

b/ nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania

IV

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach § 687 - § 695 Občianskeho zákonníka. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa vzťahujú ustanovenia OZ.

2. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať domový poriadok vydaný prenajímateľom.

3. Nájomca je povinný dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona NR SR č.314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi.

4. Nájomca je povinný dodržiavať hygienické a protiepidemiologické opatrenia v zmysle zákona č. 20/66 Zb. v znení zákona 96/92 Zb.

V.

Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa alebo písomnou výpoveďou, ktorá musí obsahovať lehotu, kedy sa má nájom ukončiť. Lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po podaní výpovede. Nájomná zmluva je uzatvorená na dobu určitú s 3 mesačnou výpovednou lehotou.

2. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.

3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu len s privolením súdu a z dôvodov výslovne vymenovaných v § 711 odst. 1 Občianskeho zákonníka.

4. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.

5. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí 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.

VI.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme nadobúda účinnosť od 1.10.2017

2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Evidenčný list pre výpočet nájomného a preddavkov na úhradu plnenia spojené s užívaním bytu a Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.

3. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach – po jednom vyhotovení pre prenajímateľa a nájomcu.

4. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, zrozumiteľne a bez tiesne.

v Hričovskom Podhradí: 29.9.2017

prenajímateľ:

nájomca:

OBEC
OBECNÝ ÚRAD
013 41 HRIČOVSKÉ PODHRADIE
IČO: 00647446 DIČ: 2020618754