

ZMLUVA NÁJME BYTU

uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a § 12 zák. č. 443/2010 Z.z.
medzi účastníkmi:

Prenajíateľ:

OBEC Hamuliakovo

Zastúpená starostom obce Jozefom Schnoblom

IČO: 00 304 751

bankové spojenie: Prima Banka Slovensko, a.s.

číslo účtu: 1809278001/5600

v-symbol: 483

Nájomca:

Meno a priezvisko: **Andrea Ibolyová**

Dátum narodenia:

Bydlisko:

Stav: vydatá

a

Meno a priezvisko: **Martin Ibolya**

Dátum narodenia:

Bydlisko:

Stav: ženatý

t a k t o :

I.

Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti **Nájomný bytový dom 483/9**, vedenej na Katastrálnom úrade v Bratislave - Správa katastra Senec pre **kat. územie Hamuliakovo na LV č. 383 ako parc.č. 694/47**.
2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania 2 izbový byt **č. 2 B**, nachádzajúci sa na prízemí v predmetnom bytovom dome súp. č. 483, na Lipovej ul. v Hamuliakove. Predmetný byt má podlahovú plochu 62,70 m². Nájomca je oprávnený užívať predmetný byt spolu so spoločnými priestormi nachádzajúcimi sa v obytnom dome.
3. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je Zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu, kde je opísaný stav bytu a tiež opis príslušenstva bytu, ktorá tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.

II.

Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Výška nájomného je **159,33 €** za mesiac. V nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu (vodné, stočné, elektrická energia, plyn).
2. Úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu sú€ za mesiac.

3. Nájomné ako aj úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu sú splatné vždy mesiac dopredu, a to k 10. dňu predchádzajúceho kalendárneho mesiaca. Nájomca zaplatí nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu na účet prenajímateľa vedeného v Prima Banka Slovensko, a.s., číslo účtu: 1809278001/5600, V-symbol: 483.

4. Ak nájomca nezaplatí úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu v lehote do 5 dní odo dňa ich splatnosti, je povinný uhradiť prenajímateľovi tiež poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

5. V prípade zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo zmeniť výšku nájomného. Výšku mesačných úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu má prenajímateľ právo zvýšiť, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným predpisom alebo z dôvodu rozhodnutia cenových orgánov. Zmenu musí prenajímateľ oznámiť nájomcovi najmenej 30 dní vopred.

III.

Doba nájmu a skončenie nájmu

3. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu 3 rokov so začiatkom nájmu **od 01.07.2013 do 30.06.2016**

4. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme tohto bytu pri dodržaní podmienok stanovených v tejto zmluve a v §§ 3)4) VZN č. 1/2013 O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ bytov informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

5. Nájomca je povinný požiadať písomne o predĺženie doby nájmu prenajímateľa najneskôr v lehote 60 dní pred skončením doby nájmu, inak nárok na predĺženie zaniká. Žiadosť spolu s dokladmi preukazujúcimi splnenie podmienok určených platnými právnymi predpismi a potvrdením od prenajímateľa, že nemá žiadnu dlžobu na nájomnom, resp. na úhrade za plnenia poskytované s užívaním bytu, sa zasiela na Obecný úrad Hamuliakovo, Dunajská 127, 900 43 Hamuliakovo.

6. Nájom bytu skončí:

- a) uplynutím doby na ktorú bol uzavretý a nájomca písomne nepožiadal o opakovaný nájom
- b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom
- c) písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v ust. § 711 Občianskeho zákonníka.

7. Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať:

- a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
- b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
- c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
- d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

8. Ak bola daná nájomcovi písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Ak bola daná výpoveď z dôvodu, že nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, a preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehota, ktorá trvá šesť mesiacov.

9. Nájomca je povinný v prípade skončenia nájmu odovzdať predmetný byt v stave v akom ho prevzal s príhľadnutím na bežné opotrebenie. V prípade, že na byte spôsobí nájomca alebo osoby s ním žijúce akúkoľvek škodu, je povinný nahradiť škodu prenajímateľovi v plnej výške.

