

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 2017/1039/1

Uzatvorená podľa ustanovenia § 685 a násl. Občianskeho zákonníka

medzi

1/

Prenajímateľ : **O B E C P R U Ž I N A**

Sídlo Pružina

zastúpená **Michalom Ušiakom**, starostom obce

IČO : 00317730 DIČ : 2020684754

Bank.spoj :

Kontaktné údaje

- Osoba prvého kontaktu: Michal Ušiak

- Tel.č. : 042/4358001,4358731

- E-mail : starosta @pruzina.eu

a

2/

Nájomca: **Lucia Pollák**

Pružina 81

Dátum narodenia: 25.12.1987

Peter Pollák

Radlinského 299/1

010 01 Žilina

Dátum narodenia: 30. 9. 1980

ako nájomcovia (ďalej len nájomcovia) na druhej strane

za týchto podmienok:

Preambula

1. Prenajímateľ je vlastníkom bytu č 5, na prízemí obytného domu č. 1039 v Pružine, nehnuteľnosti zapísanej na Katastrálnom úrade v Považskej Bystrici K.ú. Pružina, obec Pružina na LV č. 1 parcela registra „C“ č. 684/1 zastavaná plocha.
2. Nájomca je fyzickou osobou, ktorá písomne požiadala o pridelenie nájomného bytu a zároveň splnila podmienky na pridelenie obecného bytu za účelom bývania v zmysle zákona a Všeobecného záväzného nariadenia obce.

II.

Predmet a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcom do nájmu na dobu určitú nájomný byt (ďalej len byt) patriaci do jeho vlastníctva, ktorý bol postavený v súlade s Výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V-1/2006 v znení neskorších predpisov.

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcom do nájmu byt č. 5 nachádzajúci sa na prízemí , v bytovom dome č. súp. 1039, postavenom na parc.č. 684/1 v katastrálnom území Pružina.
3. Prenajatý byt o celkovej výmere 64,95 m² pozostáva z
 - Izba č.1 obývacia miestnosť
 - Izba č.2 spálňa
 - Izba č.3
 - Kuchyňa
 - Kúpeľňa
 - WC
 - Predsieň, chodba
 - Balkón
 - Pivnica č.1 nachádzajúca sa na prízemí.
4. Podlahovú plochu bytu tvorí podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností tvoriacich príslušenstvo bytu

III.

Doba trvania nájmu a zánik nájmu

1. V zmysle zákona a Všeobecne záväzného nariadenia obce Prenajímateľ dáva Nájomcovi byt do odplatného užívania a to na dobu **u r č i t ú** v trvaní od 1.3.2017 do 31.12.2019.
2. Nájomnú zmluvu je možné ukončiť:
 - a/ Dohodou zmluvných strán, dohoda bude mať vždy písomnú formu a bude ukončená posledným dňom v mesiaci v ktorom sa zmluvné strany na ukončení zmluvného vzťahu dohodli.
 - b/ Uplynutím doby na ktorú bola Nájomná zmluva uzatvorená
 - c/ Výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán s 3 mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po písomnom doručení výpovede druhou stranou. Pre udelenie výpovede ktorejkoľvek zo strán nepostačuje písomné doručenie označené ako výpoveď prostredníctvom e-mail správy.
3. Nájomca má právo vypovedať túto Nájomnú zmluvu kedykoľvek aj bez udania dôvodu.
4. Prenajímateľ má právo vypovedať túto Nájomnú zmluvu, ak:
 - a) Nájomca alebo osoby žijúce v prenajatom byte narušajú výkon nájomných práv ostatným nájomcom svojim nevhodným správaním a Prenajímateľom boli už raz písomne na svoje správanie upozornení.
 - b) Nájomca užíva byt /spoločné priestory, zariadenia obytného domu/ v rozpore s účelom a charakterom pre ktorý mu bol pridelený.
 - c) Nájomca alebo osoby žijúce v prenajatom byte spôsobil na byte Prenajímateľovi škodu.

