

ZMLUVA Č. 4/2017

ZMLUVA O NÁJME BYTU 2A/11

uzatvorená podľa ust. § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb.

Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“) medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

Prenajíateľom:

názov: Obec Malé Vozokany

adresa: 951 82 Malé Vozokany 46

zastúpená: Mgr. Jana Ďurčeková, starostka obce

IČO: 00399426 **DIČ:** 2021058842

číslo účtu Prima banka: IBAN SK51 5600 0000 0022 8882 3004

tel.: 037/634 2132, 0905439284

E-mail: ou-malevozokany@slovanet.sk

ďalej len „Prenajíateľ“)

a

Nájomcom:

Meno, priezvisko: Nikola Fazekašová

Trvale bytom:

Číslo OP:

Dátum narodenia:

(ďalej len „Nájomca“)

a spolu s Prenajíateľom ďalej aj ako „Zmluvné strany“

I. Úvodné ustanovenie

1. Táto nájomná zmluva upravuje Nájom bytu vo vlastníctve obce Malé Vozokany, postaveného s podporou štátu prostredníctvom dotácie Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov obce.
Zmluva je uzatvorená podľa: a) ust. § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, b) ust. § 5 a nasl. Všeobecne záväzného nariadenia Obce Malé Vozokany 2/2015 zo dňa 09.12.2015, ktoré nadobudlo účinnosť dňa 01.01.2016 a ktoré bolo vydané v súlade s ust. § 9 a nasl. zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ako aj Opatrenia Ministerstva financií SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov .
2. **Identifikačné číslo a variabilný symbol** pre finančné vzťahy Nájomcu s Prenajíateľom je **11422017**.

II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom:
 - a) **bytu číslo: 2A** bytového domu 9 BJ Malé Vozokany, nachádzajúceho sa v obci Malé Vozokany, katastrálne územie Malé Vozokany, **na parcele 1596/1**
 - b) spoločných zariadení spoločných častí obytného domu.
2. Celková výmera plochy bytu je **55,45 m²**. Byt pozostáva z **2 izieb** a príslušenstva, ktoré sú presne špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.
3. K bytu patrí **zariadenie bytu**, ktorým je kuchynská linka, digestor, elektrický sporák, svietidlá (kúpeľňa, chodba, WC, pod kuchynskou linkou/ vodovodné batérie, vaňa/ sprchový kút, umývadlo, WC, plynový kotol, domáci telefón, bytový termostat, radiátory, elektrický bytový rozvádzač, ventilátor spoločné časti, ktorými sú základy, obvodové múry, priečelie, strecha, schodište, vchod, chodby, zvislé a vodorovné konštrukcie, izolácie a spoločné zariadenia obytného domu: klampiarske, stolárske a oceľové konštrukcie, vodovodná, plynová a elektrická prípojka, kanalizačná prípojka, STA, televízny rozvod, bleskozvod, rozvod ústredného kúrenia, vnútorný požiarny rozvod, hasiace prístroje, vnútorné svietidlá/chodba, spoločné priestory), vchodové dvere, zábradlia schodísk a francúzske zábradlia, zvončeky a poštové schránky.
4. Po splnení podmienok v zmysle VZN č. 2/2015 prenajímateľ prenecháva **za odplatu** nájomcovi vyššie uvedený byt a spoločné časti a spoločné zariadenia obytného domu do užívania a odovzdáva mu ho v stave spôsobilom na riadne užívanie.

III. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od **21. 02. 2017 a končí dňom 20. 02. 2020** .
2. Platnosť tejto Nájomnej zmluvy nastáva dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a jej účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa § 47 a, ods.1 Občianskeho zákonníka v nadväznosti na § 5a, ods. 1 a 5 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám.

IV. Nájomné

1. Nájomca je povinný platiť nájomné za užívanie bytu a spoločných častí a spoločných zariadení domu a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu mesačne podľa výpočtu, uvedeného v Evidenčnom liste ktorý je neoddeliteľnou súčasťou bytu./príloha k nájmu č. 1/

2. Nájomné za užívanie bytu bude nájomcom uhrádzané:

- bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa - č. ú. 22 8882 3004

Prima banka: IBAN SK51 5600 0000 0022 8882 3004, BIC: KOMASK2X

3. Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať **do 10. dňa bežného mesiaca dopredu**.

