

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzatvorená podľa ust. § - u 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

medzi

Obec Zvolenská Slatina

zastúpená : Ing. Mária Klimentová – starostka obce

IČO: 320447

Bankové spojenie: VÚB Zvolen č. ú. 3423-412/0200

ako p r e n a j í m a t e ľ

a

bytom Zvolenská Slatina,

ako n á j o m c a

takto:

Čl. I

Predmet nájmu

1. Za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenajíateľ prenecháva nájomcovi doužívania 2-izbový byt č. 3 zaradený do I. kategórie, nachádzajúci sa na prvom nadzemnom podlaží v obytnom dome súp. č. , orientačné č. ■ na Komenského ulici vo Zvolenskej Slatine, ktorá sa nachádza na KN parc. č. ■ 3 , Všetky vyššie uvedené nehnuteľnosti sú vedené na katastrálnom úrade v banskej Bystrici – Správa katastra Zvolen, nachádzajú sa v k.ú. Zvolenská Slatina a sú zapísané na liste vlastníctva č.1 (ďalej len „ byt“)

Vlastníkom bytu špecifikovaného v predošlej vete, ako aj príslušenstva a zariadenia je prenajíateľ.

2. Byt č.3 špecifikovaný v bode 1 tohto článku pozostáva z 2 obytných miestností a príslušenstva.

3. Príslušenstvo bytu je: predsieň, kúpeľňa , WC . Výmera podlahovej plochy bytu spolu s príslušenstvom je 59,96m² . Spolu s právom užívať byt s príslušenstvom prenecháva prenajíateľ nájomcovi aj právo užívať spoločné časti a spoločné zariadenia obytného domu: schodiská, zádverie, chodby, všetko v stave spôsobilom k dohodnutému účelu užívania. Zariadenie bytu tvorí: kuchynská linka, dres s odkvapkávačom, kombinovaný sporák, rohová vaňa, umývadlo, pákové vodovodné batérie , záchodová misa so sedátkom a krytom, bočné svetlá – kuchyňa, kúpeľňa, stropné prípojky na svietidlá, svetlá na chodbe, kúpeľni, WC, vchodový telefón, elektrický zvonček, elektrická rozvodná bytová skrinka, termostat, ventilátor, radiátory, vypínače, zásuvky, PVC podlaha v miestnostiach, v chodbe, dlažba v kúpeľni a WC, pripojenie na TV anténu, kľúče.

4. Nájomca sa zaväzuje platiť za nájom tohto bytu prenajíateľovi nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.

Čl. II

Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje byt č.3 spolu s príslušenstvom a zariadením užívať riadne za účelom bývania, pričom toto užívanie bude na základe tejto zmluvy vykonávať len nájomca. Nájomca nie je oprávnený užívať byt na iné účely ako na bývanie. Nájomca sa zaväzuje spoločné priestory a zariadenie domu užívať riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

Čl. III

Doba nájmu a spôsob ukončenia zmluvy

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, pričom nájomný vzťah začína dňom 01.02.2013 a končí 31.01.2014. Po uplynutí doby nájmu v zmysle tohto bodu nájomca nemá právo na bytovú náhradu.

2. Nájomný vzťah založený nájomnou zmluvou zaniká uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý. Pred uplynutím tejto doby je možné nájomný vzťah ukončiť dohodu zmluvných strán, alebo výpoveďou.

3. Prenajíateľ je oprávnený vypovedať zmluvu zo zákonných dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

4. V prípade, ak počas nájomného vzťahu nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnení poskytovaných s užívaním bytu za 2 ktorékoľvek mesiace (aj nenasledujúce za sebou) počas trvania nájomného vzťahu alebo mešká s platením nájomného do splatnosti ďalšieho nájomného hoc aj za jeden mesiac, je prenajíateľ oprávnený neuzavrieť opakovane nájomnú zmluvu s nájomcom na ďalšie obdobie.

5. V prípade skončenia nájmu, je nájomca povinný vrátiť a odovzdať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie zodpovedajúce trvaniu nájmu, a to najneskôr do 3 dní odo dňa ukončenia nájomného vzťahu v zmysle tejto zmluvy. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajíateľovi všetky náklady spojené s opravou a prácami, ktoré súviseli s uvedením bytu do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

6. Ak si nájomca bude plniť všetky povinnosti a dodržiavať podmienky podľa tejto nájomnej zmluvy, správať sa v súlade so zásadami občianskeho spolunažívania, zachovávať dobré mravy, nebude počas celej doby nájmu naplňať ustanovenia § 711 ods. 1 písm. c), d) a g) Občianskeho zákonníka a bude spĺňať počas celej doby nájmu

podmienku v zmysle § 5 ods. 1 písm. a) Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja č. V-1/2006, v zmysle ktorého mesačný príjem a mesačný príjem spoločne posudzovaných osôb neprevyšuje trojnásobok životného minima, platného k 31.12. predchádzajúceho kalendárneho roka, má prednostné právo na opakované uzatvorenie nájomného vzťahu k bytu.

