


**Zmluva o nájme bytu
uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi
ZMLUVNÝMI STRANAMI:**

Prenajímateľ: **OBEC Pribylina**
v zastúpení: Ing. Milan Kohút, starosta obce
032 42 Pribylina 384
IČO: 00315711
DIČ: 2020581640
Číslo účtu: 1602592001/5600

Nájomca: Michal Račko
rodné číslo: 

**Článok I.
PREDMET NÁJMU**

1. Predmetom nájmu je byt č.5 v bytovom dome súp.č.19 v obci Pribylina. Byt je zaradený do I. kategórie. Celková podlahová plocha bytu je 75,37m².
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt do užívania na čas určitý od 10.01.2011 do 10.01.2014.

V prípade dodržania podmienok uvedených vo všeobecne a osobitne záväzných právnych predpisoch, najmä:

- Občiansky zákonník /najmä §711/
- Zákon o životnom minime č. 601/2003 v platnom znení
- Výnos MVaRR zo 7.12.2006 č.V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení neskorších predpisov
- Všeobecne záväzné nariadenie obce o podmienkach poskytovania nájomných bytov, má nájomca právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu na čas určitý, na základe písomnej žiadosti doručenej na obecný úrad najmenej jeden mesiac pred ukončením zmluvy, s predložením potvrdenia o výške príjmu všetkých členov spoločnej domácnosti, za predchádzajúci kalendárny rok.

3. S nájomcom budú byt užívať:

/meno a priezvisko, rodné číslo a príbuzenský pomer/
.....

4. Popri práve užívať byt č. 5 a jeho príslušenstvo, má nájomca právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu spojené s užívaním bytu, so spoločnou kolektívnou zodpovednosťou za ich stav.
5. Byt vrátane jeho príslušenstva prenajímateľ odovzdáva a nájomca preberá v užívania schopnom stave.
6. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len na bývanie. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi výkon práva kontroly, či sa byt užíva riadnym spôsobom.

Článok II.

NÁJOMNÉ A ÚHRADA ZA PLNENIA SPOJENÉ S UŽÍVANÍM BYTU

1. Nájomné sa stanovuje podľa platných cenových predpisov a to najmä Opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č.01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov. Výška nájmu sa stanovuje vo výške vypočítanej v „Evidenčnom liste bytu“, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy. Výška preddavkov za služby spojené s užívaním bytu sa stanovuje osobitne.
2. Finančnú zábezpeku požadovanú za užívanie bytu č.5 v bytovom dome s.č. 19 vo výške 1.925,60 EUR uhradza nájomca na účet obce č.1602598008/5600 pri podpise nájomnej zmluvy a nájomná zmluva nadobúda platnosť až po preukázaní jej úhrady.

Finančnú zábezpeku zúčtuje obecný úrad po príslušných odpočtoch nájomcovi po skončení nájmu bytu a zvyšnú sumu s prípadnými výnosmi z úrokov do výšky jednej polovice z úrokovej sadzby, vyplatí nájomcovi do 30 dní.

Odpočty z finančnej záruky:

- úhrady za prípadné poškodenie bytu a poškodenie spoločných priestorov bytového domu počas nájomného vzťahu,
 - úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,
 - úhrady za neplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu,
 - 1/30 z uhradenej finančnej zábezpeky za každý rok nájmu bytu ako úhrada za ročné opotrebenie zariadenia bytu a vybavenia bytu v rámci stanovenej doby jeho životnosti,
 - iné úhrady, ktoré priamo súvisia s užívaním bytu a správou bytového domu po prejednaní a súhlase obecného zastupiteľstva.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné a preddavok za služby spojené s užívaním bytu a spoločných priestorov mesačne a to dopredu najneskôr do pätnásteho dňa príslušného mesiaca:

a/ v hotovosti do pokladne obce

b/ úhradu na číslo účtu: 1602592001/5600

4. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačné preddavky v stanovenej lehote do pätnásteho dňa príslušného mesiaca, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5% z dlžnej sumy za každý začatý mesiac omeškania.

Ak nájomca nezaplatí nájomné a cenu plnení spojených s užívaním bytu a mesačné preddavky viac ako za tri mesiace, napriek písomnej výzve s náhradnou lehotou na úhradu nájomného, je to dôvod na ukončenie nájmu bytu, bez nároku na zabezpečenie náhradného bývania.

5. Pri zmene cenových predpisov sa primerane zmení aj výška nájomného a preddavkov na úhradu za služby. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi zmenu výšky nájomného písomne nájomcovi pred jeho splatnosťou.
6. Preddavky za služby spojené s užívaním bytu vyúčtuje obec nájomcovi raz ročne, najneskoršie do 31.05. nasledujúceho roka.

Článok III

PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÉ S NÁJMOM BYTU

1. Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu upravujú najmä ustanovenia Občianskeho zákonníka, Domového poriadku a Požiarne poplachové smernice pre bytový dom.
2. Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Umožní nájomcovi užívať spoločné priestory a zariadenia domu.

