

ZMLUVA č. 4/2017 O NÁJME NÁJOMNÉHO BYTU č. 1648/1

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

Prenajímateľ: Obec Vlčany
zast. starostom obce: Ing. Gyula Iván
Sídlo: 925 84 Vlčany, č. 944
IČO: 00306312
Bankové spojenie: VÚB, a.s., URP Šaľa
IBAN: SK42 0200 0000 0000 1992 8132

d'alej len ako „prenajímateľ“

a

Nájomca: Meno, priezvisko: **Veronika Szépeová**
Dátum narodenia
Rodné číslo
Trvale bytom: 925 84 Vlčany č.

d'alej len ako „nájomca“

uzatvárajú nasledovnú zmluvu o nájme bytu:

Článok I. PREDMET ZMLUVY

1. Prenajímateľ 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. 1648/1 post. na parc. č. 6679/117, blok „B“, ktorý pozostáva z 5 bytov (ďalej len „bytový dom“).
2. Predmetom tejto zmluvy je prenájom bytu č. 1 nachádzajúceho sa v bytovom dome (ďalej len „byt“ alebo „predmet nájmu“), za podmienok uvedených v ďalšom texte tejto zmluvy. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi na užívanie byt a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné v súlade s touto zmluvou.
3. Byt pozostáva z obývacej izby + 2 izieb, kúpeľne, WC, šatníka a chodby. Celková úžitková plocha bytu je 79,43 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. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt bez závad v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užívaním bytu.

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 1.2.2017 do 31.1.2020.**
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 v 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 prenajímateľ 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 prenajímateľom a nájomcom.
4. Počas doby trvania nájmu podľa bodu 1 tohto článku je prenajímateľ 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. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od tejto zmluvy, ak
 - a) nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatý byt takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo hrozí značná škoda,
 - b) nájomca dá prenajatý byt do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
6. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, ak
 - a) bola prenajatá vec odovzdaná v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie alebo ak sa stane neskôr - bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť - nespôsobilou na dohodnuté užívanie,
 - b) sú miestnosti v byte zdravotne závažné.
7. Výpoveď a oznámenie o odstúpení od zmluvy musia byť urobené v písomnej forme a doručené druhej zmluvnej strane do vlastných rúk na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy poštou alebo osobne.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že za doručení sa považuje aj zásielka, ktorá bola príslušnou zmluvnou stranou odmietnutá alebo nebola vyzdvihnutá na pošte v lehote určenej k vyzdvihnutiu zásielky; za deň doručenia sa bude považovať v týchto prípadoch deň odmietnutia zásielky alebo posledný deň lehoty určenej k vyzdvihnutiu zásielky na pošte.
9. Pri skončení nájmu je nájomca povinný sa vysťahovať z bytu a byt vypratať do 24:00 hod. posledného dňa trvania nájomného vzťahu. Nájomca je zároveň povinný odovzdať prenajímateľovi všetky kľúče, ktoré od neho prevzali.
10. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade skončenia nájmu vráti byt prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania resp. v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, hygienicky vybielený a čistý a zariadenia, resp. príslušenstvo bytu podľa Protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu. O vrátení bytu po skončení nájmu sa spíše Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu po skončení nájmu.

11. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať tento prenajímateľovi v stave, v akom tento do nájmu prevzal s ohľadom na primerané opotrebovanie. Prípadné vzniknuté škody neúmerným užívaním bytu a jeho zariadenia musí nájomca odstrániť na vlastné náklady. V prípade neodstránenia vzniknutých škôd budú tieto odstránené prenajímateľom – vlastníkom bytu (obcou Vlčany) na náklady nájomcu a to s vyčíslením a vyplatením z Finančnej zábezpeky, ktorá bude o túto čiastku ponížená v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu.