Čl. IV

Výška, splatnosť nájomného, úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu a spôsob ich platenia

1. Dňom uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné, úhrady za poskytovanie služieb spojených s užívaním bytu.
2. Mesačná úhrada za nájom je stanovená dohodou, v súlade s Opatrením MF SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov a je vypočítaná v súlade so zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a uznesením Obecného zastupiteľstva prenajímateľa č. 73/2011 zo dňa 15.12.2011 o zásadách nakladania s bytmi vo vlastníctve obce a plus k tomu preddavky za plnenie poskytované s užívaním bytu. Evidenčný list ceny nájmu a preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu tvorí prílohu č. 1 tejto nájomnej zmluvy, ktorá je jej neoddeliteľnou súčasťou.
 - 2.1. Zmluvné strany sa dohodli na výške platby za plnenia poskytované s užívaním bytu vo forme preddavkov. Preddavok za plnenia poskytované s užívaním bytu, t.j. úhrada za užívanie výťahu, osvetlenie spoločných priestorov v dome, kontrola a čistenie komínov, dodávka vody z verejných vodovodov, je uvedený v evidenčnom liste – prílohe č.1. Za odvádzanie odpadových vôd verejnou kanalizáciou bude vyúčtované osobitne a nájomca vypočítanú čiastku zaplatí na Obecnom úrade.
 - 2.2. Prenajímateľ si vyhradzuje právo v prípade zvýšenia cien napr. elektrickej energie, plynu, vody alebo v prípade iných nepredvídateľných okolností, pri ktorých vzrastú náklady na prevádzkovanie prenajatých priestorov operatívne jednostranne regulovať výšku fakturovaných energií v rámci služieb spojených s nájmom. Zvýšenie výšky ceny fakturovaných energií v spoločných priestoroch v rámci služieb spojených s nájmom je povinný prenajímateľ oznámiť nájomcom doručením nového evidenčného listu a nájomca sa zaväzuje uhrádzať cenu týchto plnení v rámci služieb počnúc nasledujúcim mesiacom po mesiaci, v ktorom mu bola zmena výšky fakturovaných energií oznámená prenajímateľom spôsobom v zmysle tohto bodu.
 - 2.3. Príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv je minimálne 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu a je zapracovaný v uznesení Obecného zastupiteľstva prenajímateľa č. 58/2007 zo dňa 27.08.2007. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť tento príspevok podľa jeho prevádzkových a technických potrieb formou uznesenia, a to doručením nového evidenčného listu nájomcovi najneskôr do 10 dní a nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájom, v ktorom je zapracovaný príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv počnúc nasledujúcim mesiacom po mesiaci, v ktorom mu bola zmena výšky oznámená prenajímateľom spôsobom v zmysle tohto bodu.
3. Nájomné spolu s preddavkom za plnenia poskytované s užívaním bytu je nájomca povinný uhrádzať mesačne, a to **mesiac vopred**, najneskôr do 15-ho dňa mesiaca predchádzajúceho mesiaca, za ktorý sa nájomné platí a to bankovým prevodom na účet prenajímateľa zriadený v DEXIA, a.s. pobočka Zvolen, č. ú. **1205431001/5600**. Pri platbe je nájomca povinný **vždy** uhrádzať vo forme preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu sa zúčtujú vždy za kalendárny rok, najneskôr do **31.05.** nasledujúceho kalendárneho roka po roku, za ktorý sa úhrady v zmysle tohto bodu
5. Plnením poskytovanými s užívaním bytu nie je dodávka energie a plynu v byte užívateľa. Nájomca na základe uzavretej nájomnej zmluvy uzavrie zmluvu s dodávateľmi energií – SPP a.s., Lokalita Zvolen, SEZ a.s. Žilina. a spotrebu hradí sám na základe zmluva o odbere energií.
6. V prípade, že nájomca stanovené nájomné spolu s úhradou za plnenia poskytované s užívaním bytu nezaplatí najneskôr do 5 dní po ich splatnosti, je povinný prenajímateľovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
7. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi prípadný nedoplatok z celoročného zúčtovania plnení poskytovaných s užívaním bytu v zmysle bodu 2.1. a bodu 4. tohto článku do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania a prípadný preplatok bude nájomcovi prenajímateľom vrátený do 60 dní odo dňa vyúčtovania.

Čl. V

Práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu – byt špecifikovaný v článku I tejto zmluvy – v stave spôsobilom na riadne užívanie a v takom stave sa ho zaväzuje udržiavať počas celej doby nájmu.
2. Nájomca prehlasuje, že stav bytu je nájomcovi známy a že byt je pri prevzatí spôsobilý na dohodnuté užívanie a v byte sa nenachádzajú poškodenia a závady brániace jeho užívaniu. Nájomca spolu s osobami s ním bývajúcimi, sú povinní užívať byt spôsobom primeraným povaha a určeni bytu ako aj jeho zariadeniu..
3. Spolu s nájomcom budú užívať byt tieto osoby: 0. Zmenu počtu spolubývajúcich osôb je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi do 30 dní od jej vzniku. Zároveň je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi skutočnosť rozhodujúce pre určenie výšky nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, a to najmä skutočnosť rozhodujúce pre stanovenie evidenčného listu.

