

Zmluva o nájme bytu č. 6 medzi

PRENAJÍMATEĽOM:

Obec Veľké Orvište, zastúpená: PhDr. Pavlom Paulovičom, starostom obce

sídlo: Obecný úrad, ul. Hlavná č. 17, 922 01 Veľké Orvište

IČO: 00654078

DIČ: 2020537937

Bankové spojenie:

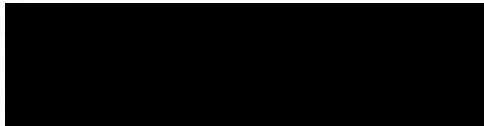
Prima Banka, pobočka Piešťany, IBAN: SK45 5600 0000 0052 4033 6008

(ďalej len prenajímateľ)

a

NÁJOMCOM:

Mária Melicherová



I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nájomného bytového domu súpisné číslo 266 v obci Veľké Orvište. Bytový dom č. 266 má 1 vchod, v ktorom sa nachádza päť bytov určených výlučne na nájom.
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi 2-izbový byt s príslušenstvom, číslo bytu 6, ktorý sa nachádza v 1 NP bytového domu vo Veľkom Orvišti, Tálová ulica č. 266. Celková výmera podlahovej plochy je 77,50 m².
3. Popis bytu, výmery izieb a príslušenstva sú uvedené v evidenčnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy ako príloha č. 1.

II.

Doba nájmu

1. Nájomný vzťah vzniká dňom 01.11.2018 a uzatvára sa na dobu určitú do 31.07.2019.
2. Nájomca má právo na predĺženie nájomnej zmluvy na predmetný byt po uplynutí doby nájmu uvedenej v bode 1, ak dodrží podmienky uvedené v tejto nájomnej zmluve a vo „Všeobecne záväznom nariadení obce Veľké Orvište č. 4/2012 o podmienkach prideľovania nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov“. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ nájomcu informovať minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

III.

Účel nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva byt nájomcovi výlučne za účelom bývania.
2. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt užívať v súlade s dohodnutým účelom.

IV.

Práva a povinnosti prenajíateľa

1. Prenajíateľ odovzdá nájomcovi byt uvedený v čl. I. v bode 2. 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 po dobu účinnosti tejto zmluvy.
2. Prenajíateľ je oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonávania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu po predchádzajúcom dohovore.
3. Prenajíateľ je povinný zabezpečiť v byte všetky opravy, ktoré nie je podľa tejto zmluvy a príslušných predpisov povinný vykonať nájomca.
4. Prenajíateľ je povinný zabezpečovať odborné prehliadky, revízie a servis plynového kotla ústredného kúrenia.

V.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca bytu a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu.
2. Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám nielen v byte, ale aj v celom dome. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca v plnom rozsahu za vzniknutú škodu.
3. Nájomca sa zaväzuje riadne a včas platiť nájomné a zálohové platby za plnenia poskytované s užívaním bytu.
4. Nájomca je povinný v prípade zmeny počtu osôb v domácnosti túto skutočnosť ihneď nahlásiť prenajíateľovi. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu je uvedený v evidenčnom liste - príloha č. 1 k zmluve.
5. Nájomca sa zaväzuje, že bez súhlasu prenajíateľa nevykoná v byte žiadne stavebné zmeny ani stavebné úpravy.
6. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný uvoľniť a odovzdať byt v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie bytu a zariadenia v byte.
7. Zmeny a stavebné úpravy v byte, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajíateľa, nie je povinný po skončení nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca **nemá** nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami alebo úpravami.
8. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa.

9. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok v byte a v spoločných priestoroch bytového domu, v ktorom sa byt nachádza, po vzájomnej dohode s ostatnými nájomcami udržiavať na vlastné náklady príslušné plochy k domu, zelené plochy, parkovacie plochy a vykonávať zimnú údržbu prístupových ciest a chodníkov k domu. Je povinný správať sa v súlade s dobrými mravmi a zásadami slušného susedského spolunažívania.
10. Nájomca je povinný vykonávať na svoje náklady drobné opravy v byte a jeho zariadení, ktoré súvisia s užívaním bytu a s bežnou údržbou. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady a požadovať od nájomcu náhradu. Definovanie drobných opráv a údržby bytu je uvedené v nariadení vlády č. 87/1995 Z. z.
11. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi nutnosť vykonania opráv, ktoré má uskutočniť prenajímateľ a súčasne mu umožniť ich riadne vykonanie.
12. Nájomca je povinný v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. v platnom znení umožniť vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu za účasti prenajímateľa.
13. Nájomca a spolubývajúci sú povinní nahlásiť sa na trvalý pobyt na adresu bytu uvedeného v nájomnej zmluve.

