

Zmluva č. 003/2013 o nájme bytu č. 13 v nájmomnom bytovom dome č. 281

Prenajímateľ: Obec Trenčianske Bohuslavice
zastúpená Ing. Bibianou Nad'ovou
913 07 Trenčianske Bohuslavice č. 135
IČO: 00312061
Bankové spojenie: Dexia banka Slovensko a.s.
Číslo účtu: 5801429010/5600
(ďalej len prenajímateľ)

Nájomca: Zuzana Magová, n
bytom Trenč. Boh
Tomáš Škrovánek,
bytom Kubranská
(ďalej len nájomca)

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu č. 13: _____

Čl. I Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v obci Trenčianske Bohuslavice nájmomný bytový dom č. 281, parcela č. 6/5.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. 13 – nachádzajúci sa na 4. NP, ktorý pozostáva z 1-obytnej miestnosti a príslušenstva. Podlahová plocha bytu je 43,03 m² a sklad 1 m². Podrobný popis bytu a jeho vybavenosti je v Protokole o prevzatí bytu č. 13, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.
3. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu, byt bez závad preberá do svojho užívania spoločne s osobami uvedenými v evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu zmluvy. Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

Čl. II Doba nájmu

1. Nájomný pomer vzniká dňom 11.02.2013 a uzatvára sa na dobu určitú do 31.10.2013.
2. Nájomca má prednostné právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu len v prípade, že dodržiava ustanovenia tejto zmluvy, Všeobecne záväzného nariadenia obce Trenčianske Bohuslavice č.1/2009, ktorým ustanovuje zásady pri pridelovaní bytov v obci Trenčianske Bohuslavice „Bytový dom – 14 b.j. Trenčianske Bohuslavice“ (ďalej len VZN) a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca minimálne 60 dní pred skončením nájmu musí písomne požiadať prenajímateľa o uzatvorenie novej nájmomnej zmluvy. Podmienky v novej nájmomnej zmluve môžu byť dohodnuté inak, ako sú ustanovené v tejto zmluve.
3. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady a tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.

4. Nájomca prehlasuje, že po skončení nájmu nemá nárok na pridelenie bytu alebo inej bytovej náhrady a tohto sa výslovne vzdáva.

Čl. III

Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu mesačne nájomné vo výške 89,19 € /nájomné/ a fond prevádzky, údržby a opráv bytového domu /fond opráv/ vo výške 6,60 €. Zároveň je nájomca povinný platiť preddavky za služby spojené s užívaním bytu, ktoré sa skladajú z poplatkov za dodávku vody /vodné/, vývoz žump /stočné/, za dodávku elektriny v spoločných priestoroch /spoločná elektrina/, poistenie budovy bytového domu /poistka/, poplatok za bankové transakcie na osobitnom účte bytového domu /bankové transakcie/, poplatok pre domovníka bytového domu /domáci správca – domovník/ a náklady správcu za správu bytového domu /réžia/. Výška preddavkov za služby spojené s užívaním bytu činí 39,20 € .
2. Nájomné, fond opráv a preddavky za službu spojené s užívaním bytu sú splatné mesiac vopred vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca.
3. Nájomné, fond opráv a preddavky za služby spojené s užívaním bytu je možné uhrádzať bezhotovostným prevodom na číslo účtu: 12586432/5200 variabilný symbol 28113.
4. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné, fond opráv alebo preddavky za služby spojené s užívaním bytu do piatich dní po lehote splatnosti, je povinný prenajímateľovi zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 2,5% z dlžnej sumy za každý deň omeškania, minimálne vo výške 0,83 €.
5. Prenajímateľ je povinný do 25. mája nasledujúceho roka urobiť vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu za predchádzajúci kalendárny rok a doručiť ho nájomcovi. Splatnosť vyúčtovaného nedoplatku, resp. preplatku je 14 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.
6. Prenajímateľ má právo zvýšiť výšku nájomného, fondu opráv a preddavkov za služby spojené s užívaním bytu, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny predpisov, alebo z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním bytu. Zmenu výšky nájomného a preddavkov môže prenajímateľ realizovať od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Nájomca bude na túto zmenu upozornený.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca najneskôr pri podpise tejto zmluvy uhradí prenajímateľovi finančnú čiastku 809,94 €, ktorá bude použitá ako finančná záruka na splácanie nájomného, odvodu do fondu opráv, za služby spojené s užívaním bytu a úhrad za prípadné poškodenie bytu. V prípade úhrady finančných čiastok bankovým prevodom, nájomca preukáže výpisom z banky pri podpise tejto zmluvy, že finančné čiastky previedol na účet prenajímateľa.
8. Prenajímateľ splnomocňuje Výstavbové bytové družstvo, Družstevná 64, 911 01 Trenčín, IČO: 00176699 (ďalej len sprostredkovateľ) k sprostredkovaniu služieb spojených so správou a údržbou nehnuteľnosti nájomného bytového domu č. 281. Nájomca komunikuje s prenajímateľom prostredníctvom sprostredkovateľa.