4. Nájomca je povinný po vyúčtovaní plnenia spojeného s užívaním predmetu nájmu **uhradiť** prípadný **nedoplatok** do 14 dní od dňa oznámenia výšky nedoplatku.

5. **Prenajímateľ má právo** v prípade zmeny rozhodujúcich skutočností pre určenie výšky nájomného **zmeniť jeho výšku** v prípade vyskytnutia sa dôvodu, vyplývajúceho zo zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky úhrad za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu,

zmeniť výšku úhrad. Tieto zmeny výšky nájomného alebo zálohových platieb budú prenajímateľom zachytené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb a budú realizované od 1. dňa mesiaca, nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

V. Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Po skončení doby, na ktorú bola uzavretá táto nájomná zmluva, je prenajímateľ povinný opätovne uzavrieť nájomnú zmluvu, ak nájomca o to požiada najneskôr do dvoch mesiacov pred skončením doby nájmu a ak nájomca naďalej preukázateľne spĺňa podmienky na uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa **VZN obce Malé Vozokany č. 2/2015 zo dňa 09.12.2015** /k žiadosti priloží doklad o príjme za predchádzajúci rok + záväzky voči obci súvisiace s bývaním po lehote splatnosti./
2. **Prenajímateľ** a ním poverené osoby **majú právo vykonávať kontrolu**, či nájomca predmet nájmu užíva riadne a vykonania opráv, ktoré znáša prenajímateľ a nájomca je povinný tento prístup prenajímateľovi a ním povereným osobám umožniť v súlade s §5 ods. 1. písm. h) výnosu MV a RR SR V-I/2016 zo dňa 7.12.2006.
3. Prenajímateľ je povinný prenechať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie, oboznámiť nájomcu so skutočným a právnym stavom predmetu nájmu, ako aj so všetkými zmenami skutočného a právneho stavu predmetu nájmu.
4. Prenajímateľ je oprávnený uskutočňovať výpočet nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, zaraďovať byt do príslušnej kategórie a pre jednotlivé kategórie určovať príslušné sadzby nájomného a úhrady za plnenia a pre jednotlivé kategórie určovať príslušné sadzby.
5. Prenajímateľ je oprávnený uskutočňovať vyúčtovanie zálohových úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, a to po skončení príslušného zúčtovacieho obdobia.
6. Nájomca je povinný počnúc účinnosťou tejto nájomnej zmluvy platiť prenajímateľovi nájomné, ako aj úhradu za plnenia poskytované z užívaním predmetu nájmu/ najmä úhradu za dodanie médií/ podľa evidenčného listu.

VI. Práva a povinnosti nájomcu

1. **Nájomca a osoby**, ktoré žijú v spoločnej domácnosti sú uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, **je povinný prihlásiť sa v mieste bydliska k trvalému pobytu do 5 dni po uzatvorení Nájomnej zmluvy**. Ak sa nájomca neprihlási k trvalému pobytu v mieste bydliska, má prenajímateľ právo odstúpiť od uzavretej Nájomnej zmluvy.
2. Nájomca a osoby, ktoré žijú v spoločnej domácnosti a sú uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, tvoriacom neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy, majú právo užívať predmet nájmu, ako aj právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.
3. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu ani jeho časť do podnájmu, ani uskutočniť akúkoľvek inú dispozíciu s bytom (výmena bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) **bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa**.
4. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, domovým poriadkom, platnými technickými a hygienickými normami, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky, ale tiež v súlade s dobrými mravmi a občianskym

spolužitím tak, aby nevznikla škoda alebo ujma na majetku alebo živote a zdraví osôb v Predmete nájmu a jeho bezprostrednom okolí a nesmie používať látky, postupy a zariadenia **poškodzujúce životné prostredie v bytovej jednotke , spoločných priestoroch a okolí 9.b. j. výparmi, hlukom a vibráciami** alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky.