4. V byte sa v čase prevzatia nájomcom nachádza: plynová pec, kuchynská linka s dresom, vybavenie kúpeľne, WC a ostatné zariadenie citované v Čl. I bod 3).
5. Prenajímateľ má právo kontrolovať spôsob užívania bytu nájomcom a najmä starostlivosť nájomcu o stav bytu prostredníctvom osobitne poverených zamestnancov prenajímateľa, ktorých mená a termín kontroly vopred prenajímateľ oznámi nájomcovi. Nájomca umožní prenajímateľovi vstup do prenajímaných priestorov za účelom kontroly dodržiavania nájomnej zmluvy.
6. Nájomca sa zaväzuje byť č.3 užívať podľa Čl. II. tejto zmluvy.
7. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi nerušený výkon jeho práv vyplývajúcich z tejto zmluvy a umožniť mu užívanie bytu aj všetkých spoločných priestorov, ktorých použitie je potrebné na to, aby nájomca mohol prenajaté priestory nerušene užívať.
8. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Obvyklú údržbu si nájomca zabezpečuje sám na vlastné náklady. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady vykonávať drobné opravy a znášať náklady na bežnú údržbu v byte v zmysle nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z.
9. Drobné opravy a úpravy, ktorými sa nezmení podstata bytu, môže nájomca vykonávať na vlastné náklady, bez nároku na úhradu týchto nákladov od prenajímateľa. Nájomca nesmie vykonávať v byte akékoľvek stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny, bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka - prenajímateľa, a to ani na svoje vlastné náklady.
10. 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 sám a požadovať od nájomcu náhradu všetkých nákladov.
11. Nájomca je povinný odstrániť poškodenia, ktoré na byte, iných bytoch alebo spoločných priestoroch a zariadeniach a nebytových priestoroch v dome spôsobil sám alebo osoby, ktoré spolu s ním byt užívajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
12. Nájomca nesmie manipulovať a poškodzovať plomby na elektromeroch, vodomeroch resp. iných zariadeniach prenajímateľa.
13. Nájomca nie je oprávnený prenechať byt, ani jeho príslušenstvo do nájmu, podnájmu alebo výpožičky bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ak nájomca prenechal byt alebo jeho príslušenstvo do nájmu, podnájmu alebo výpožičky bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, je takáto zmluva neplatná.
14. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením týchto povinností vznikla.
15. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených s úpravou, či zmenou na byte, či jeho príslušenstve len v prípade, ak prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.
16. Nájomca je povinný umožniť počas nájomného vzťahu vstup do bytu zamestnancom ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly, a to v zmysle čl. IV. ods.10 písm. f) a g) Zmluvy č. 0160-520-2004 uzavretej medzi prenajímateľom a Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja SR dňa 21.06.2004. Ak nájomca nesplní povinnosť v zmysle tohto bodu, je povinný uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 166 € za každé porušenie tejto povinnosti. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca opakovane nesplní túto povinnosť.

Čl. VI

Osobitné ustanovenia o zmene ceny nájmu a o zmene úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný rešpektovať zmeny nájomného určené prenajímateľom a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu v zmysle platných právnych predpisov ako aj v prípade iných vážnych dôvodov (napr. podľa skutočností predchádzajúceho roka) v súlade s § 696 OZ.
2. V prípade zmeny právnych predpisov určujúcich alebo vplývajúcich na výšku nájomného a plnení poskytovaných s užívaním bytu vo forme mesačných preddavkov, má prenajímateľ právo vykonať jednostranne zmeny výšky nájmu a ceny plnení poskytovaných s užívaním bytu vo forme preddavkov od prvého dňa mesiaca po nadobudnutí účinnosti príslušného právneho predpisu. Nájomca sa zaväzuje takto upravené nájomné naďalej platiť v zmenenej výške v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve a v zmysle príslušných právnych predpisov.
3. Nájomca je povinný prenajímateľovi najneskôr do 30 dní oznámiť zmenu skutočností, určujúcich výšku nájmu alebo mesačných preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu (napr. zmenu zdravotného stavu nájomcu, zmenu počtu členov domácnosti a pod.).

Čl. VII

Podmienky nájomného vzťahu

1. Táto nájomná zmluva sa riadi Smernicou č. 5/2011 o zásadách nakladania s bytmi vo vlastníctve obce Zvolenská Slatina zo dňa 15.12.2011 a zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní s tým, že nájomca je povinný spĺňať kritériá v § 12 tohto predpisu a nájomná zmluva s takýmto nájomcom bude uzavretá výlučne v zmysle týchto predpisov.
2. V prípade, že nájomca sa rozhodne zrušiť akýmkoľvek spôsobom túto nájomnú zmluvu, nemá nárok na vrátenie žiadnej časti už zaplateného nájomného ani iných finančných úhrad, ktoré uhradil prenajímateľovi, okrem finančná zábezpeka.
3. Nedeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy je aj Zmluva o poskytnutí finančnej zábezpeky na nájom bytu, ktorá bola uzavretá medzi prenajímateľom a nájomcom dňa 30.01.2013, v ktorej sú špecifikované jednotlivé podmienky súvisiace s poskytnutím tejto finančnej zábezpeky nájomcom prenajímateľovi a podmienky jej možného vrátenia nájomcovi.

Čl. VIII

Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti, ktoré z tejto zmluvy pre zmluvné strany vyplývajú a nie sú v nej výslovne upravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. Akúkoľvek zmenu v zmluve možno robiť len po vzájomnej dohode formou písomného dodatku k tejto zmluve.
3. Zmluvné strany si vzájomne zodpovedajú za prípadné škody, ktoré by im vznikli porušením právnej povinnosti vyplývajúcej z tejto zmluvy.
4. Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom zverejnenia a stránke obce.
5. Prenajímateľ doručuje nájomcovi všetky písomnosti podľa tejto zmluvy na adresu bytu uvedeného v článku I. tejto zmluvy.
6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je evidenčný list výpočtu nájomného a zmluva o poskytnutí finančnej zábezpeky na nájom bytu.
7. Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po jednom vyhotovení.
8. Zmluvné strany uzavreli zmluvu slobodne, vážne, žiadna zo strán nekonala v tiesni, omyle, či za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany si zmluvu riadne prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu ju podpisujú.

