

Zmluva o nájme bytu v bytovom dome – 11 b.j. Petrova Ves 350

Čl. 1 Zmluvné strany

Prenajíateľ: Obec Petrova Ves
908 44 Petrova Ves 53
IČO 00309770
zastúpená: starostom obce Štefanom Beňom

a

Nájomca: Jaroslav Palkovič r.č. _____ nar. _____ a manž.
Bernardína Palkovičová rod. Hladká r.č.
nar. _____
bytom Petrova Ves _____

Čl. 2 PREDMET NÁJMU

1. Prenajíateľ - vlastník bytu prenecháva nájomcovi do užívania do užívania 3-izbový byt č. 3 v bytovom dome súp. č. 350 v Petrovej Vsi pozostávajúci z predsiene, kúpeľne, WC, kuchyne, obývacej izby, a dvoch spální pivnice o celkovej podlahovej ploche 79,95 m².
2. Byt vrátane jeho príslušenstva bol odovzdaný bez závad.
3. 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.
4. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a zariadenia bytového domu a užívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
5. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámil dňa 03. 08. 2018 v prítomnosti zástupcu prenajíateľa.
6. Prenajíateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane príslušenstva v užívania schopnom stave, o čom dňa 03. 08. 2018 vyhotovil a nájomca podpísal „Zápis o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý je prílohou tejto zmluvy.

Čl. 3 DOBA NÁJMU

1. Prenajíateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú a to na obdobie 6 mesiacov od 03. 08. 2018 do 02. 02. 2019
2. Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve a VZN obce. O možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy bude obec informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájomnej zmluvy.
3. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

4. Nájomca nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu. Na predmetný byt sa nevzťahuje prechod nájmu podľa § 706 Občianskeho zákonníka.

Čl. 4

CENA NÁJMU, POPLATOK Z OMEŠKANIA

1. Dňom uzavretia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi právo predmetný byt užívať a povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky za plnenia - služby poskytované s užívaním bytu.
2. **Nájomné v sume 127,32 € mesačne** je určené podľa smernice MV a RR SR č. 2/2004 § 14 ods. 4 písm.a) do 5 % obstarávacej ceny bytu pre nájomcu podľa čl. 6 ods. 1 písm. a).
3. Za plnenia poskytované s užívaním bytu nájomca platí mesačné **preddavky v celkovej výške 22,68 €**. V tejto cene sú zahrnuté preddavky za:

vodné, stočné	3,48 €	osoba a mesiac/	17,40 €
osvetlenie spoločných priestorov v dome	1,66 €		
poistné náklady	3,62 €		
4. Nájomné a preddavky za plnenia poskytované s užívaním bytu v celkovej výške 150,- € je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi najneskôr do 5- teho dňa príslušného mesiaca na účet obce Petrova Ves vedený v Prima banka Slovensko pobočka Skalica číslo 2600343006/5600.
5. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámi prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
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 dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zmeny rozsahu plnení – služieb poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich platnosťou.
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 0.25 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 EUR 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 nasledujúci 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.
10. Nájomca pri uzatvorení Zmluvy o nájme bytu uhradí Obci Petrova Ves čiastku 763,92 € na číslo účtu 2600341019/5600. Tieto finančné prostriedky budú pri ukončení nájmu v prípade poškodenia zariadenia použité na ich opravu, prípadne na úhradu zmeškaného nájomného. Ak bude nájom riadne ukončený a byt odovzdaný bez poškodenia bude suma vrátená v plnej výške.

Čl. 5 PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady.
2. Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.
3. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv.
4. Nájomca sa zaväzuje, že nedostatky a poškodenia v byte a spoločných priestoroch a zariadeniach domu, ktoré spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, odstráni a uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
5. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť prenajímateľovi každú poruchu súvisiacu s prevádzkovaním ÚK. Nájomca v žiadnom prípade nebude manipulovať s kotlom ÚK, ani v prípade jeho vypnutia.
6. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad. Realizácia týchto opráv je hrubým porušením povinností vyplývajúcich z nájmu bytu a dôvodom na výpoveď prenajímateľovi podľa čl. V. ods.5.
7. 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 sám a požadovať od neho náhradu.
8. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
9. Nájomca je povinný v prípade, že dôjde k zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu, túto bezodkladne oznámiť prenajímateľovi.
10. Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu a dodržiavania zmluvných podmienok.
11. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu odovzdať prenajímateľovi vypratany a v riadnom stave s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu a zároveň je povinný uhradiť nájomné a ostatné plnenia poskytované s užívaním bytu na základe ročného vyúčtovania v zmysle čl. III. odst.9 tejto zmluvy.
12. Nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného, prípadne z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, dokiaľ prenajímateľ napriek jeho upozorneniu neodstráni v byte alebo v dome vadu, ktorá podstatne alebo dlhší čas zhoršuje ich užívanie a toto právo si nájomca uplatní v zákonnej lehote u prenajímateľa v zmysle § 699 Občianskeho zákonníka.

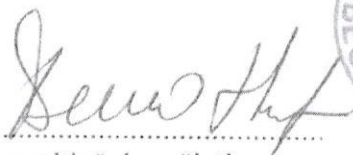
ČL. 6 SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom bytu zaniká uplynutím doby nájmu.
2. Nájom bytu sa skončí písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa alebo písomnou výpoveďou, ktorá musí obsahovať lehotu, kedy sa má nájom skončiť. Lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po podaní výpovede.
3. Nájomca môže vypovedať nájom bez udania dôvodu.
4. Prenajímateľ po skončení nájmu nehradí nájomcovi náklady na stanovené 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.
5. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že po ukončení nájmu, prenajímateľ nie je povinný zabezpečiť pre bývalého nájomcu náhradné ubytovanie. (§718 Občianskeho zákonníka)

Čl. 7 ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda účinnosť dňa 03.08.2018.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Evidenčný list pre výpočet nájomného a preddavkov na úhradu plnenia spojené s užívaním bytu“ a „Zápis o odovzdaní a prevzatí bytu“.
3. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v 2 vyhotoveniach – po jednom vyhotovení pre prenajímateľa a nájomcu.
4. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne.
5. Uzatvorením tejto zmluvy sa rušia všetky predchádzajúce zmluvy.

V Petrovej Vsi dňa 02. 08. 2018



.....
podpis a odtlačok pečiatky
prenajímateľa



.....
podpis nájomcu