

Zmluva o nájme bytu č. 75/3/2015

uzavretá podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi
ZMLUVNÝMI STRANAMI:

Prenajíateľ:

O B E C Jamník, Jamník 192, 033 01 Liptovský Hrádok,
zastúpená starostom obce, Ing. Dušanom Špankom
IČO: 00315290
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: 1602672001/5600
IBAN: SK 87 5600 0000 0016 0267 2001

Nájomca:

Meno a priezvisko	Ján Miartan,	r. č.: XXXXXXXXXX
Adresa:	033 01 Jamník xx	
manželka: meno a priezvisko	Andrea Miartanová, rod. XXXXXXXXXX ,	r. č.: XXXXXXXXXX
Adresa:	033 01 Jamník xx	

Článok I.

P R E D M E T N Á J M U

1. Predmetom nájmu je **trojizbový byt č. 3**, nachádzajúci sa na prvom poschodí v BYTOVOM DOME súp. číslo: **75** v obci **Jamník**.

Užívanie bytu v zmysle ustanovení zákona č. 443/2010 sa s účinnosťou od 01. 01. 2011 považuje za sociálne bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov a obec postupuje pri poskytovaní bytu podľa tohto zákona.

Byt je zaradený do I. kategórie.

Celková **podlahová plocha bytu je 84,04 m²**.

Byt pozostáva z troch obytných miestností.

Príslušenstvom je kuchyňa, chodba, komora, kúpeľňa a WC. K bytu patrí pivnica na prízemí bytového domu.

Súčasťou bytu sú základné zriaďovacie predmety a vnútorné štandardné vybavenie kuchynská linka, sporák, plynová pec, a ostatné predmety podľa platných právnych predpisov.

2. Prenajíateľ ponecháva nájomcovi byt do užívania

na čas URČITÝ od 01. 09. 2015 do 31. 08. 2018.

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

- Občiansky zákonník /najmä paragraf 711/

- Zákon o životnom minime č.601/2003 v platnom znení

- Zákon NR SR č.443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

- 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 tri mesiace pred ukončením zmluvy, s predložením potvrdenia o výške príjmu všetkých členov spoločnej domácnosti, za predchádzajúci kalendárny rok.

3. Spolu s nájomcom budú byt užívať osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti a uvedené v Evidenčnom liste (príloha zmluvy č. 1).

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 najmenej jeden mesiac 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 (príloha číslo 2).
2. Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Umožní nájomcovi užívať spoločné priestory a zariadenia domu.
3. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho využívaním a náklady spojené s jeho bežnou údržbou hradí nájomca podľa ustanovenia § 687 Obč. zákonníka a Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby bytu má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoj náklad sám a požadovať od neho náhradu.
4. Nájomca 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 prenajať byt alebo jeho časť prenechať do podnájmu. Nerešpektovanie tejto povinnosti sa pokladá za porušenie povinnosti podľa par. 711 Občianskeho zákonníka a je dôvodom na výpoveď nájmu bytu.
8. Nájomca je povinný umožniť vstup do nájomného bytu zamestnancom MDVRR SR, Krajského stavebného úradu Žilina a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

Článok IV.

Zánik 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 doby na čas určitý uvedenej v článku I. tejto nájomnej zmluvy a to bez nároku nájomcu na zabezpečenie bytovej náhrady.
3. Uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa účastníci tejto zmluvy nedohodnú inak, nájomný vzťah skončí a nájomca je povinný byt vypratať a odovzdať písomne a komisionálne v posledný deň trvania nájmu do 12:00 hod..

4. Nájomca môže vypovedať nájom bez uvedenia dôvodov. Po vzájomnej dohode je výpovedná lehota zo strany nájomcu 3 mesačná 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 dostane 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 pridelovania nájomných bytov v obci Jamník a ostatnými všeobecne platnými právnymi predpismi.
4. Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že v zmysle zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov v platnom znení, dáva prenajímateľovi súhlas na spracovanie jeho osobných údajov po dobu trvania zmluvy o nájme bytu a dobu nutnej evidencie po skončení nájomného vzťahu.
5. Táto zmluva o nájme bytu č. 75/3/2015 nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami. Účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
6. Iné dojednania dohodnuté pri uzatváraní nájomnej zmluvy na dobu určitú medzi nájomcom a prenajímateľom bytu obcou Jamník:

.....
.....

V Jamníku, dňa 31.08.2015

signed

Nájomca:
Ján Miartan

Andrea Miartanová

signed

Prenajímateľ: Obec Jamník
starosta obce Ing. Dušan Španko