Zmluva o nájme bytu

č.23/2016

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ: **O b e c K r a k o v a n y**
zastúpená: Mgr. Františkom Klinovským, starostom obce
sídlo: Námestie sv. Mikuláša č. 406/4, 922 02 Krakovany
IČO: 00312681
DIČ: 2020530908
bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s., Piešťany
IBAN: SK5156000000005206845001
(ďalej len prenajímateľ)

a

Nájomca: **Anna Demková**
dátum narodenia:
rodné číslo:
trvalý pobyt:
(ďalej len nájomca)

I.
Predmet nájmu

1.1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – 3 izbového bytu číslo 1 na 1. poschodí v budove obecného úradu, so sídlom Námestie sv. Mikuláša, súpisné číslo 406, orientačné číslo 4. v obci Krakovany. Byt je zaradený do I. kategórie.

1.2. Prenajímateľ v súlade s uznesením Obecného zastupiteľstva v Krakovanoch číslo 6/1/2016 zo dňa 5.2.2016 prenajíma nájomcovi byt popísaný v bode 1.1. tohto článku – teda 3 izbový byt číslo 2 na 1. poschodí v budove obecného úradu, Námestie sv. Mikuláša súpisné číslo 406, orientačné číslo 4 v Krakovanoch.

1.3. Byt pozostáva z 3 obytných miestností, kuchyne, kúpeľne spolu s WC a 1. vedľajšej miestnosti – chodby. K bytu neprislúcha pivnica.
Celková výmera podlahovej plochy bytu je 100,9 m^2 .
Popis bytu, výmery izieb a príslušenstva sú uvedené v evidenčnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy ako príloha č. 1.

1.4. Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, majú právo s bytom užívať i spoločné priestory a spoločné zariadenia budovy – schodište a chodbu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.

II.
Doba nájmu

2.1. Nájomný vzťah vzniká dňom 1.03.2016 a uzatvára sa na dobu určitú do 28.02.2019.

2.2. Nájomca má právo na predĺženie nájomnej zmluvy na predmetný byt po uplynutí doby nájmu uvedenej v bode 2.1., ak dodrží podmienky uvedené v tejto nájomnej zmluve.

2.3. Písomnú žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy je nájomca povinný adresovať na Obecný úrad Krakovany minimálne 2 mesiace pred uplynutím doby nájmu a zároveň predložiť doklady, preukazujúce splnenie vyššie požadovaných podmienok.

III.
Účel nájmu

3.1. Prenajímateľ prenecháva byt nájomcovi výlučne za účelom bývania.

3.2. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt užívať v súlade s dohodnutým účelom.

IV.
Práva a povinnosti prenajímateľa

4.1. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi byt uvedený v čl. I. v bode 1.2 tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu po dobu účinnosti tejto zmluvy.
O odovzdaní a prevzatí bytu a jeho zariadenia spíšu zmluvné strany písomný protokol, ktorý po podpísaní obdrží každá zmluvná strana.

4.2. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonávania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu, po predchádzajúcom dohovore.

4.3. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť v byte všetky opravy, ktoré nie je podľa tejto zmluvy a príslušných predpisov povinný vykonať nájomca.

V.
Práva a povinnosti nájomcu

5.1. Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám nielen v byte, ale aj v celom dome. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca v plnom rozsahu za vzniknutú škodu.

5.2. Nájomca sa zaväzuje riadne a včas platiť nájomné a zálohové platby za plnenia spojené s užívaním bytu.

5.3. Nájomca je povinný v prípade zmeny počtu osôb v domácnosti túto skutočnosť ihneď nahlásiť prenajímateľovi.

5.4. Nájomca sa zaväzuje, že bez súhlasu prenajímateľa nevykoná v byte žiadne stavebné zmeny.

5.5. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný uvoľniť a odovzdať byt v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie bytu a zariadenia v byte.

5.6. Zmeny v byte, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami.

5.7. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

5.8. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok v byte a v spoločných priestoroch bytového domu, v ktorom sa byt nachádza. Je povinný správať sa v súlade s dobrými mravmi a zásadami slušného susedského spolunažívania. Upratovanie spoločných priestorov schodišťa a spoločnej chodby zabezpečia nájomníci po vzájomnej dohode.

5.9. Nájomca je povinný vykonávať na svoje náklady drobné opravy v byte a na jeho zariadení, ktoré súvisia s užívaním bytu a s bežnou údržbou. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady a požadovať od nájomcu náhradu. Definovanie drobných opráv a údržby bytu je uvedené v nariadení vlády č. 87/1995 Z.z.