Vo Zvolenskej Slatine, dňa 30.01.2013

Prenajímateľ:

Ing. Mária Klimentová
starostka obce

Nájomca:

nájomca

EVIDENČNÝ LIST č. 1/2013 pre výpočet úhrady za užívanie bytu

Užívateľ:

Adresa: Zvolenská Slatina, SNP

Spôsob platenia: prevodom z účtu alebo v hotovosti v Prima banke č. ú. 1205431001/5600, variabilný symbol 361

ÚDAJE O BYTE

Kategória: I Vykurovanie: samostatné plynové Výška miestnosti: 2,50 m

Podlažie: 2 NP Byt č. 3

V Ý M E R A B Y T U

OBYTNÁ PLOCHA	VEDĽAJŠIA PLOCHA	OSTATNÉ MIESTNOSTI	
1. izba 17,61 m ²	kuchyňa 9,68 m ²	kúpeľňa 05,70 m ²	
2. izba 18,24 m ²	chodba 6,15 m ²	WC 02,58 m ²	
CELKOM	35,85 m²	15,83 m²	08,28 m²

SPOLUBÝVAJÚCI

NÁJOM (Výnos MF SR č. 01/R/2008 a Smernica 5/2011)

Nájom za úžitkovú plochu(59,96x1,45) mesačne 86,90 €

FPUaO(59,96x0,23€/m²) mesačne 13,80 €

Záloha za vodu (2,50€/os) mesačne 2,50 €

Záloha za osv. spol. pr.(0,7€/os) mesačne 0,70 €

CELKOVÁ MESAČNÁ ÚHRADA: 103,90 €

Vyúčtovanie preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu sa zúčtujú vždy za kalendárny rok, najneskôr do **31.05.** nasledujúceho kalendárneho roka

Dátum platnosti: od 01. 02. 2013
Dátum spracovania: 30. 01. 2013
Prevzal:

Dátum začiatku nájmu: 01. 02. 2013
Zmluva na dobu určitú do 31. 01. 2014
Ing. Mária Klimentová
starostka obce

Z M L U V A

o poskytnutí finančnej zábezpeky na nájom bytu
uzavretá v zmysle § 51 Občianskeho zákonníka, ako aj v zmysle zák. č. 443/2010 Z. z.
medzi :

1/ Obec Zvolenská Slatina
zastúpená starostom obce Ing. Máriou Klimentovou, starostkou obce
IČO : 320 447
SNP 370/19, 962 01 Zvolenská Slatina
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2/ [REDAKOVANÉ]
trvale bytom SNP [REDAKOVANÉ], 962 01 Zvolenská Slatina
(ďalej len „nájomca“)

takto:

Čl. I

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu 6 b. j. „C“ a bytov v ňom umiestnených v obci Zvolenská Slatina, súp. č.852 postavenom na KN-C parc.č. č. 1687/1 a 1687/3 zastavané plochy a nádvoria v k.ú. Zvolenská Slatina na ul. Komenského ulici č.89 vedeného Správou katastra Zvolen, katastrálny úrad Zvolen na LV č 1, (ďalej len „**bytový dom**“)
2. Nájomca na základe tejto zmluvy prejavuje slobodný a vážny záujem o nájom bytu, ktorý sa nachádza v bytovom dome na II. nadzemnom podlaží tohto bytového domu a ktorý pozostáva z 2. izieb s príslušenstvom, číslo bytu 3 .
3. Nájomca vyhlasuje, že spĺňa všetky podmienky pridelenia nájomného obecného bytu ustanovené zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ako aj Smernice č. 5/2011 o zásadách nakladania s bytmi vo vlastníctve obce Zvolenská Slatina zo dňa 15.12.2011.

Čl. II

Predmet zmluvy

Predmetom tejto zmluvy je zloženie finančnej zábezpeky nájomcom na nájom bytu v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a § 7 odst. 7 Smernice č. 5/2011

Čl. III.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca súhlasí, s tým, aby finančná zábezpeka vo výške 623 EUR /slovom: šesťstodvadsaťtri eur/ bola uložená na účte obce vedenom v Prima banka č.ú. 1205435010/5600 počas celej dĺžky trvania nájomného vzťahu.
2. Prenajímateľ uzavrie nájomnú zmluvu v zmysle platných predpisov.

Čl. IV.

Ostatné dojednania

1. Zmluvné strany sa dohodli, že finančná zábezpeka sa použije na zabezpečenie práva prenajímateľa na nájomné a ostatné platby súvisiace s nájomom, nároky zo spôsobenej škody, ako aj ostatné nároky prenajímateľa voči nájomcovi vyplývajúce zo zmluvy o nájme bytu uzavretej v zmysle Čl. III tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu sa finančná zábezpeka zložená v zmysle Čl. III bod č.1 tejto zmluvy použije na uhradenie nájomcom nezaplateného nájomného, ostatných platieb súvisiacich s nájomom, ako aj na úhradu prípadnej škody spôsobenej v byte, ako aj v spoločných zariadeniach a častiach bytového domu, ako aj ostatných nárokov prenajímateľa voči nájomcovi vyplývajúce zo zmluvy o nájme bytu uzavretej v zmysle Čl. III tejto zmluvy. Zvyšná časť finančnej zábezpeky v príslušnej výške bude vrátená prenajímateľom nájomcovi v lehote 30 dní odo dňa skončenia nájomného vzťahu vzniknutého medzi nájomcom a prenajímateľom na základe zmluvy o nájme bytu uzavretej v zmysle Čl. III tejto zmluvy.
3. Po dobu trvania nájomného vzťahu na základe zmluvy o nájme bytu uzavretej v zmysle Čl. III tejto zmluvy má prenajímateľ právo disponovať s finančnou zábezpekou zloženou nájomcom v zmysle Čl. III bod č.1 tejto zmluvy podľa svojho uváženia a to najmä použiť túto finančnú zábezpeku na úhradu úverov alebo pôžičiek

súvisiacich s výstavbou, dostavbou alebo stavebnými úpravami bytového domu špecifikovaného v Čl. I tejto zmluvy, s čím budúci nájomca bezvýhradne súhlasí.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení nájomného vzťahu vzniknutého na základe zmluvy o nájme bytu uzavretej v zmysle Čl. III tejto zmluvy a uzatvorení opakovaného nájomného vzťahu na dobu určitú nebude finančná zábezpeka vracaná nájomcovi.