5. **Nájomca je povinný vykonávať všetky drobné opravy, bežnú údržbu v byte**, súvisiacu s jeho užívaním, pričom náklady s tým spojené si hradí nájomca sám.

6. Nájomca **nie je oprávnený vykonávať v byte podstatné zmeny a stavebné úpravy ako je osádzanie, pripevňovanie parabol satelitu, fasády a iných technických zariadení na vonkajší priestor bytového domu** a to ani na svoje náklady. Potrebu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je nájomca povinný nahlásiť prenajímateľovi a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením tejto povinnosti vznikla.

7. Nájomca je povinný uhradiť v plnej výške závady a poškodenia, ktoré v byte, ktorý je predmetom nájmu, alebo na spoločných častiach a spoločných zariadeniach obytného domu spôsobí sám alebo osoby s ním bývajúce.

8. Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov **upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení obytného domu, práce spojené s bežnou starostlivosťou o pozemky priľahlé k obytnému domu, starať sa o verejnú zeleň a údržbu chodníkov počas zimného obdobia.**

9. **Nájomca je povinný zakúpiť zbernú nádobu a dodržiavať VZN č.1/2016 o nakladaní s odpadmi.**

10. Nakoľko je to novostavba, nájomca je povinný zabezpečiť **odstránenie vlhkosti** pravidelným a dostatočným vetraním /mikrovetranie/.

11. Z toho istého dôvodu je chov domácich zvierat v byte je zakázaný.

12. Nájomca je povinný **uhrádzať vodné a stočné** podľa nameranej spotreby vodomermom, ktorý je umiestnený v byte. Rozúčtovanie bude realizovať prenajímateľ podľa vodomero. Mesačné zálohy sú započítané do výšky nájomného a zúčtovanie podľa skutočne nameranej spotreby bude vykonané raz ročne.

13. Spotreba **elektrickej energie v spoločných priestoroch** bude rozúčtovaná rovnomerne. Mesačné zálohy sú započítané do výšky nájomného a zúčtovanie podľa skutočne nameranej spotreby bude raz ročne.

VII. Skončenie nájmu

1. Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto nájomnej zmluvy končí:

- uplynutím doby, na ktorú bola zmluva uzavretá,
- písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
- písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán.

2. Výpovedná lehota pri výpovedi zo strany prenajímateľa je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.

3. Prenajíateľ môže nájomnú zmluvu vypovedať len z dôvodov uvedených v ustanovení § 711, ods. 1 písm. a/ až písmena g/ Občianskeho zákonníka.

4. Ak bol nájom skončený výpoveďou **podľa § 711 ods. 1. písmena:**

- 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 nájomníkov 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 prenajíateľa, nájomca nemá nárok na bytovú náhradu. Nárok na bytovú náhradu má len v prípadoch pokiaľ ide o dôvod osobitného zreteľa.**

Po ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu vypratý v riadnom stave, zodpovedajúcom riadnemu užívaniu predmetu nájmu počas trvania nájomného vzťahu s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je nájomca povinný prenajíateľovi uhradiť náklady vynaložené na opravy a práce súvisiace s uvedením predmetu nájmu do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

VIII. Osobitné ustanovenia

1. V súlade s ustanovením § 5 ods. 1 písm. e), výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja zo dňa 07.12.2006 č. V-2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania, nájomca je povinný do 30 dní od nadobudnutia platnosti tejto nájomnej zmluvy uhradiť prenajíateľovi finančnú zábezpeku za užívanie predmetu nájmu **vo výške šesť mesačných nájmov, t. j. 986,22 € (slovom deväťstoosemdesiatšesť, 22/100 €)**, ktorá bude slúžiť na úhradu dlžného nájomného, úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu a nákladov, za prípadné poškodenie predmetu nájmu zo strany nájomcu a osôb žijúcich s ním v spoločnej domácnosti až do úplného vyčerpania. Finančná zábezpeka však musí byť nájomcom následne doplnená do pôvodnej výšky, a to najneskôr do 30 dní odo dňa vyčerpania.