3. Drobné opravy bytu súvisiace s jeho využívaním a náklady spojené s jeho bežnou údržbou hradí nájomník podľa ustanovenia § 687 Obč. zákonníka a Nariadenia vlády SR č.87/1995 Z.z. Ak sa nájomník nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby bytu má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomníka na svoj náklad sám a požadovať od neho náhradu.
4. Nájomník je povinný bez zbytočného odkladu prenajímateľovi oznámiť potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
5. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi do jedného mesiaca skutočnosti, rozhodujúce pre stanovenie výšky nájomného a úhrady za služby, najmä zmenu počtu osôb.
6. Nájomca nie je oprávnený vykonávať zmeny stavebného alebo dispozičného charakteru v byte, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
7. Nájomca nie je oprávnený prenajatý byt alebo jeho časť prenechať do podnájmu. Nerešpektovanie tejto povinnosti sa pokladá za porušenie povinnosti podľa § 711 Obč. zákonníka a je dôvodom na výpoveď nájmu bytu.
8. Nájomca je povinný umožniť vstup do nájomného bytu zamestnancom MVaRR SR, Krajského stavebného úradu Žilina a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly.

Článok IV. ZÁNİK NÁJMU

1. Pre zánik nájmu platia všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka pre nájomcu a prenajímateľa, podmienky stanovené vo Všeobecne záväznom nariadení obce o prenájme bytov v uvedenom bytovom dome na dobu určitú a podmienka uvedená v článku II., bod 4 tejto nájomnej zmluvy pri neplatení nájomného a preddavkov na služby spojené s užívaním bytu.
2. Nájom bytu a užívanie bytu nájomcom skončí uplynutím doby dohodnutej na čas určitý uvedenej v článku I. tejto nájomnej zmluvy a to bez nároku nájomcu na zabezpečenie náhradného ubytovania.
3. Uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa účastníci tejto zmluvy nedohodnú inak, nájomný vzťah skončí a nájomca je povinný byt vypratať a odovzdať v posledný deň trvania nájmu.
4. Nájomca môže vypovedať nájom bez uvedenia dôvodov. Po vzájomnej dohode je výpovedná lehota zo strany nájomcu trojmesačná s platnosťou od prvého dňa nasledujúceho mesiaca.
5. Nájomca je povinný 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.
6. Prenajímateľ po skončení nájmu nehradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné zmeny, ktoré nájomca v byte vykonal, ani protihodnotu toho o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu vyžaduje, aby byt uviedol do pôvodného stavu.

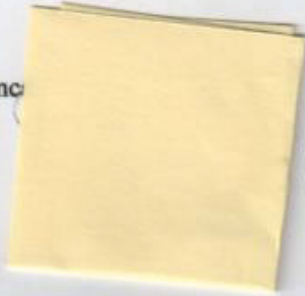
Článok V. OSOBITNÉ DOJEDNANIA

1. Zmluvné strany prehlasujú, že obsahu tejto zmluvy porozumeli a nájomnú zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, bez tiesne a nevýhodnosti podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.
2. Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, pričom jeden obdrží nájomca a jeden prenajímateľ.

3. V ďalších zmluvne neupravených vzťahoch sa zmluvné strany budú riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, platným Všeobecne záväzným nariadením o podmienkach prideľovania nájomných bytov v obci Pribylina a ostatnými platnými právnymi predpismi.
4. Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že v zmysle zákona č.428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov v platnom znení, dáva prenajímateľovi súhlas na spracovanie jeho osobných údajov po dobu zmluvy o nájme bytu.

V Pribyline, dňa 10.01.2011

Nájomca



Prenajímateľ: Ing. Milan Kohút
starosta obce

Článok I
PREDMET NÁJMU

1. Predmetom nájmu je byt č. 5 v bytovom dome č. 519 v obci Pribylina. Byt je zariadený do I. kategórie. Celková podlahová plocha bytu je 72,37m².
 2. Prenajímateľ prevzatím nájmu je do užívania na čas určitý od 10.01.2011 do 10.01.2014.
- V prípade dodržania podmienok uvedených vo všeobecne záväzných nariadeniach právnych predpisoch, najmä:
- Občiansky zákonník (zákon č. 40/1964 Zb.)
 - Zákon o živnostnom minime č. 601/2003 v platnom znení
 - Výnos MVR SR zo 7.12.2008 č. V-12008 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývanie v zariadeniach pre seniorov
 - Všeobecne záväzná nariadenie obce o podmienkach poskytovania nájomných bytov
- má nájomca právo na opätovné uzavretie zmluvy o nájme bytu na čas určitý, na základe písomnej žiadosti doručenej na obecný úrad najmä: jeden mesiac pred ukončením zmluvy, a predloženie potvrdenia o výške príjmu všetkých členov spoločnej domácnosti, za predchádzajúci kalendárny rok.
3. S nájmom budú byť zväz:
 - a) meno a priezvisko, rodné číslo a občiansky pas
 4. Popri práve užívania bytu č. 5 a jeho príslušenstva, má nájomca právo užívania spoločného priestoru a zariadenia domu spoločne s užívateľmi bytu, so spoločnou kolektívnou zodpovednosťou za ich stav.
 5. Byt vrátane jeho príslušenstva prenajímateľ odovzdáva a nájomca preberá v užívania spoločnom stave.
 6. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívania na čas určitý. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi výkon právnej kontroly, či sa byt užíva takým spôsobom.