IV.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:

- odovzdať nájomcovi predmetný byt v stave spôsobilom na riadne užívanie;
- oznámiť všetky dôležité skutočnosti týkajúce sa predmetného bytu.

2. Nájomca sa zaväzuje:

- zložiť na účet obce vedený v Prima banke, a.s. č.ú. 1809278001/5600 finančnú zábezpeku, ktorá sa určuje vo výške **šestmeseačného nájomného**. Lehota na zloženie zábezpeky nájomcom je 15 dní pred podpísaním nájomnej zmluvy.

Finančná zábezpeka bude slúžiť na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančná zábezpeka bude zúčtovaná po ukončení nájmu.

- uhradiť prenajímateľovi nedoplatok z ročného vyúčtovania služieb s nájmom spojených viažuce sa k predmetnému bytu do 1 mesiaca od doručenia vyúčtovania;

- nahlásiť najneskôr do 30 dní skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky záloh na služby poskytnuté v súvislosti s prenajímaným bytom, najmä zmenu počtu osôb žijúcich v predmetnom byte;

- neuzatvárať s tretími osobami žiadne zmluvy týkajúce sa predmetného bytu, najmä nesmie dať byt do podnájmu inej osobe;

- nevykonávať žiadne stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa

- umožniť vstup do bytu zamestnancom prenajímateľa s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

3. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca. Drobnými opravami v byte súvisiacimi s jeho užívaním sú opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, sú uvedené v prílohe VZN č. 1/2013 a iných opráv, ak náklad na jednu opravu neprevyší sumu 50,- €.

V.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť od 01.07.2013

2. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení. Akékoľvek zmeny a doplnenia zmluvy môžu sa vykonať len formou písomného dodatku k tejto zmluve podpísaného zmluvnými stranami.

3. Zmluvné strany si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali a vyhlasujú, že túto uzatvárajú slobodne, vážne, neuzatvárajú ju v tiesni , ani za nápadne nevýhodných podmienok, ani v omyle, sú spôsobilí na právne úkony a na znak súhlasu s touto zmluvou túto podpisujú.

4. Nájomca udeľuje súhlas prenajímateľovi na spracovanie jeho osobných údajov v súvislosti s uzavretím zmluvy o nájme.

Prílohy: č. 1 Zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu
č. 2 Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu

V Hamuliakove, dňa 01.07.2013

V Hamuliakove, dňa 01.07.2013

Prenajímateľ:
Obec Hamuliakovo

Nájomca:

Príloha b)

Čestné vyhlásenie

Podpísaný/á:

Dátum narodenia:

Bytom:

týmto
čestne vyhlasujem,

že:

nie som, ani v predchádzajúcich troch rokoch pred podaním žiadosti som nebol vlastníkom, spoluvlastníkom bytu, alebo rodinného domu .

Toto čestné vyhlásenie vydávam vo veci pridelovania nájomných bytov v Obci Hamuliakovo. Som si vedomý/á trestných následkov, ktoré by ma postihli v prípade uvedenia nepravdivých údajov v tomto vyhlásení.

V dňa

Podpis

Príloha c)

Obec Hamuliakovo
Dunajská 127
900 43 Hamuliakovo

Žiadosť o opakovaný nájom bytu

Žiadateľ/nájomca: bytom:

dátum narodenia: č. tel.: e-mail:

žiadam o opakovaný nájom bytu v Hamuliakove na ulici:

.....

číslo bytu: poschodie: počet izieb:, na základe

Zmluvy o nájme bytu zo dňa

Rodinní príslušníci, ktorí žijú v spoločnej domácnosti so žiadateľom

Meno a priezvisko	Dátum narodenia	Príbuzenský vzťah	Zamestnanie

Prikladám:

1. Potvrdenie o výške čistého príjmu žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných so žiadateľom za predchádzajúci kalendárny rok (vrátane prídavkov na deti, výživného) u samostatne zárobkovej osoby výpis z daňového priznania fyzickej osoby alebo potvrdenie o výške dôchodku za posledný kalendárny rok pred podaním žiadosti,