2. V prípade, že počas doby nájmu nevznikne dôvod na použitie finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, prenajíateľ vráti finančnú zábezpeku nájomcovi v plnej výške najneskôr do 30 dní od skončenia nájmu. Pri použití finančnej zábezpeky na dlžné úhrady vráti nájomcovi finančnú zábezpeku zníženú o použitú sumu.

IX. Záverečné ustanovenia

1. Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto zmluvy musia byť vypracované v písomnej forme, ostatné práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov.

2. Zmluvné strany svojim podpisom tejto zmluvy potvrdzujú, že sa na tomto právnom úkone dohodli dobrovoľne, že prejav ich vôle je slobodný, vážny, určitý a zrozumiteľný, a že sú na právne úkony plne spôsobilí, a keďže znenie tejto zmluvy je v plnom súlade s ich prejavenu vôľou, túto na znak súhlasu dnešného dňa po jej prečítaní vlastnoručne podpisujú.

3. V zmysle zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje svoj súhlas so spracovaním osobných údajov, uvedených v časti „Zmluvné strany“ tejto

zmluvy, pre potreby realizácie účelu tejto zmluvy. Nájomcov súhlas so spracúvaním jeho osobných údajov prenajímateľom platí počas celej doby nájomného vzťahu upraveného touto zmluvou.

4. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením zmluvy v jej plnom rozsahu v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov na webovej stránke obce Malé Vozokany.

V Malých Vozokanoch

Dňa: 21.02 2017

Prenajímateľ

Nájomca

Prílohy:

1. Evidenčný list
2. Výpočet platieb nájomného a služieb

Evidenčný list

pre výpočet úhrady za užívanie bytu podľa opatrenia MF SR z 23. apríla 2008, č. 01/R/2008

Meno užívateľa bytu:	Nikola Fazekašová	Číslo bytu:	2A
Dátum narodenia:		Kategória:	2- izbový
Adresa trvalého pobytu:		Nadzemné podlažie:	2

Údaje o spolubývajúcich osobách

p.č.	Meno a priezvisko	Dátum narodenia	Pomer k užívateľovi bytu	Poznámka
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				

Popis bytu

Miestnosť	Podlahová plocha v m ²	Podlahová plocha spolu v m ²
Chodba	8,53	
Kúpeľňa + WC	5,92	
Izba 1	15,96	
Izba 2	12,11	
Kuchyňa	12,93	
Spolu výmera bytu v m²		55,45

Nájom bytu za mesiac

	Suma v EURO
Nájomné za byt	136,64
Fond opráv a údržby	17,73
Vodné	8,00
Elektrická energia spoločných priestorov – záloha (schodište)	2,00
Mesačné nájomné spolu	164,37

Zábezpeka

Vklad	Uhradená dňa	Suma v Euro
Zábezpeka		986,22

V Malých Vozokanoch,

Dňa: 21.02.2017

Prenajímateľ..... Nájomca.....

Výpočet platieb nájomného a služieb**Platobný predpis – daňový doklad**

Prenajímateľ: Obec Malé Vozokany 951 82 Malé Vozokany 46	Kategória bytu: 2- izbový Poschodie: 2
IČO: 00399426 Číslo účtu: 2288823004/5600 IBAN: SK51 5600 0000 0022 8882 3004	Nájomca: Nikola Fazekašová Nar. :

Splátkový kalendár platí od:	Forma úhrady: PP
Deň splatnosti:	do 10. dňa príslušného mesiaca
Dátum daňovej povinnosti:	je posledný deň príslušného mesiaca
Deň vystavenia dokladu:	
Variabilný symbol:	11422017

Označenie dodávky	V EUR	Zmeny odo dňa			
Nájomné za užívanie bytu	136,64				
Fond opráv a údržby	17,73				
Vodné	8,00				
Elektrická energia spoločných priestorov	2,00				
Celková mesačná úhrada nájomného a služieb	164,37				

Nájomca je povinný uhrádzať mesačné nájomné a služby do 10-teho dňa príslušného mesiaca.

V Malých Vozokanoch, dňa: 21.02.2017

Vypracoval: Andrea Melišková

Nájomca: Nikola Fazekašová

Starostka obce
Mgr. Jana Ďurčeková