- d) Nájomca si neplní včas a riadne svoju povinnosť, platiť nájomné a služby spojené s užívaním bytu v zmysle tejto Zmluvy a pohľadávka voči Prenajímateľovi presiahla sumu 300 €(pohľadávkou sa rozumie aj jej príslušenstvo).
- e) Nájomca, bez súhlasu Prenajímateľa umožnil byt užívať iným osobám.
- f) Nájomca, bez súhlasu Prenajímateľa si v byte, ktorý má prenajatý zriadil sídlo podnikania.
- g) Nájomca porušil povinnosti, k dodržiavaniu ktorých sa zaviazal v zmysle Čl.V,
- h) Nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov.
- i) Nájomca bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste.
- j) Nájomca vykonal v byte stavebné úpravy.

5. Prenajímateľ môže s Nájomcom uzatvoriť novú nájomnú zmluvu za rovnakých podmienok v prípade, ak:

- a) Nájomca v priebehu trvania tejto Nájomnej zmluvy nájomné a služby spojené s užívaním bytu si plnil vždy včas a riadne.
- b) Nájomca neporušil žiadne iné povinnosti vyplývajúce mu z tejto Zmluvy a na porušenie povinností nebol nikdy písomne zo strany Prenajímateľa upozornený.
- c) Nájomca o uzatvorenie novej Nájomnej zmluvy písomne Prenajímateľa požiada minimálne dva/2/ kalendárne mesiace predom /písomná žiadosť musí byť Prenajímateľovi doručená pred začatím plynutia 2-mesačnej lehoty do skončenia Nájomnej zmluvy/.
- d) Nájomca po celú dobu spĺňa podmienky Všeobecne záväzného nariadenia mesta/obce ako osoba spôsobilá na pridelenie nájomného bytu obce.

6. Prenajímateľ má právo **odstúpiť od Zmluvy okamžite**, ak sa na strane Nájomcu zmenili podmienky, ktoré ho oprávňujú nato, aby mohol užívať Nájomný byt obce v súlade s podmienkami upravenými vo Všeobecne záväznom nariadení obce č. 3/2012 zo dňa 21.9.2012.

IV.

Cena nájmu a služieb spojených s užívaním bytu

1. Výška nájomného za byt sa stanovuje v zmysle platných právnych predpisov pre tento typ nájomných bytov
2. Nájomca sa zaväzuje Prenajímateľovi platiť pravidelne mesačne:
 - a) **nájom** za byt v celkovej sume 138,50 €
 - b) **služby** spojené s užívaním bytu formou zálohovej platby v celkovej sume 88,50 €

spolu vo výške 227, -€, to všetko najneskôr do 20-ho dňa v mesiaci v prospech účtu Prenajímateľa uvádzaného v záhlaví tejto Zmluvy.

3. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že Nájomca najneskôr v deň podpisu Nájomnej zmluvy zloží v prospech účtu Prenajímateľa finančnú zábezpeku (depozit) vo výške **trojmesačného nájomného t.j. 396 €**, na zabezpečenie prípadnej pohľadávky Prenajímateľa voči Nájomcovi ku dňu skončenia tejto Zmluvy. Podpisom tejto Zmluvy Nájomca súhlasí, aby v prípade vzniku pohľadávky Prenajímateľa voči Nájomcovi bola kedykoľvek jej výška započítaná a uhradená z finančnej zábezpeky (depozitu).

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia Občianskym zákonníkom len vtedy ak z legislatívy platnej pre tento druh bytov (obecných) a VZN č. 3/2012 nevyplýva niečo iné.

Prenajímateľ je povinný:

- a) počas celej doby nájmu zabezpečiť pre Nájomcu nerušený výkon jeho práv spojených s užívaním bytu.
- b) zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu zúčtovať vždy za uplynulý kalendárny rok a Nájomcovi najneskôr do 31.05 v každom kalendárnom roku predložiť Ročné vyúčtovanie nákladov a služieb spojených s bývaním.
- c) preplatky spojené s Ročným vyúčtovaním nákladov a služieb spojených s bývaním uhradiť Nájomcovi najneskôr do 30 dní odo dňa prevzatia Ročného vyúčtovania.
- d) vrátiť Nájomcovi finančnú zábezpeku (depozit) v plnej výške, prípadne krátený o výšku pohľadávky a to v lehote do 30 kalendárnych dní odo dňa vyúčtovania ukončeného nájomného vzťahu.
- e) v prípade čiastočnej mesačnej úhrady za nájom a užívanie bytu, obec prvom rade uhradí nájom za byt.
- f) vstupovať do bytu za účelom kontroly dodržiavania predmetu a účelu Zmluvy a povinností na strane Nájomcu.