Čl. V

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva bola vyhotovená podľa slobodnej a vážnej vôle účastníkov zmluvy, žiaden z nich nekonal v tiesni, v omyle, ani za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany si túto dohodu riadne prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu ju podpisujú.

2. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, pričom dva obdrží prenajímateľ a jedno nájomca.

3. Táto dohoda nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť v zmysle § 47a ods.1 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, t.j. dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke obce a jej trvanie končí ukončením nájomného vzťahu.

4. Túto zmluvu je možné meniť len formou písomných, obojstranne odsúhlasených dodatkov pokiaľ sa zmluvné strany nedohodli v tejto zmluve inak.

5. Práva a povinnosti zmluvných strán v tejto zmluve výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, ako aj ustanoveniami Opatrenia MF SR 01/R2008 a zák. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

Vo Zvolenskej Slatine, dňa 31.01.2013

.....
prenajímateľ

.....
nájomca

Nájomca [REDAKOVANÉ] dáva týmto výslovný súhlas so spracovaním osobných údajov uvedených v Zmluve o poskytnutí finančnej zábezpeky na nájom bytu a v Zmluve o nájme bytu a na účely týchto Zmlúv za podmienok ustanovených v zákone č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.

Vyhlasujem, že tento súhlas so spracúvaním osobných údajov je platný počas celej doby trvania predmetných Zmlúv a že ho počas doby trvania platnosti týchto Zmlúv nevezmem späť.

Vyššie uvedené potvrdzujem svojím podpisom.

.....
[REDAKOVANÉ]

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzatvorená podľa ust. § - u 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

medzi

Obec Zvolenská Slatina

zastúpená : Ing. Mária Klimentová – starostka obce

IČO: 00320447

Bankové spojenie: VÚB Zvolen č. ú. 3423-412/0200

ako p r e n a j í m a t e ľ

a

[REDAKOVANÉ]
bytom Zvolenská Slatina, Komenského [REDAKOVANÉ]
ako n á j o m c o v i a

takto:

Čl. I

Predmet nájmu

1. Za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenajímateľ prenecháva nájomcom do užívania 3-izbový byt č.4 zaradený do I. kategórie spolu s príslušenstvom a zariadením, nachádzajúci sa na druhom nadzemnom podlaží v obytnom dome súp. č., [REDAKOVANÉ] orientačné č. [REDAKOVANÉ] na Komenského ulici vo Zvolenskej Slatine, ktorá sa nachádza na KN parc. č. [REDAKOVANÉ] Vyššie uvedená nehnuteľnosť je vedené na katastrálnom úrade v Banskej Bystrici – Správa katastra Zvolen, nachádzajú sa v k.ú. Zvolenská Slatina a sú zapísané na liste vlastníctva č.1 (ďalej len „**byt**“). Vlastníkom bytu špecifikovaného v predošlej vete, ako aj príslušenstva a zariadenia je prenajímateľ.

2. Byt č.4 špecifikovaný v bode 1 tohto článku pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva.

3. Príslušenstvo bytu je: predsieň, kúpeľňa, WC. Výmera podlahovej plochy bytu spolu s príslušenstvom je 79,93 m². Spolu s právom užívať byt s príslušenstvom prenecháva prenajímateľ nájomcovi aj právo užívať spoločné časti a spoločné zariadenia obytného domu: schodiská, zádverie, chodby, všetko v stave spôsobilom k dohodnutému účelu užívania.

Zariadenie bytu tvorí: kuchynská linka, dres s odkvapkávačom, kombinovaný sporák, vaňa, umývadlo, pákové vodovodné batérie, záchodová misa so sedátkom a krytom, bočné svetlá – kuchyňa, kúpeľňa, stropné prípojky na svietidlá, svetlá na chodbe, kúpeľni, WC, vchodový telefón, elektrický zvonček, elektrická rozvodná bytová skrinka, termostat, ventilátor, radiátory, vypínače, zásuvky, PVC podlaha v miestnostiach, v chodbe, dlažba v kúpeľni a WC, pripojenie na TV anténu, kľúče.

4. Nájomca sa zaväzuje platiť za nájom tohto bytu prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.

Čl. II

Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje byť č.4 spolu s príslušenstvom a zariadením užívať riadne za účelom bývania, pričom toto užívanie bude na základe tejto zmluvy vykonávať len nájomca. Nájomca nie je oprávnený užívať byt na iné účely ako na bývanie. Nájomca sa zaväzuje spoločné priestory a zariadenie domu užívať riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

Čl. III

Doba nájmu a spôsob ukončenia zmluvy

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, pričom nájomný vzťah začína dňom 01.04.2013 a končí 31.03.2016. Po uplynutí doby nájmu v zmysle tohto bodu nájomca nemá právo na bytovú náhradu.

2. Nájomný vzťah založený nájomnou zmluvou zaniká uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý. Pred uplynutím tejto doby je možné nájomný vzťah ukončiť dohodou zmluvných strán, alebo výpoveďou.

3. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať zmluvu zo zákonných dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

4. V prípade, ak počas nájomného vzťahu nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytovaných s užívaním bytu za 2 ktorékoľvek mesiace (aj nenasledujúce za sebou) počas trvania nájomného vzťahu alebo mešká s platením nájomného do splatnosti ďalšieho nájomného hoc aj za jeden mesiac, je prenajímateľ oprávnený neuzavrieť opakovane nájomnú zmluvu s nájomcom na ďalšie obdobie.

5. V prípade skončenia nájmu, je nájomca povinný vrátiť a odovzdať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie zodpovedajúce trvaniu nájmu, a to najneskôr do 3 dní odo dňa ukončenia nájomného vzťahu v zmysle tejto zmluvy. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi všetky náklady spojené s opravou a prácami, ktoré súviseli s uvedením bytu do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

6. Ak si nájomca bude plniť všetky povinnosti a dodržiavať podmienky podľa tejto nájomnej zmluvy, správať sa v súlade so zásadami občianskeho spolunažívania, zachovávať dobré mravy, nebude počas celej doby nájmu naplňať ustanovenia § 711 ods. 1 písm. c), d) a g) Občianskeho zákonníka a bude spĺňať podmienky v zmysle § 12 ods. 4 písm. a) zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní má prednostné právo na opakované uzatvorenie nájomného vzťahu k bytu.

Čl. IV

Výška, splatnosť nájomného, úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu a spôsob ich platenia

1. Dňom uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné, úhrady za poskytovanie služieb spojených s užívaním bytu.

2. Mesačná úhrada za nájom je stanovená dohodou, v súlade s Opatrením MF SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov a je vypočítaná v súlade so zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a Smernicou č. 5/2011§11 C/2 uznesením Obecného zastupiteľstva prenajímateľa č. 73/2011 zo dňa 15.12.2011 vo výške 1,45 €/m², fond prevádzky, údržby z obstarávacej ceny t. j. 0,24 €/m² a plus k tomu preddavky za plnenie poskytované s užívaním bytu.

Evidenčný list ceny nájmu a preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu tvorí prílohu č. 1 tejto nájomnej zmluvy, ktorá je jej neoddeliteľnou súčasťou.

2.1. Zmluvné strany sa dohodli na výške platby za plnenia poskytované s užívaním bytu vo forme preddavkov. Preddavok za plnenia poskytované s užívaním bytu, t.j. osvetlenie spoločných priestorov v dome, kontrola a čistenie komínov, dodávka vody z verejných vodovodov, prenájom smetnej nádoby je uvedený v evidenčnom liste – prílohe č.1. Za odvádzanie odpadových vôd verejnou kanalizáciou bude vyúčtované osobitne a nájomca vypočítanú čiastku zaplatí na Obecnom úrade.

2.2. Prenajímateľ si vyhradzuje právo v prípade zvýšenia cien napr. elektrickej energie, plynu, vody alebo v prípade iných nepredvídateľných okolností, pri ktorých vzrastú náklady na prevádzkovanie prenajatých priestorov operatívne jednostranne regulovať výšku fakturovaných energií v rámci služieb spojených s nájomom. Zvýšenie výšky ceny fakturovaných energií v spoločných priestoroch v rámci služieb spojených s nájomom je povinný prenajímateľ oznámiť nájomcom doručením nového evidenčného listu a nájomca sa zaväzuje uhrádzať cenu týchto plnení v rámci služieb počnúc nasledujúcim mesiacom po mesiaci, v ktorom mu bola zmena výšky fakturovaných energií oznámená prenajímateľom spôsobom v zmysle tohto bodu.

2.3. Príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv je minimálne 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu a je zapracovaný v Smernici č. 5/2011 schválenej uznesením Obecného zastupiteľstva prenajímateľa č. 73/2011 zo dňa 15.12.2011. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť tento príspevok podľa jeho prevádzkových a technických potrieb formou uznesenia, a to dorúčením nového evidenčného listu nájomcovi najneskôr do 10 dní a nájomca za zaväzuje uhrádzať nájom, v ktorom je zapracovaný príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv počnúc nasledujúcim mesiacom po mesiaci, v ktorom mu bola zmena výšky oznámená prenajímateľom spôsobom v zmysle tohto bodu.

3. Nájomné s príspevok do fondu údržby a spolu s preddavkom za plnenia poskytované s užívaním bytu je nájomca povinný uhrádzať mesačne, a to mesiac vopred, najneskôr do 20-ho dňa mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktorý sa nájomné platí a to bankovým prevodom na účet prenajímateľa zriadený v Prima banke, a.s. pobočka Zvolen, č. ú. **1205431001/5600**. Pri platbe je nájomca povinný **vždy** uviesť variabilný symbol: **164**.

4. Úhrady, ktoré je nájomca povinný uhrádzať vo forme preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu sa zúčtujú vždy za kalendárny rok, najneskôr do **31.05.** nasledujúceho kalendárneho roka po roku, za ktorý sa úhrady v zmysle tohto bodu

5. Plnením poskytovanými s užívaním bytu nie je dodávka energie a plynu v byte užívateľa.

Nájomca na základe uzavretej nájomnej zmluvy uzavrie zmluvu s dodávateľmi energií – SPP a.s., Lokalita Zvolen, SEZ a.s. Žilina. a spotrebu hradí sám na základe zmluva o odbere energií.

6. V prípade, že nájomca stanovené nájomné spolu s úhradou za plnenia poskytované s užívaním bytu nezaplatí najneskôr do 5 dní po ich splatnosti, je povinný prenajímateľovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

7. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi prípadný nedoplatok z celoročného zúčtovania plnení poskytovaných s užívaním bytu v zmysle bodu 2.1. a bodu 4. tohto článku do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania a prípadný preplatok bude nájomcovi prenajímateľom vrátený do 60 dní odo dňa vyúčtovania.