Čl. IV

Povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný:

- udržiavať byt v stave, v akom byt prevzal,
- riadne a včas informovať prenajímateľa o závažných skutočnostiach nájomného bytu a spoločných priestorov, najmä uvádzať riadne a včas skutočnosti o počte osôb v byte do evidenčného listu,
- drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním hradiť na vlastné náklady,
- väčšie opravy v byte je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
- nerušiť ostatných nájomcov pri výkone ich užívacích práv,
- nevykonávať v byte stavebné a inštalačné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ich realizácie je hrubým porušením povinností vyplývajúcich z nájmu bytu,
- nie je oprávnený prenechať, resp. inak disponovať s predmetom nájmu a nesmie ho zaťažovať žiadnou právnou skutočnosťou. Pre tento prípad sú tieto zmluvy od počiatku neplatné,
- v prípade skončenia nájmu sa zaväzuje odovzdať byt v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi i náklady za opravy a práce súvisiace s uvedením bytu do pôvodného stavu, s prihliadnutím na bežné opotrebovanie. Nedostatky a poškodenia v byte a spoločných priestoroch a zariadeniach bytu, ktoré spôsobil sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú, bezodkladne odstráni a uhradí v plnej výške. Ak by sa tak nestalo má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, poškodenia odstrániť na vlastné náklady a tieto následne požadovať od nájomcu,
- bežnú údržbu bytu a nebytového priestoru hradí nájomca,
- výmenu spotrebičov a zabudovaného vybavenia bytu alebo nebytového priestoru po lehote životnosti hradí nájomca,
- prípadné zhodnotenie bytu a nebytového priestoru odovzdať bezodplatne obci pri skončení nájmu,
- prenajímateľovi bezodkladne oznámiť príslušníkov domácnosti, ktorí s ním budú bývať v predmetnom byte,
- umožniť prístup prenajímateľovi do bytu s cieľom prekontrolovania stavu bytu a udržiavania zmluvných podmienok,
- ohlasovať prípadný požiar v súlade s platnými predpismi ochrany pred požiarom na ohlasovňu požiarov prenajímateľa a na ohlasovňu požiarov Okresného riaditeľstva hasičského a záchranného zboru v Novom Meste nad Váhom v súlade s požiaro - poplachovými smernicami,
- spaľovanie horľavých odpadov, plošné vypaľovanie suchej trávy, krovín a rôznych chemických odpadov vo voľnom priestranstve je zakázané,
- nezakladať únikové cesty, požiarne technické zariadenia – prenosné hasiace prístroje, hydranty – hadicové zariadenia a zabezpečiť, aby tieto boli vždy prístupné,
- dohliadať, aby prenosné hasiace prístroje, hydranty – hadicové zariadenia neboli použité na iné účely ako sú určené,
- dodržiavať pri manipulácii s horľavými kvapalinami a technickými plynmi požiadavky protipožiarnej bezpečnosti, neskladovať tieto látky v priestoroch bytového domu,
- dodržiavať všetky požiarne poplachové smernice obce,
- podieľať sa na letnej a zimnej údržbe prístupových komunikácií,
- ak majiteľ bytu využíva parkovisko pri bytovom dome je povinný podieľať sa na zimnej údržbe parkoviska.

Čl. V Povinnosti prenajímateľa

Prenajímateľ je povinný:

- umožniť nájomcovi nerušený a neobmedzený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu a zabezpečiť pre nájomcu riadne plnenie služieb, s ktorými je predmet nájmu spojený,
- všetky opravy realizovať po predchádzajúcom upozornení nájomcom a dohode s ním bezodkladne.

Čl. VI Zánik nájmu bytu

Nájom bytu môže zaniknúť:

1. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
2. Uplynutím doby nájmu ak nebola táto doba v zmysle čl. II. odst. c) VZN predĺžená.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu, pričom sa nájom bytu končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.
4. Po prerokovaní v obecnom zastupiteľstve a so súhlasom starostu obce písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomca:
 - a) nespĺňa podmienky uvedené vo VZN,
 - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhšie ako 1 mesiac,
 - c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výhrade hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - d) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - e) neužíva byt bez vážnych dôvodov viac ako 1 mesiac,
 - f) bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú na evidenčnom liste k tomuto bytu (do toho sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní),
5. Nájom bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.
6. Okamžitým skončením nájomného vzťahu v zmysle čl. VI. odst. 3, VZN.
7. Výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v občianskom zákonníku § 711 ods. 1 písm. a – g a ods. 2 – 6.

Čl. VII Záverečné ustanovenia

1. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Pre prípad zmeny výšky nájomného, odvodu do fondu opráv a preddavkov za služby spojené s užívaním bytu v súlade s čl. III ods. 7. sa nájomca zaväzuje uzavrieť takýto dodatok v lehote touto zmluvou stanovenej.
2. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami ako aj platným VZN.

3. Táto zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, pričom jednu zmluvu dostane nájomca a jednu prenajímateľ. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je evidenčný list č. 003/2013.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzatvorená podľa ich slobodnej vôle, zmluve porozumeli a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojom podpisom.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu a účinnosť dňom zverejnenia.

V Trenč. Bohuslaviciach, dňa 10.02.2013



Ing. Bibiana Naďová
starostka obce

nájomca