Článok III. VÝŠKA NÁJOMNÉHO A ÚHRADY ZA PLNENIA POSKYTOVANÉ S UŽÍVANÍM BYTU

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi **nájomné** vo výške 131,82 €/mesačne, slovom: stotridsaťjeden eur a osemdesiatdva centov t.j.1581,84 €/ročne slovom: tisícpäťstoosemdesiatjeden eur a osemdesiatštyri centov.
2. V nájmomnom nie sú zahrnuté úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu. V súvislosti s nájmom budú nájomcovi poskytované nasledovné plnenia, za ktoré nájomca bude uhrádzať od 1.júla 2017 zálohové platby v celkovej výške 15,- € mesačne z toho:
vodné a stočné: 15,- EUR/mesiac
3. Nájomné nezahŕňa náklady za odvoz tuhého komunálneho odpadu.
4. Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu sú splatné vždy do 25. dňa mesiaca vopred, a to buď v hotovosti do pokladne obce alebo na bankový účet prenajímateľa. Nájomné sa považuje za zaplatené prevzatím hotovosti do pokladne obce alebo pripísaním príslušnej čiastky na bankový účet prenajímateľa.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania so zaplatením nájomného alebo platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania. Nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý a prenajímateľ sa môže domáhať náhrady prípadnej škody v plnej výške.
6. Nájomca je povinný uhradiť všetky poplatky spojené s demontážou a spätnou montážou plynomeru a elektromeru.
7. Ak nájomca bytu nezaplatí nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu za viac ako tri po sebe nasledujúce mesiace napriek výzve s dohodnutou náhradnou lehotou, prípadne s uzatvoreným splátkovým kalendárom na úhradu nájomného, je to dôvod na ukončenie nájomného vzťahu výpoveďou bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po dni doručenia.
8. Vyúčtovanie mesačných záloh za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu podľa skutočných nákladov nájomcu vykoná prenajímateľ raz ročne, najneskôr do 31.mája nasledujúceho kalendárneho roka.

9. Prípadné preplatky a/alebo nedoplatky vzniknuté z vyúčtovania skutočných nákladov za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu sú splatné v lehote 20 dní od vystavenia vyúčtovacej faktúry prenajímateľom. Nájomca má právo požadovať predloženie vyúčtovania a podkladov, z ktorých vyúčtovanie vychádza.
10. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného v prípade zmeny/zrušenia všeobecne záväzného nariadenia obce Vlčany upravujúceho výšku nájomného, pokiaľ v novom/zmenenom všeobecne záväznom nariadení bude upravená iná výška nájomného. Zmena musí byť vykonaná vo forme písomného dodatku k tejto zmluve.
11. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť dohodnutú výšku zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu v prípade zvýšenia cien energií a cien plnení spojených s užívaním predmetu nájmu, a to v pomere, v akom došlo v príslušnom období k zvýšeniu cien. Zmluvné strany sa dohodli, že výška zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu sa bude prehodnocovať každoročne vždy k 1. januáru príslušného kalendárneho roka.

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 zaplatil prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške 12 mesačného nájomného, t. j. v sume **1573,39 €** (slovom: tisícpäťstosedemdesiattri eur tridsaťdeväť centov), a to na číslo účtu: SK41 0200 0000 0029 3373 5497, ktorú bude prenajímateľ viesť na osobitnom účte a jej použitie a vyúčtovanie bude vykonávať v súlade so schválenou smernicou: Zásady tvorby a čerpania finančnej zábezpeky za užívanie bytu. Na základe zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní smie však finančná zábezpeka byť vo výške 6 mesačného nájomného, t.j. v sume: **793,56 €**. Vzhľadom k tomu, že v čase podpisu tejto zmluvy prebieha u prenajímateľovi kontrola zo strany štátnej inštitúcie, z objektívnych dôvodov nie je možné vykonať kontrolu oprávnenosti vrátenia finančnej zábezpeky nájomcovi vzhľadom k absencii účtovnej evidencii účtovného roka 2015 odovzdanej ako podklad pre vykonávanú kontrolu. Prenajímateľ vráti finančné prostriedky 7 dní po ukončení štátnou inštitúciou, alebo obdržaní dokladov účtovnej evidencie.
2. V prípade nesplnenia si povinností zo strany nájomcu na základe čl. III. alebo čl. V tejto zmluvy v spojení s ods. 1 tohto článku, 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 10 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, a to do 1 mesiaca od skončenia nájmu.