Čl. V

Práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu – byt špecifikovaný v článku I tejto zmluvy v stave spôsobilom na riadne užívanie a v takom stave sa ho zaväzuje udržiavať počas celej doby nájmu.

2. Nájomca prehlasuje, že stav bytu je nájomcovi známy a že byt je pri prevzatí spôsobilý na dohodnuté užívanie a v byte sa nenachádzajú poškodenia a závady brániace jeho užívaniu. Nájomca spolu s osobami s ním bývajúcimi, sú povinní užívať byt spôsobom primeraným povaha a určeni bytu ako aj jeho zariadeniu..

3. Spolu s nájomcom budú užívať byt tieto osoby: priateľka. Zmenu počtu spolubývajúcich osôb je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi do 30 dní od jej vzniku. Zároveň je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, a to najmä skutočnosti rozhodujúce pre stanovenie evidenčného listu.

4. V byte sa v čase prevzatia nájomcom nachádza: plynová pec, kuchynská linka s dresom, vybavenie kúpeľne, WC a ostatné zariadenie citované v Čl. I bod 3).

5. Prenajímateľ má právo kontrolovať spôsob užívania bytu nájomcom a najmä starostlivosť nájomcu o stav bytu prostredníctvom osobitne poverených zamestnancov prenajímateľa, ktorých mená a termín kontroly vopred prenajímateľ oznámi nájomcovi. Nájomca umožní prenajímateľovi vstup do prenajímaných priestorov za účelom kontroly dodržiavania nájomnej zmluvy.

6. Nájomca sa zaväzuje byt č.4 užívať podľa Čl. II. tejto zmluvy.

7. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi nerušený výkon jeho práv vyplývajúcich z tejto zmluvy a umožniť mu užívanie bytu aj všetkých spoločných priestorov, ktorých použitie je potrebné na to, aby nájomca mohol prenajaté priestory nerušene užívať.

8. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Obvyklú údržbu si nájomca zabezpečuje sám na vlastné náklady. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady vykonávať drobné opravy a znášať náklady na bežnú údržbu v byte v zmysle nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z.

9. Drobné opravy a úpravy, ktorými sa nezmení podstata bytu, môže nájomca vykonávať na vlastné náklady, bez nároku na úhradu týchto nákladov od prenajímateľa. Nájomca nesmie vykonávať v byte akékoľvek stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny, bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka - prenajímateľa, a to ani na svoje vlastné náklady.

10. 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 sám a požadovať od nájomcu náhradu všetkých nákladov.

11. Nájomca je povinný odstrániť poškodenia, ktoré na byte, iných bytoch alebo spoločných priestoroch a zariadeniach a nebytových priestoroch v dome spôsobil sám alebo osoby, ktoré spolu s ním byt užívajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

12. Nájomca nesmie manipulovať a poškodzovať plomby na elektromeroch, vodomeroch resp. iných zariadeniach prenajímateľa.

13. Nájomca nie je oprávnený prenechať byt, ani jeho príslušenstvo do nájmu, podnájmu alebo výpožičky bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ak nájomca prenechal byt alebo jeho príslušenstvo do nájmu, podnájmu alebo výpožičky bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, je takáto zmluva neplatná.

14. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením týchto povinností vznikla.

15. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených s úpravou, či zmenou na byte, či jeho príslušenstve len v prípade, ak prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.

16. Nájomca je povinný umožniť počas nájomného vzťahu vstup do bytu zamestnancom ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly, a to v zmysle Zmluvy č. 0160-520-2004 uzavretej medzi prenajímateľom a Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja SR dňa 21.06.2004. Ak nájomca nesplní povinnosť v zmysle tohto bodu, je povinný uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 166 € za každé porušenie tejto povinnosti. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca opakovane nesplní túto povinnosť.

Čl. VI

Osobitné ustanovenia o zmene ceny nájmu a o zmene úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný rešpektovať zmeny nájomného určené prenajímateľom a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu v zmysle platných právnych predpisov ako aj v prípade iných vážnych dôvodov (napr. podľa skutočností predchádzajúceho roka) v súlade s § 696 OZ.

2. V prípade zmeny právnych predpisov určujúcich alebo vplývajúcich na výšku nájomného a plnení poskytovaných s užívaním bytu vo forme mesačných preddavkov, má prenajímateľ právo vykonať jednostranne zmeny výšky nájmu a ceny plnení poskytovaných s užívaním bytu vo forme preddavkov od prvého dňa mesiaca po nadobudnutí účinnosti príslušného právneho predpisu. Nájomca sa zaväzuje takto upravené nájomné naďalej platiť v zmenenej výške v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve a v zmysle príslušných právnych predpisov.

3. Nájomca je povinný prenajímateľovi najneskôr do 30 dní oznámiť zmenu skutočností, určujúcich výšku nájmu alebo mesačných preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu (napr. zmenu zdravotného stavu nájomcu, zmenu počtu členov domácností a pod.).

Čl. VII

Podmienky nájomného vzťahu

1. Táto nájomná zmluva sa riadi Smernicou č. 5/2011 o zásadách nakladania s bytmi vo vlastníctve obce Zvolenská Slatina zo dňa 15.12.2011 a zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní s tým, že nájomca je povinný spĺňať kritériá v § 12 tohto predpisu a nájomná zmluva s takýmto nájomcom bude uzavretá výlučne v zmysle týchto predpisov.