2. Čestné prehlásenie že nie je vlastníkom, spoluvlastníkom alebo nájomcom bytu, resp. rodinného domu a ani v minulosti nebol vlastníkom, spoluvlastníkom alebo nájomcom bytu, resp. rodinného domu

3. Potvrdenie obecného úradu že žiadateľ nemá záväzky voči Obci Hamuliakovo

4. Potvrdenie o trvalom pobyte v obci Hamuliakovo

5. U žiadateľov o bezbariérový nájomný byt posudok o tom, že žiadateľ alebo člen jeho rodiny je občanom s ťažkým zdravotným postihnutím,

Vyhlasujem, že všetky údaje sú pravdivé a som si vedomý /á/ právnych následkov uvedenia nesprávnych údajov.

Podpísaný/á týmto dávam obci Hamuliakovo súhlas na spracovanie osobných údajov v rozsahu uvedenom v tomto formulári za účelom riešenia žiadosti o opakovaný nájom bytu.

V Hamuliakove dňa

.....
podpis žiadateľa

Príloha d)

ZOZNAM ZDRAVOTNÝCH POSTIHNUTÍ

1. Roztrúsená mozgovomiechová skleróza
 - a) stredne ťažká forma,
 - b) ťažká forma (triparéza a kvadraparéza).
2. Koordinačné poruchy a poruchy rovnováhy – ťažká forma (s nemožnosťou samostatného pohybu).
3. Čiastočné a úplné mozgové obrny (pyramídového a extrapyramídového pôvodu)
 - a) hemiplégia,
 - b) paraplégia,
 - c) kvadraplégia,
 - d) hemiparéza ťažkého stupňa,
 - e) paraparéza ťažkého stupňa,
 - f) kvadraparéza ťažkého stupňa.
4. Poškodenie miechy
 - a) hemiplégia,
 - b) paraplégia,
 - c) kvadraplégia,
 - d) hemiparéza ťažkého stupňa,
 - e) paraparéza ťažkého stupňa,
 - f) kvadraparéza ťažkého stupňa.
5. Spondylartritída ankylozujúca – Bechterevova choroba – ťažký stupeň postihnutia chrbtice s ankylozou bedrových kĺbov.
6. Myopatie, kongenitálne, progresívne svalové dystrofie (Duchenneov, Beckerov typ a pod.), zápalové myozitídy, polyomyozitídy a pod., metabolické a endokrinologické
 - a) stredná forma s výrazným obmedzením hýbavosti,
 - b) ťažká forma (imobilita).
7. Myasténia gravis, myastenický syndróm – ťažké formy s výrazným obmedzením hýbavosti.
8. Úplná strata jednej hornej končatiny a jednej dolnej končatiny.
9. Strata oboch dolných končatín v stehne.
10. Strata jednej dolnej končatiny v stehne a jednej dolnej končatiny v predkolení s krátkymi amputačnými kýpťami s výrazne zníženou funkciou amputovaného kýpťa.
11. Strata jednej dolnej končatiny v bedrovom kĺbe alebo s veľmi krátkym amputačným kýpťom.
12. Strata jednej dolnej končatiny v stehne po kolenný kĺb.
13. Strata oboch dolných končatín v predkolení.
14. Stuhnutie oboch bedrových kĺbov
 - a) v priaznivom postavení,
 - b) v nepriaznivom postavení.
15. Stuhnutie jedného bedrového kĺbu v nepriaznivom postavení.
16. Stuhnutie oboch kolenných kĺbov
 - a) v priaznivom postavení,
 - b) v nepriaznivom postavení.

