

ZMLUVA č. 11/2016 O NÁJME NÁJOMNÉHO BYTU

uzatvorená v zmysle § 12 zák. č. 443/2010 Z. z.
o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

Prenajíateľ: Obec Vlčany
Zast. starostom obce: Ing. Gyula Iván
Sídlo: Obecný úrad 925 84 Vlčany č. 944
IČO: 00306312
Bankové spojenie: VÚB, a.s., URP Šaľa
Číslo účtu: 19928132/0200

Nájomca: Adriana Kalmárová
Dátum narodenia:
Rodné číslo:
Trvale bytom: 925 84 Vlčany č.

Článok I. PREDMET ZMLUVY

1. Prenajíateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľností pri Okresnom úrade Šaľa, katastrálny odbor na LV č. 2236 pre obec Vlčany, kat. úz. Vlčany ako bytový dom so súp. č. 1548 post. na parc. č. 5/3 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 645 m², ktorý pozostáva z 5 bytov (ďalej len „bytový dom“).
2. Touto zmluvou prenecháva prenajíateľ byt č. 5 (ďalej len „byt“) do užívania nájomcovi za podmienok uvedených v ďalšom texte tejto zmluvy.
3. Byt pozostáva z obývacej izby + 2 izieb, kuchyne, kúpeľne a chodby. Celková úžitková plocha bytu je 79,90 m². V obývacej izbe + 2 izbách predmetného bytu sú plávajúce podlahy, v ostatných miestnostiach je dlažba. Pod oknami sú umiestnené oceľovo-panelové radiátory. V kúpeľni je vaňa, umývadlo, 1 vaňová a 1 umývadlová batéria. V kuchyni sa nachádza plynový sporák, kuchynská linka s umývacím drezom, 1 drezová batéria a elektrický digestor.
4. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi byt bez závad v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzujúc sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užívaním bytu.
5. Nájomcovia prenajatých bytových jednotiek sa zaväzujú vytvoriť združenie spolu so stanovami, kde nájomcovia predmetných bytových jednotiek sa dohodnú na čistení spoločných priestorov, ako aj na úhrade prípadných vzniknutých spoločných nákladov.

Článok II. DOBA NÁJMU A SKONČENIE NÁJMU

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, od 01.12.2016 do 30.11.2019.

2. Nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný. V prípade, ak nájomca počas trvania nájomného vzťahu na základe tejto zmluvy riadne splní všetky svoje zákonné a zmluvné povinnosti a splní podmienky uvedené zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajíateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu spolu s podmienkami uzavretia nájomnej zmluvy.
3. Nájom bytu môže zaniknúť aj písomnou dohodou medzi prenajíateľom a nájomcom.
 4. Počas doby trvania nájmu podľa bodu 1 tohto článku je prenajíateľ oprávnený vypovedať nájom bytu len z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník. Nájomca je oprávnený vypovedať nájom bytu z akéhokoľvek dôvodu alebo bez uvedenia dôvodu.
 5. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
 6. Prenajíateľ môže kedykoľvek odstúpiť od tejto zmluvy, ak
 - a) nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatý byt takým spôsobom, že prenajíateľovi vzniká škoda alebo hrozí značná škoda,
 - b) nájomca dá prenajatý byt do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa,
 - c) nájomca v rozpore s touto zmluvou užíva byt na iný účel ako bývanie.
 7. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, ak sú miestnosti v byte zdraviu škodlivé.
 8. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade skončenia nájmu (ak nedôjde k opakovanému uzavretiu zmluvy o nájme nájomného bytu podľa bodu 2 tohto článku), najneskôr v deň skončenia nájmu, byt vyprace a vráti prenajíateľovi v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania resp. v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, hygienicky vybielený a čistý a zariadenia v byte podľa Protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu. /čl. I bod 3 tejto zmluvy/. Nájomca je zároveň povinný odovzdať prenajíateľovi všetky kľúče, ktoré od neho prevzal.
 9. V prípade, ak nájomca predmetný byt po skončení nájmu nevyprace, nájomca splnomocňuje týmto prenajíateľom na jeho vypratanie na riziko a náklady nájomcu.

Článok III.

VÝŠKA NÁJOMNÉHO A ÚHRADY ZA PLNENIA POSKYTOVANÉ S UŽÍVANÍM BYTU

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajíateľovi nájomné vo výške 135,43 € mesačne, slovom: stotridsaťpäť eur a štyridsaťtri centov t.j. 1.625,16 €/ročne slovom: tisíc šesťstodvadsaťpäť eur a šesťnásť centov.
2. Nájomné je splatné v hotovosti do pokladne obce alebo na bankový účet prenajíateľa, vždy do 20. dňa bežného kalendárneho mesiaca. Nájomné sa považuje za zaplatené prevzatím hotovosti povereným zamestnancom obce alebo pripísaním príslušnej čiastky na bankový účet prenajíateľa.

Bankové spojenie: VÚB, a. s.
Číslo účtu: SK26 0200 0000 0037 3356 2653

3. Nájomné nezahŕňa úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu:
 - a) náklady za spotrebu elektrickej energie,
 - b) náklady za spotrebu plynu - vykurovanie,
 - c) odvoz tuhého komunálneho odpadu,
 - d) miestne poplatky.
4. Úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu je povinný v plnom rozsahu uhrádzať nájomca podľa skutočnej spotreby a nákladov.