Článok V. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ je povinný:
 - a) umožniť nájomcovi nerušené užívanie bytu, a to počas celej doby nájmu,
 - b) bezodkladne zabezpečiť na predmete nájmu opravu väčšieho rozsahu, ktorej nutnosť nájomca prenajímateľovi nahlási (ide o opravy nad rozsah drobných opráv a bežnej údržby, a ktorá výrazným spôsobom obmedzuje užívanie nájomného bytu.
 - 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, a to spolu s osobami tvoriacimi domácnosť nájomcu podľa prílohy č. 1 tejto zmluvy, pričom okrem týchto osôb nájomca nie je oprávnený trvalo ubytovať v byte nikoho bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - 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) zabezpečiť na vlastné náklady drobné opravy súvisiace s užívaním bytu a náklady spojené s bežnou údržbou bytu, pričom drobnými opravami a obvyklými udržiavacími nákladmi sa rozumejú náklady podľa § 5 a § 6 nar. vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obč. zák.,
 - g) 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,
 - h) bez zbytočného odkladu odstrániť vady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte alebo bytovom dome sám - ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu vady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu,
 - i) starať sa o to, aby na byte nevznikla škoda, pričom v prípade vzniku akejkoľvek škody na byte túto skutočnosť bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi,
 - j) plniť a dodržiavať povinnosti ustanovené zákonom č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi, ako aj inými platnými právnymi predpismi o ochrane majetku a zdravia a je zodpovedný za prípadné škody, ktoré vzniknú jeho zavinením,
 - 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 vyhlasuje, 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 meračov energií a obhliadku príslušenstva bytu, ako sú plynové a elektrické spotrebiče, ističe a merače, 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 umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu zamestnancom orgánov verejnej správy 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 a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle obce Vlčany v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka v spojení s § 5a zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií).
2. Nájomca berie na vedomie, že táto zmluva podlieha povinnému zverejneniu v zmysle § 5a zákona o slobode informácií a súhlasí s jej zverejnením na webovom sídle obce Vlčany.
3. Zmeny a dodatky tejto zmluvy vyžadujú písomnú formu a podpisy oboch zmluvných strán.
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 zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.
5. Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné neplatné ustanovenie bezodkladne nahradiť novým, zodpovedajúcim účelu tejto zmluvy, ktorý zmluvné strany sledovali v čase jej podpisu.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu o nájme ako aj všetky práva, povinnosti a podmienky v nej obsiahnuté, považujú za relevantnú bez zmeny, bez výhrad aj na obdobie prechádzajúce dátumu podpisu tejto zmluvy, a to konkrétne na obdobie 01.02.2017 do 6.7.2017.

7. V ostatnom, čo nie je v tejto zmluve dohodnuté, sa nájomný vzťah spravuje ustanoveniami Občianskeho zákonníka upravujúcimi nájom, príslušnými vykonávacími predpismi k Občianskemu zákonníku, platným všeobecne záväzným nariadením Obce Vlčany upravujúcim nájomy obecných bytov a ostatnými všeobecne platnými právnymi predpismi.
8. 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.
9. Zmluva bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých jedno vyhotovenie obdrží nájomca a jedno vyhotovenie prenajímateľ.
10. Prílohou č. 1 tejto zmluvy je zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.

Vo Vlčanoch, dňa: 6.7.2017

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....

Za obec Vlčany
Ing. Iván Gyula, starosta

.....
Veronika Szépeová