DROBNÉ OPRAVY V BYTE SÚVISIACE S JEHO UŽÍVANÍM

A. Sanitárne zariadenie:

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievaka, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pľuvadla, konzol, vešiakov,
2. oprava, výmena výtokového ventilu - kohútika,
3. oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
4. oprava odpadového a prepadového ventilu,
5. oprava batérie,
6. oprava pevnej alebo hadicovej sprchy,
7. výmena tesnenia,
8. výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom,
9. oprava, výmena vešiakov, vaňových držadiel,
10. oprava, výmena dvierok na obmurovanej vani,
11. oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
12. oprava, výmena popolníka, schránky na toaletný papier, výmena galeriek,
13. čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla,
14. oprava, výmena násosky splachovača, plavákového gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
15. zabrúsenie padákového sedla,
16. výmena tesnenia, prípadne kuželky na ventily,
17. oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,
18. oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

B. Elektrické zariadenie:

1. oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok, zvončekového a signalizačného zariadenia, včítane tlačidla pri vchode, transformátora, zvončeka i miestnej batérie, ak patrí k bytu,
2. oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

C. Kuchynské, izbové a kúpeľňové pece (na tuhé palivá):

1. vykonávanie ochranných náterov,
2. výmena roštu,
3. oprava, výmena ťahadla roštu, prípadne roštového lôžka,
4. vymazanie kúreniska peciarskou hlinou alebo šamotom,
5. oprava šamotového povrchu,
6. úprava, vymazanie a vyhladenie kúreniska,
7. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok na kostre pece a príslušenstva,
8. výmena plátov,
9. upevňovanie a oprava ochranných rámov,
10. oprava, výmena dvierok,
11. oprava, výmena popolníka,
12. výmena dymových rúr a kolien,
13. oprava, výmena regulátora ťahu,
14. vymazanie škár,
15. náhrada kruhových platničiek na izbových peciach,
16. výmena slúdy,
17. oprava rúr na pečenie a plechov v kuchynskej peci,
18. oprava ohrievačov vody.

D. Plynové a elektrické sporáky a variče, plynové radiátory a prenosné plynové piecky:

1. oprava horákov,
2. oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu,
3. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok,
4. oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,
5. oprava platničiek a rúry na pečenie,

6. výmena prírodného kábla alebo hadice,
7. výmena plechu, pekáča a roštu do rúry na pečenie,
8. prečistenie plynovodných prívodiek od plynomeru k spotrebičom.

E. Ohrievače vody, plynové, prietokové a elektrické zásobníky:

1. oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera, regulačného zariadenia horáka, rúr a kolien na odvod spálených plynov,
2. čistenie,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava výhrevnej patróny,
5. oprava termostatu.

F. Merače spotreby tepla:

oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

G. Etážové kúrenie:

1. oprava, výmena napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu, tesnenia jednotlivých prírub,
2. oprava, výmena odvzdušňovacieho ventilčeka,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava dvierok,
5. výmena roštu,
6. výmena dymových rúr,
7. tmelenie kotla okolo dvierok a plášťa,
8. vyčistenie kotla od sadzí a popola,
9. nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách.

H. Chladiace zariadenie:

1. výmena náplne na chladiace zmesi alebo oleje,
2. mazanie a čistenie motora a kompresora,

3. výmena tesnenia,
4. výmena rozbehového kondenzátora,
5. výmena hnacieho remeňa,
6. nastavenie termostatu,
7. oprava, výmena prívodového kábla.

I. Kovanie a zámky:

oprava, výmena kľuky, olivy, štítka, tlačidla, prizmatického skla, poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, zachytávačov roliet, západiek, závesov koľajničiek, kladiiek, ventilácií, retiazok, ťahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

J. Okná a dvere:

1. tmelenie okien,
2. menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
3. zasklievanie jednotlivých okien,
4. menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov.

K. Podlahy:

1. oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m²,
2. upevnenie, výmena prahu,
3. upevnenie, náhrada podlahových líšt.

L. Rolety a žalúzie:

1. oprava, výmena navíjacieho mechanizmu,
2. oprava plátna,
3. výmena šnúry,
4. oprava drevenej zvinovacej rolety (žalúzie),
5. oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie,
6. spojenie líšt, výmena pliešku,
7. oprava zámku na nôžkových mrežiach alebo železných roletách,

8. výmena pier na železných roletách.

M. Domáce telefóny:

1. oprava, výmena telefónnej šnúry,

2. oprava, výmena mikrotelefónnej a slúchadlovej vložky,

3. nastavenie domáceho telefónu.