

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 13/ŠFRB/2014
uzatvorená v zmysle § 663 a násl. Občianskeho zákonníka
v znení neskorších predpisov

Čl. I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obec Belá nad Cirochou

v zastúpení: Ján Vajda, starosta obce
so sídlom: Osloboditeľov 535/33
IČO: 00 322 814
DIČ: 20 20 794 435
bankové spojenie: VÚB a. s., pobočka Snina
č. ú.: SK38 0200 0000 0034 0626 7753

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

Nájomca: Mário Roš
nar.
, 069 01 Snina

(ďalej len ako „nájomca“)

Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu o nájme bytu:

Čl. II.
Predmet nájmu

- 1) Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu na ulici Cintorínskej súpisné číslo 1033/59 postaveného na parcele 153/37, k. ú. Belá nad Cirochou.
- 2) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. 5, nachádzajúci sa v bytovom dome A, súpisné číslo 1033/59 na ul. Cintorínskej v Belej nad Cirochou, na treťom poschodí, v druhom vchode bytového domu, ktorý pozostáva z troch izieb, kuchyne a príslušenstva.
- 3) Táto nájomná zmluva sa uzatvára v súlade so Všeobecne záväzným nariadením Obce Belá nad Cirochou č. 2/2014 o podmienkach pridelenia a o nájme nájomných bytov v obci Belá nad Cirochou.

Čl. III.
Výška nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

- 1) Výška nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu je účastníkmi zmluvy dohodnutá vo výške mesačného predpisu, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy.
- 2) Mesačný predpis nájomného a služieb spojených s užívaním nájomného bytu môže prenajímateľ jednostranne zmeniť v prípade zmeny všeobecne záväzných predpisov alebo nariadenia orgánov obce, v prípade zvýšenia cien energií o viac ako 3 %. Výšku nájomného schvaľuje obecné zastupiteľstvo a je stanovená v súlade so Zmluvou o poskytovaní podpory vo forme úveru so Štátnym fondom rozvoja bývania a v súlade

s Opatrením Ministerstva financií SR č. 201/R/2008, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov. Zmenu výšky nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu je prenajímateľ povinný oznámiť nájomcom písomne s uvedením dátumu zvýšenia platieb.

- 3) V prípade, ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jeho splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle ustanovenia § 697 Občianskeho zákonníka.

Čl. IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 1) Nájomca je oprávnený užívať byt v rozsahu dohodnutom v tejto nájomnej zmluve a prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom prenajímaného bytu, ktorý je v stave spôsobilom na riadne užívanie a v takomto stave ho od prenajímateľa preberajú.
- 2) Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
- 3) Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
- 4) Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
- 5) Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedajú za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 6) Nájomca sa zaväzuje udržiavať podstatu prenajatého bytu s príslušenstvom v užívateľnom stave na vlastné náklady. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádzajú nájomcovia.
- 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 je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobili v dome sami alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcov závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcov náhradu.
- 9) Nájomca nie je oprávnený prenechať byt do podnájmu inej osobe.
- 10) Prípadné škody, ktoré vzniknú v súvislosti s predmetom nájmu sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
- 11) Po skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu je nájomca povinný vypratať a odovzdať prenajatý byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Za účelom zabezpečenia tohto záväzku nájomcu, je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi podpísanú notársku zápisnicu, ktorá bude slúžiť ako prípadný exekučný titul.

Čl. V.

Doba nájmu

- 1) Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to: od 01.12.2014 do 30.11.2017. Nájomca môže požiadať o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, za splnenia podmienok v zmysle VZN 2/2014.

- 2) Platnosť nájomnej zmluvy sa môže ukončiť kedykoľvek na základe vzájomnej písomnej dohody zmluvných strán alebo výpoveďou.
- 3) Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
- 4) Prenajímateľ môže písomne vypovedať nájomnú zmluvu najmä ak:
 - a) nájomcovia užívajú byt v rozpore s nájomnou zmluvou,
 - b) nájomcovia hrubo porušujú svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatili nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako jeden mesiac,
 - c) alebo, ak ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - d) nájomcovia využívajú byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie 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,
 - f) bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu,
 - g) ak sa zistí, že žiadateľ o byt uviedol v žiadosti nepravdivé údaje,
 - h) nájomcovia prestali spĺňať podmienky pre uzatvorenie nájomnej zmluvy v zmysle VZN.

Čl. VI. Záverečné ustanovenia

- 1) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa zákona č. 564/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.
- 2) Akékoľvek zmeny alebo doplnky k tejto zmluve musia byť urobené písomne formou dodatku k tejto zmluve po vzájomnej dohode oboch zmluvných strán.
- 3) Ak v tejto zmluve nie je výslovne uvedené niečo iné, vzťahy zmluvných strán sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
- 4) Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každá strana obdrží dva rovnopisy.
- 5) Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, s jej obsahom sa riadne a podrobne oboznámili, pričom všetky ustanovenia zmluvy sú im zrozumiteľné, a že všetky ustanovenia zmluvy dostatočne určitým spôsobom vyjadrujú slobodnú a vážnu vôľu zmluvných strán, ktorá nebola prejavovaná ani v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, čo zmluvné strany svojimi podpismi potvrdzujú.

V Belej nad Cirochou, dňa 28.11.2014

.....
nájomca

.....
prenajímateľ