5.10. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi nutnosť vykonania opráv, ktoré má uskutočniť prenajímateľ a súčasne mu umožniť ich riadne vykonanie.

5.11. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého bytu a zaväzuje sa vykonávať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru.

5.12. Nájomca má právo užívať dvor obecného úradu ako prístupovú cestu a vyčlenený priestor na parkovanie 1 motorového osobného vozidla.

5.13. Nájomca a osoby s ním žijúce sú povinní uzamykať spoločný dvor – bránku, vchodovú bránu, a tým zabrániť vstupu cudzích osôb do priestorov obecného dvora.

5.14. Nájomca je povinný v súlade s Výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. 1/2006 o poskytovaní dotácii na rozvoj bývania umožniť vstup do bytu zamestnancom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR a príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu za účasti prenajímateľa.

5.15. Nájomca je povinný v lehote do 19.02.2014 predložiť prenajímateľovi Notársku zápisnicu vyhotovenú na náklady nájomcu, ktorá v prípade že dobrovoľne nesplní povinnosť vypratať a odovzdať byt v deň nasledujúci po skončení nájmu, bude exekučným titulom na výkon exekúcie na náklady nájomcu. Notárska zápisnica bude súčasťou tejto zmluvy ako príloha č. 2.

Nedodržanie tohto dojednania zakladá právo prenajímateľovi od tejto zmluvy odstúpiť. Účinky odstúpenia nastávajú dňom jeho doručenia nájomcovi.

VI.
Odovzdanie bytu

6.1. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní bytu spíšu protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, v ktorom uvedú najmä:

a) stav, v akom sa byt nachádza v čase jeho odovzdania,
b) zariadenie bytu a stav, v akom sa zariadenie nachádza,
c) stav meračov médií,
c) poučenie nájomcu o údržbe vykurovacieho kotla,
d) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán.

6.2. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na riadne užívanie do užívania nájomcovi ihneď po protokolárnom odovzdaní bytu.

6.3. Prenajímateľ sa zaväzuje v deň odovzdania bytu odovzdať nájomcovi kľúče od bytu a od vchodu do domu.

6.4. Prenajímateľ je povinný odstrániť na svoje náklady všetky vady predmetu nájmu, ktoré zistí nájomca pri prevzatí predmetu nájmu do jedného mesiaca odo dňa uzavretia tejto zmluvy.

VII.
Nájomné a zálohové platby za plnenia spojené s užívaním bytu

7.1. Mesačné nájomné a mesačné zálohové platby za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu, ktorých výpočet a výška je uvedená v evidenčnom liste – príloha č. 1, sa platia spolu mesačne preddavkovo k termínu do 15. dňa bežného mesiaca prevodom na účet prenajímateľa vedeného v PRIMA banke Slovensko, a.s., Piešťany, číslo účtu 5206845001/5600 s uvedením variabilného symbolu, ako je určený v evidenčnom liste nájomcu, alebo priamo do pokladne obecného úradu.
Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného a mesačných zálohových platieb, zmení sa ich výška od prvého dňa nasledujúceho mesiaca.

7.2. Vyúčtovanie zálohových platieb za vodné a stočné a za dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory je prenajímateľ povinný vykonať raz štvrťročne na základe faktúry dodávateľa média, a to do 15 dní od jej doručenia prenajímateľovi.
Nedoplatok sa nájomca zaväzuje uhradiť na účet prenajímateľa do 15 dní po doručení vyúčtovania, preplatok bude nájomcovi vrátený do 15 dní po vykonaní vyúčtovania.

7.3. Nájomca je povinný platiť za dodávku elektrickej energie a plynu prenajímateľovi bytu a za poskytované služby spojov (telefón, poplatok za rozhlas a televíziu) poskytovateľom.

7.4. Ak nájomca nezaplatí mesačné nájomné alebo zálohové úhrady za plnenia súvisiace s užívaním bytu do piatich dní po lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle platných právnych predpisov.

7.5. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť výšku mesačných zálohových úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu v bežnom kalendárnom roku o výšku inflácie zistenej a vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok v SR, alebo aj keď je na to dôvod, vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutí cenových orgánov.