VI.

Odobzдание bytu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením, ktoré je uvedené v evidenčnom liste - príloha č. 1 k zmluve, v stave spôsobilom na riadne užívanie do užívania nájomcovi.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje v deň odovzdania bytu odovzdať nájomcovi kľúče od bytu a od vchodu do domu.
3. Prenajímateľ je povinný odstrániť na svoje náklady všetky závady predmetu nájmu, ktoré zistí nájomca pri prevzatí predmetu nájmu do jedného mesiaca odo dňa uzavretia tejto zmluvy.

VII.

Nájomné a zálohové platby za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Mesačné nájomné a mesačné zálohové platby za plnenia poskytované s užívaním bytu, ktorých výpočet a výška je uvedená v evidenčnom liste – príloha č. 1., sa plnia spolu mesačne najneskôr do 10. dňa príslušného mesiaca prevodom na účet prenajímateľa vedeného v Prima banke Slovensko a.s., pobočka Piešťany, č. účtu 5240336008/5600, IBAN SK 5600 0000 0052 4033 6008 s uvedením variabilného symbolu, ako je určený v evidenčnom liste nájomcu. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné a mesačné zálohové platby za plnenia poskytované s užívaním bytu riadne a včas, spoločne a nerozdielne (t.j. ide o solidárny záväzok všetkých nájomcov uvedených na konkrétnej Nájomnej zmluve resp. v tzv. evidenčnom liste).
Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného a mesačných zálohových platieb, zmení sa ich výška od prvého dňa nasledujúceho mesiaca.
2. Vyúčtovanie zálohových platieb za vodné a stočné a za dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory je prenajímateľ povinný vykonať raz štvrťročne, prípadne polročne, na základe faktúry dodávateľa média a to do 15 dní od jej doručenia prenajímateľovi.

Nedoplatok sa nájomca zaväzuje uhradiť na účet prenajímateľa do 15 dní po doručení vyúčtovania, preplatok bude nájomcovi vrátený do 15 dní po vykonaní vyúčtovania.

3. Nájomca je povinný platiť za dodávku elektrickej energie a plynu ich dodávateľom a za poskytované služby spojov (telefón, poplatok za rozhlas a televíziu, káblová televízia, internet) poskytovateľom.
4. Ak nájomca nezaplatí mesačné nájomné alebo zálohové úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle platných právnych predpisov.
5. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť výšku mesačných zálohových úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu v bežnom kalendárnom roku o výšku inflácie zistenej a vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok v SR, alebo aj keď je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutí cenových orgánov.
6. Nájomné za 1. mesiac nájmu uhradí nájomca do 10 dní od uzatvorenia nájomnej zmluvy prevodom na účet prenajímateľa na základe vystavenej faktúry prenajímateľom. Výšku nájomného za byt stanoví správca v zmysle platných predpisov.

VIII.

Skončenie nájmu

1. Nájom bytu zaniká uplynutím doby nájmu dojednanej v čl. II., tejto zmluvy.
2. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájom bytu ukončiť vzájomnou písomnou dohodou alebo písomnou výpoveďou.
3. Prenajímateľ je oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu ak nájomca:
 - a) prestane splňať podmienky pridelenia bytu schválené Všeobecne záväzným nariadením obce Veľké Orvište č. 4/2012 o podmienkach pridelenia nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov.
 - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä ak nezaplatí nájomné, alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
 - c) alebo ten, kto s ním býva v spoločnej domácnosti, napriek upozorneniu prenajímateľa hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - d) využíva prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie, alebo nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozujú bezpečnosť alebo porušujú dobré mravy v dome,
 - e) neužíva byt bez vážnych dôvodov,
 - f) bez súhlasu prenajímateľa ubytuje v byte iné osoby, ktoré nie sú vedené v evidenčnom liste k tomuto bytu.
4. Nájomca je oprávnený od zmluvy odstúpiť najmä ak predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie podľa dohodnutého účelu nájmu.
5. Pri uplatnení písomnej výpovede sa nájom bytu skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcom doručená výpoveď.