Nájomca je povinný:

- a) riadne a včas platiť v prospech účtu Prenajímateľa nájom a služby spojené s bývaním.
- b) dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce mu ako Nájomcovi v zmysle tejto Zmluvy.
- c) dodržiavať čistotu a poriadok bytu, spoločných priestorov v obytnom dome, chrániť majetok Prenajímateľa a nepoškodzovať ho, nerušiť ostatných nájomníkov v obytnom dome a dodržiavať domový poriadok, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy
- d) nedoplatky spojené s Ročným vyúčtovaním nákladov a služieb spojených s bývaním uhradiť Prenajímateľovi najneskôr do 30 dní odo dňa prevzatia Ročného vyúčtovania, v opačnom prípade si je vedomý, že porušuje Zmluvu a Prenajímateľ si môže voči nemu uplatňovať úrok z omeškania.
- e) v prípade neuhradenia nájomného a služieb spojených s bývaním včas a riadne zaplatiť Prenajímateľovi úrok z omeškania v zmysle zákona.

- f) znášať všetky drobné opravy v byte, ktoré súvisia s bývaním na svoje vlastné náklady.
- g) uhradiť Prenajímateľovi v plnom rozsahu škodu, ktorú spôsobil sám Nájomca, osoby žijúce s Nájomcom v spoločnej domácnosti alebo iné osoby ktoré sa nachádzali v prenajatom byte po dobu trvania tejto Zmluvy a túto škodu spôsobili.
- h) zdržať sa akýchkoľvek stavebných úprav v byte, spoločných častiach a zariadeniach v obytnom dome, nie je oprávnený ich vykonať ani na svoje vlastné náklady bez písomného súhlasu Prenajímateľa.
- i) žalúzie a rolety nesmú byť umiestnené z vonkajšej strany okien,
- j) montovanie individuálnych antén je možné len na základe písomnej žiadosti nájomcov a povolenia prenajímateľa,
- k) nájomcovia sú povinní podieľať sa na čistení a upratovaní spoločných priestorov bytového domu podľa harmonogramu, ktorý si určia nájomcovia bytov,
- l) nájomcovia sa zaväzujú upraviť a udržiavať okolie bytoviek,
- m) vždy umožniť a sprístupniť byt Prenajímateľovi na čas nevyhnutný za účelom meraní, inštalácie vodomero, kontroly a odpočtu meračov spotreby v byte.
- n) užívať byt iba na bývanie v rozsahu upravenom touto Zmluvou a iba pre osoby, ktoré majú oprávnenie tento byt užívať.
- o) oznámiť akékoľvek zmeny v počte osôb užívajúcich byt /rodinní príslušníci/ najneskôr do 15 dní odo dňa zmeny.
- p) v deň ukončenia nájomného vzťahu odovzdať byt Prenajímateľovi vypratáný, nepoškodený s vykonanou hygienickou maľbou na vlastné náklady.
- q) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom.
- r) U týchto bytov nemožno realizovať výmeny bytov medzi nájomcami bez predchádzajúceho rozhodnutia starostu obce o skončení nájmu v doteraz pridelenom byte a o pridelení iného bytu, so súčasným uzavretím novej nájomnej zmluvy na novo pridelený byt.

VI.

Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ sa s nájomcom dohodli na písomnej forme právnych úkonov. Akékoľvek zmeny a dodatky k zmluve sa musia vykonať vo forme písomného dodatku.
2. Podpísaním Zmluvy o prenájme je Nájomca oprávnený užívať predmet nájmu.
3. Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje príslušnými právnymi predpismi SR.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúcim dňom po dni jej zverejnenia v zmysle zákona.

5. Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že v zmysle zákona o ochrane osobných údajov udeľuje Prenajímateľovi súhlas so spracovaním jeho osobných údajov po dobu trvania tejto Zmluvy a následne jej povinnej archivácie v zmysle zákona.
6. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, oboznámili sa s jej obsahom, porozumeli jej obsahu a prehlasujú, že zmluva je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzujúcej vôle, na znak čoho ju podpisujú.

V Pružýne, 27.2.2017

V Pružine, dňa 27.2.2017

Prenajímateľ:

Nájomca:

1.

.....

podpis, pečiatka

.....

2.

.....