VIII. Spôsob a určenie zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním bytu sa mení nasledovne:

8.1. Nájomca bude platiť zálohové platby za splnenia spojené s užívaním bytu nasledovne:
a/ plyn – zálohovo mesačne vo výške 70,-€, zúčtovanie sa prevedie 1x ročne podľa faktúry SPP.
b/ elektrická energia – zálohovo mesačne vo výške 50,-€, zúčtovanie sa prevedie 1 x ročne podľa faktúry ZSE.
c/ vývoz žumpy – štvrťročne pri odpočte vody podľa spotreby vody a rozúčtovaní nákladov za vývoz žumpy
d/ vodné – štvrťročne pri odpočte vody na základe cenového výmeru MF SR, ktorým sa určuje rozsah tovaru s regulovanými cenami
e/ odvoz smetí – štvrťročne v čase platenia daní a poplatkov na základe VZN o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady.
f/ príspevok do fondu opráv vo výške 16,31€.

8.2. Zálohové platby za plnenia súvisiace s užívaním bytu bude nájomca uhrádzať spolu s nájomným za daný mesiac v tom mesiaci.

IX.
Skončenie nájmu

9.1. Nájom bytu zaniká uplynutím doby nájmu dojednanej v čl. II.. tejto zmluvy.

9.2. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájom bytu ukončiť vzájomnou písomnou dohodou alebo písomnou výpoveďou.

9.3. Prenajímateľ je oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu, ak nájomca:

a) prestane spĺňať podmienky pridelenia bytu schválené v Smernici č. 8/1999, ktorou sa určujú pravidlá pre poskytovanie dotácií na výstavbu nájomných bytov v znení smernice Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja č. 1/2001.
b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä ak nezaplatí nájomné, alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
c) alebo ten, kto s ním býva v spoločnej domácnosti, napriek upozorneniu prenajímateľa hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
d) využíva prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie, alebo nájomca, alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušujú dobré mravy

v dome,

e) neužíva byt bez vážnych dôvodov,
f) bez súhlasu prenajímateľa ubytuje v predmete nájmu iné osoby, ktoré nie sú uvedené v evidenčnom liste k tomuto bytu,

9.4. Nájomca je oprávnený od zmluvy odstúpiť, najmä ak predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie podľa dohodnutého účelu nájmu.

9.5. Pri uplatnení písomnej výpovede sa nájom bytu skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcom doručená výpoveď.

9.6. Po skončení nájmu bytu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmetný byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že nájomca byt v takomto stave prenajímateľovi neodovzdá je povinný nahradiť prenajímateľovi škodu, ktorá mu poškodením bytu vznikla, a to v plnom rozsahu.

9.7. V prípade, že nájomca po skončení nájmu bytu, byt prenajímateľovi neodovzdá a nevyprace, prenajímateľ zabezpečí jeho vypratanie na náklady nájomcu. Právnym titulom pre výkon rozhodnutia bude notárska zápisnica - príloha č. 2.

9.8. Po ukončení nájmu bytu z akéhokoľvek dôvodu nájomcovi nevzniká nárok na pridelenie náhradného bytu, alebo inej bytovej náhrady.

X.
Poistenie

10.1. Prenajímateľ uhrádza poistenie objektu – nehnuteľnosti, v ktorom sa byt nachádza, a to v rozsahu poistnej zmluvy uzatvorenej prenajímateľom. Poistenie nad uvedený rozsah /poistenie majetku/ zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

XI.
Záverečné ustanovenia

11.1. Neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy je evidenčný list (príloha č. 1) a notárska zápisnica – exekučný titul (príloha č. 2).

11.2. Zmena tejto zmluvy je možná len po vzájomnej dohode zmluvných strán, a to formou písomných dodatkov, ktoré podpíšu obidve zmluvné strany.

11.3. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. - Občiansky zákonník a podľa ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.

11.4. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, pre každú zmluvnú stranu po jednom vyhotovení. Nájomcovi budú odovzdané ďalšie dve vyhotovenia za účelom spísania notárskej zápisnice /príloha č.2/. Takto doplnenú Zmluvu o nájme bytu v jednom vyhotovení odovzdá prenajímateľovi.

11.5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňa 1.03.2016.

11.6. Zmluvné strany prehlasujú, že nájomnú zmluvu uzavreli na základe slobodnej a vážne prejavenej vôle, bez nátlaku, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, obsahu zmluvy porozumeli, na znak čoho ju vlastnoručne podpísali.