6. Po skončení nájmu bytu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmetný byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že nájomca byt v takomto stave prenajímateľovi neodovzdá je povinný nahradiť prenajímateľovi škodu, ktorá mu poškodením bytu vznikla a to v plnom rozsahu.
7. V prípade, že nájomca po skončení nájmu bytu, byt prenajímateľovi neodovzdá a nevypracuje, prenajímateľ zabezpečí jeho vypratanie na náklady nájomcu. Právnym titulom pre výkon rozhodnutia bude notárska zápisnica.
8. Po ukončení nájmu bytu z akéhokoľvek dôvodu nájomcovi **nevzniká** nárok na pridelenie náhradného bytu, alebo inej bytovej náhrady.

IX. Ostatné dojednania

1. Finančná zábezpeka v súvislosti s pridelením bytu sa prekladá z bytu číslo 2 na byt číslo 6.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak nájomca, alebo osoby ktoré s ním bývajú, spôsobí škodu na byte, alebo dome, alebo ak nezaplatí nájomné alebo zálohovú úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu, bude táto pohľadávka prenajímateľa jednostranným právnym úkonom započítaná s vyššie -uvedenou finančnou zábezpekou. Nájomca s týmto dojednaním súhlasí.
3. Po skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu bude zábezpeka nájomcovi vrátená vo výške v závislosti od dojednania v predchádzajúcom odseku.
4. Písomnosť doručovaná prenajímateľom nájomcovi sa doručuje nájomcovi na ktoromkoľvek mieste, kde bude nájomca zastihnutý. Písomnosť doručovaná nájomcovi poštou sa považuje za doručenie tiež dňom, kedy bola prenajímateľovi vrátená ako nedoručená pre zmenu adresy nájomcu, ktorú nájomca prenajímateľovi neoznámil, prípadne pre jej nevyzdvihnutie nájomcom v úložnej dobe alebo z dôvodu nezastihnuteľnosti nájomcu aj keď sa adresát o uložení zásielky na pošte nedozvedel.

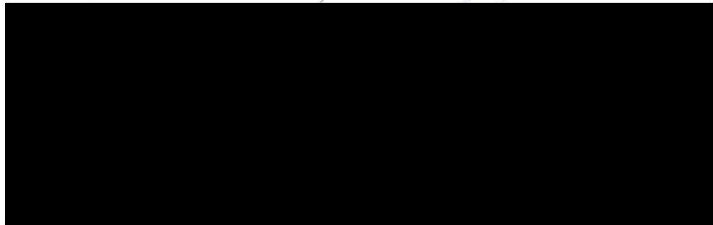
X. Záverečné ustanovenia

1. Neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy je evidenčný list (príloha č. 1). Táto nájomná zmluva bude pevnou súčasťou notárskej zápisnice ako exekučného titulu.
2. Zmena tejto zmluvy je možná len po vzájomnej dohode zmluvných strán a to formou písomných dodatkov, ktoré podpisujú obidve zmluvné strany.
3. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. – Občiansky zákonník a podľa ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
4. Táto zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch, pre každú zmluvnú stranu po jednom vyhotovení a jedno vyhotovenie je pre Slovenský plynárenský priemysel.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po zverejnení na webovej stránke obce Veľké Orvište .
6. Zmluvné strany prehlasujú, že nájomnú zmluvu uzavreli na základe slobodne a vážne prejavenej vôle, bez nátlaku, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, že ich

zmluvná voľnosť nie je obmedzená, obsahu zmluvy porozumeli, na znak čoho ju
vlastnoručne podpísali.



Vo Veľkom Orvišti , dňa 01.11.2018.



prenajímateľ
Obec Veľké Orvište
zastúpená PhDr. Pavlom Paulovičom
starostom obce



nájomca