Článok IV. FINANČNÁ ZÁBEZPEKA

1. Nájomca na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a úhrady za prípadné poškodenie bytu alebo bytového domu poskytol prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške 6 mesačného nájmu, t. j. v sume 812,58 € (slovom: osemstodvanásť eur a päťdesiatosem centov).
2. V prípade nesplnenia si povinností zo strany nájomcu na základe čl. III. tejto zmluvy v spojení s čl. IV ods. 1 tejto zmluvy, budú tieto záväzky nájomcu uhradené zo zábezpeky. Prenajímateľ písomne upozorní nájomcu na čerpanie peňažných prostriedkov zo zábezpeky tak, že uvedie výšku čerpaných peňažných prostriedkov, účel ich použitia a dátum čerpania.
3. Nájomca je oprávnený kedykoľvek počas trvania nájomného vzťahu písomne požiadať prenajímateľa o informáciu o aktuálnej výške zloženej zábezpeky, pričom prenajímateľ je povinný písomne oznámiť nájomcovi aktuálnu výšku zloženej zábezpeky do 5 dní odo dňa doručenia písomnej žiadosti nájomcu.
4. Po skončení nájmu je prenajímateľ oprávnený zadržať a čerpať peňažné prostriedky zo zloženej zábezpeky, ak nájomca počas trvania nájomného vzťahu spôsobil prenajímateľovi na predmete nájmu škodu alebo prenajímateľ má voči nájomcovi iné splatné pohľadávky. O čerpaní týchto peňažných prostriedkov je prenajímateľ povinný vystaviť nájomcovi potvrdenie spolu s dôvodom čerpania.
5. Po skončení nájomného vzťahu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi zloženú zábezpeku, zníženú o peňažné prostriedky čerpané na základe ods. 2 a 4 tohto článku.

Článok V. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ je povinný:
 - a) umožniť nájomcovi nerušené užívanie bytu, a to počas celej doby nájmu,
 - b) odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie,
 - c) prevziať byt od nájomcu po skončení nájmu.
2. Nájomca je povinný:

- a) užívať byt riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu,
 - b) užívať byt výlučne na bývanie, primerane jeho povahe a určeniu,
 - c) umožniť prenajímateľovi prístup k bytu za účelom kontroly, či ho nájomca užíva riadnym spôsobom,
 - d) uhrádzať riadne a včas na základe čl. III. tejto zmluvy nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu,
 - e) pri výkone svojich práv dbať, aby sa v bytovom dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv,
 - f) oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
 - g) bez zbytočného odkladu odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte alebo bytovom dome sám - ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu,
 - h) uhrádzať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou,
 - i) starať sa o to, aby na byte nevznikla škoda,
 - j) plniť a dodržiavať požiarno-bezpečnostné predpisy,
 - k) udržiavať poriadok a čistotu v byte a v okolí bytu a podieľať sa na vytváraní obytného prostredia a udržiavaní bezprostredného okolia bytového domu.
3. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom bytu a v takom stave ho preberá.
 4. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
 5. V prípade skončenia nájmu z dôvodov uvedených v ustanovení § 711 ods. 1 písm. c) Občianskeho zákonníka (hrubé poškodenie bytu a jeho príslušenstva), je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi vzniknutú škodu bez zbytočného odkladu po doručení výzvy prenajímateľa, resp. prenajímateľ je oprávnený finančnú čiastku zodpovedajúcu výške spôsobenej škody čerpať z poskytnutej finančnej zábezpeky nájomcu.
 6. Nájomca je povinný zachovať pôvodný stav a vybavenie bytu. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Ak prenajímateľ vykonáva úpravy bytu na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti vznikne prenajímateľovi.
 7. Prenajímateľ má právo na úhradu nákladov tých opráv a údržby bytu, o ktorých vykonanie sa nájomca nepostaral včas.
 8. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie opráv v byte, pravidelné odčítavanie vodomero a obhliadku príslušenstva bytu, ako sú plynové a elektrické spotrebiče, ističe a meranie, vykurovacie telesá a rozvody k nim, vodovodné rozvody a pod., za ktorým účelom sa zaväzuje pracovníkom prenajímateľa zabezpečiť prístup do bytu. V prípade, že nájomca túto povinnosť poruší, zodpovedá za škodu, ktorá tým prenajímateľovi vznikne.

9. Nájomca je povinný po dobu najmenej 30 rokov umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.

Článok VI. PRECHODNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
2. Zmeny a dodatky tejto zmluvy vyžadujú písomnú formu a podpisy oboch zmluvných strán.
3. Oprávnenou osobou na preberanie písomností sú výlučne len zmluvné strany. Pri prevezatí doporučenej zásielky je dňom doručenia deň uloženia zásielky na pošte.
4. Pre práva a povinnosti zmluvných strán sú rozhodné ustanovenia tejto zmluvy, v ďalšom platia príslušné ustanovenia zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a Občianskeho zákonníka.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že majú plnú spôsobilosť na právne úkony, že túto zmluvu uzatvárajú pri plnom vedomí, slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, teda tak, aby v budúcnosti nevzbudzovala žiadne pochybnosti o tom, čo chceli jej obsahom prejavíť. Zmluvné strany ďalej vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, porozumeli jej, čo potvrdzujú svojim podpisom.
6. Zmluva bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých jedno vyhotovenie obdrží nájomca a jedno vyhotovenie prenajímateľ.
7. Prílohou č. 1 tejto zmluvy je zoznam drobných opráv v byte súvisiacich s jeho užívaním podľa prílohy č. 1 k Nariadeniu vlády SR č. 87/1995 Z. z.
8. Prílohou č. 2 tejto zmluvy je zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu
9. Prílohou č. 3 tejto zmluvy je Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.

Vo Vlčanoch, dňa 30.11.2016

Prenajímateľ:

Nájomca:



Ing. Gyula Ivan
starosta obce Vlčany

Adriana Kalmárová