V Krakovanoch dňa 25.02.2016

Prenajímateľ: _____

O b e c K r a k o v a n y
zast. Mgr. Františkom Klinovským, starostom obce

Nájomca: _____

Anna Demková

Prílohy:
Evidenčný list o výške nájomného

Evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytu platný od 1. marca 2016 Príloha č.1

Meno užívateľa: Anna Demková

Adresa bytu: Obec Krakovany, Nám. sv. Mikuláša 406/4

Evidenčný list: byt č.1						
	orientačné číslo	Námestie sv. Mikuláša 4				
	číslo bytu	1				
	poloha bytu	2. poschodie				
	kategória bytu	I.				
	Údaje o byte					
a.	vykurovanie bytu	ústredné /plynový kotol/				
b.	byt má kúpeľňu	vaňa				
c.	byt má splachovací záchod	v kúpelni				
d.	Výška obytných miestností	2,7 m				
f.	upratovanie spoločných priestorov v dome vykonáva nájomca	užívateľ bytu				
g.	dom je vybavený výťahom	nie				
	Výmera bytu	**rozmery miestností**	**m2**		**cena nájmu**	**spolu**
	obytné miestnosti					€
	izba č.1	5,8*4,6	26,68		1,12	29,88
	izba č.2	5,6*4,6	25,76		1,12	28,85
	izba č.3	5,6*4,3	24,08		1,12	26,97
			76,52			**85,70**
	Vedľajšie miestnosti					
	kúpeľňa + WC	2,2*2	4,4		0,52	2,29
	chodba	1,4*4,2	5,88		0,52	3,06
	kuchyňa - väčšia časť	4,3*2,4	10,32		0,52	5,37
	kuchyňa - menšia časť	2,1*1,8	3,78		0,52	1,97
		100,9	**24,38**			**12,68**
	Ostatné zariadenie a vybavenie bytu	**Ročné % opotrebenia**	**životnosť v rokoch**			
a.	sporák, varič	6,5	15		áno	1,51
b.	kuchynská linka	5	20		áno	1,38
c.	vstavaná skriňa	5	20		nie je	0
d.	elektrický bojler	10	10		nie je	0
e.	prietokový ohrievač vody	10	10		nie je	0
f.	zdroj tepla užívaný jednotlivým nájomcom na vykurovanie	5	20		nie je	0

98,38

g.	meracie a regulačné zariadenia pre tepelnú energiu a vodu	12,5	8	áno	4,51	**7,4**
Zníženie za chýbajúce základné prevádzkové zariadenia						
a.	ak v byte nie je zavedený plyn elektrina na varenie	7,30			0,00 €	
b.	ak je byt vybavený len kúpeľňovým alebo sprchovým kútom, ktorý netvorí samostatnú miestnosť	12,61			0,00 €	
c.	ak je WC umiestnené v kúpeľni	12,61			12,61 €	
d.	ak je kúpeľňa vybavená zariadením na ohrievanie vody len na pevné palivo	7,30			0,00 €	
e.	ak nie je byt vybavený špajzou alebo špajzovou skriňou	3,32			3,32 €	
f.	ak nie je súčasťou bytu pivnica	3,32			3,32 €	
g.	ak je v byte I.a II. Kategórie základné príslušenstvo mimo bytu	17,92			0,00 €	
h.	ak má byt I. kategórie len čiastočné základné príslušenstvo	25,56			0,00 €	
ch.	ak tvorí byt jediná miestnosť	12,61			0,00 €	**19,25 €**
	Zdroj tepla užívaný jednotlivým nájomcom na vykurovanie - kotol					
	kotol	944,77				
	montáž kotla	65,72				
	spustenie kotla	29,87				
	Cena kotla	1040,36*5%=54,12/12=4,51				
	Kuchynská linka	332*5%=16,6/12=1,38				
	sporák, varič	278,83*6,5%=18,12/12=1,51				
	Výpočet nájmu Balónová					
	obytná plocha	85,70				
	vedľajšia plocha	12,68	98,38			
	ročný nájom za plochu	**1180,56**				
	sadzba za základné prevádzkovanie zariadenia bytu	**203,94**				
	sadzba za ostatné zariadenie a vybavenie bytu	**5,89**	4,51+1,38			
	zníženie za chýbajúce základné prevádzkové zariadenie	**19,25**				
	ročný nájom	**1371,14**	114,26			
	fond opráv mesačne	**16,31**				
	Mesačný nájom s fondom opráv	**130,57 €**				

Krakovany 25.2.2016

Anna Demková.....

Mgr. František Klinovský, starosta obce.....