

ZMLUVA

O NÁJME BYTU č. 1/170/2016

uzatvorená podľa § 685 a nasl. ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. – Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov

I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ: **OBEC Mikušovce**
Sídlo: Obecny úrad č. 22, Mikušovce 01857
Zastúpená: **Viktor Buček**, starosta obce
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s. Dubnica nad Váhom
IBAN: SK5756000000004481941001
IČO: 00317527

a

Nájomca: **Miroslav Gašpárek**
Narodený/á:
Trvalé bydlisko:

II.

Predmet a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania 1-izbový byt s príslušenstvom, ktorého vlastníkom je Obec Mikušovce.
2. Opis stavu bytu:
1-izbový byt I. kategórie o výmere: 44,25 m².
Byt pozostáva z jednej izby, kuchyne, predsiene, kúpeľne, WC a pivnice.
3. Nájomca je oprávnený s bytom užívať i spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
4. Nájomca vyhlasuje, že sa osobne oboznámil so stavom bytu a byt je spôsobilý na riadne užívanie.

III.

Doba nájmu bytu

1. Prenajímateľ prenája byt uvedený v čl. II. ods. 1 tejto zmluvy na **dobu určitú od 01.07.2016 do 30.06.2019**.
2. V prípade, že nájomca neuhradí nájomné a zálohové platby za tri mesiace, **zaniká nájom bytu bez práva bytovej náhrady**.

IV.

Nájomné a úhrada za služby poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dňom účinnosti tejto zmluvy nájomné za byt a preddavky na úhradu služieb poskytovaných s užívaním bytu.
2. Výška nájomného a výška úhrady do fondu opráv je určená v zmysle § 2 ods. 1 výnosu MVR SR V-1/2003.
3. Predpis mesačných preddavkov na úhradu nájomného a služieb súvisiacich s užívaním bytu (príloha č. 1), v ktorom sú špecifikované jednotlivé mesačné úhrady, vyhotovený správcom bytového domu je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Správcom domu je Ilfes, s. r. o., Štúrova 753/68, 019 01 Ilava.
4. Nájomné a preddavky za služby poskytované s užívaním bytu je povinný platiť nájomca vopred najneskôr do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca, v ktorom bude predmet nájmu užívať.
5. Mesačné úhrady je nájomca povinný platiť prevodným príkazom na účty uvedené v predpise mesačnej zálohovej úhrady.
6. Nájomca dňom účinnosti nájomnej zmluvy oznámi prenajímateľovi mená osôb, príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v prenajatom byte bývať. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte, nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 15 dní od jej vzniku.
7. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného a preddavkov za úhradu služieb poskytnutých s užívaním bytu (zmene počtu osôb, zmena právnych alebo cenových predpisov a pod.) je prenajímateľ oprávnený upraviť výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Prenajímateľ oznámi nájomcovi túto zmenu písomne, pred jej splatnosťou.
8. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu služieb poskytovaných s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile stanovenej platnou právnou úpravou.
9. Preddavky na úhradu služieb poskytnutých s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje najneskôr do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok.
Podľa výsledku vyúčtovania:
a. preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
b. nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v príslušných ustanoveniach Občianskeho zákonníka, ako aj v „Domovom poriadku“ vyvesenom v spoločných priestoroch domu, kde sa byt, ktorý je predmetom nájmu nachádza. Prenajímateľ a nájomca ako aj osoby, ktoré s nájomcom v byte žijú sa zaväzujú tieto ustanovenia dodržiavať.
2. Nájomca je povinný umožniť prístup do bytu a jeho príslušenstva prenajímateľovi bytu, správcovi domu alebo ním poverenej osobe v prípade zisťovania porúch týkajúcich sa jeho bytu, prípadne spoločných zariadení domu, opravy meracej a regulačnej techniky, zisťovania spotreby vody a tepla.
3. Nájomca alebo ním splnomocnený zástupca, majú právo byť prenajímateľom alebo ním povereným správcom bytových domov informovaní o výške finančných prostriedkov na úcte fondu opráv a o použití týchto finančných prostriedkov.
4. Nájomca alebo ním splnomocnený zástupca majú právo podávať vlastníckovi domu také návrhy na použitie fondu opráv, ktoré súvisia so skvalitnením bývania v bytovom dome.

5. Nájomca má v prípade pravidelného plnenia všetkých podmienok vyplývajúcich mu z nájomnej zmluvy a plnenia podmienok na pridelenie nájomného bytu právo po ukončení platnosti nájomnej zmluvy na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy na dobu určitú.

VI.

Osobitné ustanovenia

1. Nájomca sa zaväzuje v súlade s VZN obce č. 1/2008 a zákonom 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní § 12 ods. 7, zaplatiť prenajímateľovi dňom podpísania zmluvy finančnú zábezpeku vo výške 630,-€, ktorá bude slúžiť na zabezpečenie splácania nájomného a preddavkov na úhradu služieb spojených s nájomom bytu po celé obdobie účinnosti nájomnej zmluvy.
2. Finančné vyúčtovanie zábezpeky medzi prenajímateľom a nájomcom sa uskutoční:
 - pri predčasnom ukončení nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa alebo nájomcu do 30 dní od ukončenia nájomnej zmluvy.
 - do 15 dní od ukončenia nájomnej zmluvy uplynutím doby nájmu dohodnutého v čl. III. zmluvy.
- pre účely finančnej zábezpeky sa za ukončenie zmluvy nepovažuje ukončenie z dôvodu uplynutia doby, na ktorú bola zmluva uzatvorená, ak bola s nájomníkom uzatvorená zmluva na ďalšiu určitú dobu, pred dňom ukončenia platnej nájomnej zmluvy.
3. Nájomca nesmie bez písomného súhlasu prenajímateľa vykonávať v predmete nájmu stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
4. Nájomca môže byť využívať, len na účely bývania. V bytových priestoroch nie je možné prevádzkať podnikateľskú činnosť bez súhlasu prenajímateľa.

VII.

Ukončenie zmluvy

1. Nájom podľa tejto zmluvy končí uplynutím dohodnutej doby nájmu uvedenej v čl. III. zmluvy.
2. Nájom môže byť ukončený aj v skoršom termíne písomnou dohodou.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka. Dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná.
4. Nájomca je oprávnený vypovedať zmluvu aj bez uvedenia dôvodu.
5. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca, nasledujúcim po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.
6. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prebral, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.

VIII.
Záverečné ustanovenie

1. Akékoľvek zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočniť len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
2. Pre vzťahy v tejto zmluve výslovne neupravené platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve.
3. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v troch rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom jedno vyhotovenie obdrží prenajímateľ, jedno nájomca bytu a jedno správca domu.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia.
5. Podpísaný nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje na základe ustanovenia §7 ods. 10 zák. č. 428/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov a zákonov o ochrane osobných údajov svoj súhlas so spracovaním svojich osobných údajov prenajímateľom na účely súvisiace s nájomným vzťahom podľa tejto zmluvy a to v rozsahu osobných údajov, ktoré sa nachádzajú v záhlaví tejto nájomnej zmluvy.
Doba platnosti tohto súhlasu je totožná s trvaním nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy, pričom odvolanie tohto súhlasu počas trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy nie je možné.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne, dobrovoľne, pred jej podpisom si ju prečítali, obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpisujú.

V Mikušovciach dňa: 27.6.2016



.....
prenajímateľ

.....
nájomca