2. V prípade, že nájomca sa rozhodne zrušiť akýmkoľvek spôsobom túto nájomnú zmluvu, nemá nárok na vrátenie žiadnej časti už zaplateného nájomného ani iných finančných úhrad, ktoré uhradil prenajímateľovi, okrem finančná zábezpeka.

3. Nedeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy je aj Zmluva o poskytnutí finančnej zábezpeky na nájom bytu, ktorá bola uzavretá medzi prenajímateľom a nájomcom, v ktorej sú špecifikované jednotlivé podmienky súvisiace s poskytnutím tejto finančnej zábezpeky nájomcom prenajímateľovi a podmienky jej možného vrátenia nájomcovi.

Čl. VIII

Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti, ktoré z tejto zmluvy pre zmluvné strany vyplývajú a nie sú v nej výslovne upravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

2. Akúkoľvek zmenu v zmluve možno robiť len po vzájomnej dohode formou písomného dodatku k tejto zmluve.

3. Zmluvné strany si vzájomne zodpovedajú za prípadné škody, ktoré by im vznikli porušením právnej povinnosti vyplývajúcej z tejto zmluvy.

4. Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení

5. Prenajímateľ doručuje nájomcovi všetky písomnosti podľa tejto zmluvy na adresu bytu uvedeného v článku I .tejto zmluvy.

6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je evidenčný list výpočtu nájomného a zmluva o poskytnutí finančnej zábezpeky na nájom bytu.

7. Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po jednom vyhotovenia.

8. Zmluvné strany uzavreli zmluvu slobodne, vážne, žiadna zo strán nekonala v tiesni, omyle, či za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany si zmluvu riadne prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu ju podpisujú.

Vo Zvolenskej Slatine, dňa 22.03.2013

Prenajímateľ:

Ing. Mária Klimentová
starostka obce

Nájomca:

EVIDENČNÝ LIST č.1/2013
pre výpočet úhrady za užívanie bytu

Užívateľ :

Adresa : Zvolenská Slatina, Komenského

Spôsob platenia : prevodným príkazom , alebo v hotovosti v PRIMA banke (DEXIA banke) č. ú.
1205431001/5600, variabilný symbol 164

Ú D A J E O B Y T E

Kategória : 1 Vykurovanie : samostatné plynové Výška miestností: 2,50 m

Podlažie : 2 , byt č. 4

V Ý M E R A B Y T U

OBYTNÁ PLOCHA VEĽAJŠIA PLOCHA OSTATNÉ MIESTNOSTI

1.izba	23,79 m ²	Kuchyňa	13,70 m ²	Kúpeľňa	04,72 m ²
2.izba	13,28 m ²	Predsieň	04,9 m ²	WC	04,10 m ²
3.izba	12,42 m ²	Chodba	03,02 m ²		

CELKOM	49,49 m ²		21,62 m ²		08,82 m ²
--------	----------------------	--	----------------------	--	----------------------

III.SPOLUBÝVAJÚCI

NÁJOM

Nájom za byt	mesačne	115,90 €
Fond prevádzky, údržby a opráv	mesačne	19,20 €
Záloha za vodu (2,5€/os/m)	mesačne	5,00 €
Záloha za osv.spol.pr.(0,7€/os/m)	mesačne	1,40 €
Za služby (pren.smet.nádoby 0,60€/b)	mesačne	0,60 €

CELKOVÁ MESAČNÁ ÚHRADA : 142,10 EUR

Vyúčtovanie preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu sa zúčtujú vždy za kalendárny rok, najneskôr do 31.05. nasledujúceho kalendárneho roka

Dátum platnosti : od 01.04.2013

Dátum začiatku nájmu 01.04.2013

Dátum spracovania : 22.03.2013

Zmluva na dobu určitú do 31.03.2016

Prevzal:

Ing. Mária Klimentová
starostka obce

Z M L U V A

o poskytnutí finančnej zábezpeky na nájom bytu

uzavretá v zmysle § 51 Občianskeho zákonníka, ako aj v zmysle Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja č. V – 1/2006

uzavretá medzi :

1/ Obec Zvolenská Slatina

zastúpená starostom obce Ing. Máriou Klimentovou, starostkou obce

IČO : 00320 447

SNP 370/19, 962 01 Zvolenská Slatina

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2/

trvale bytom Komenského, 962 01 Zvolenská Slatina

(ďalej len „nájomca“)

takto:

Čl. I

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu 6 b. j. „A“ a bytov v ňom umiestnených v obci Zvolenská Slatina, súp. č. [redacted] postavenom na KN-C parc.č. č. 1687/5 zastavané plochy a nádvoría v k.ú. Zvolenská Slatina na ul. Komenského ulici č.87 vedeného Správou katastra Zvolen, katastrálny úrad Zvolen na LV č 1, (ďalej len „bytový dom“)

2. Nájomca na základe tejto zmluvy prejavuje slobodný a vážny záujem o nájom bytu, ktorý sa nachádzať v bytovom dome na II. nadzemnom podlaží tohto bytového domu a ktorý pozostáva z 3. izieb s príslušenstvom, číslo bytu 4 .

3. Nájomca vyhlasuje, že spĺňa všetky podmienky pridelenia nájomného obecného bytu v zmysle § 12 ods. 4 písm. a) zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní má prednostné právo na opakované uzatvorenie nájomného vzťahu k bytu., ako aj Smernice č. 5/2011 o zásadách nakladania s bytmi vo vlastníctve obce Zvolenská Slatina zo dňa 15.12.2011

Čl. II

Predmet zmluvy

Predmetom tejto zmluvy je zloženie finančnej zábezpeky nájomcom na nájom bytu v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

Čl. III.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca súhlasí, s tým, aby finančná zábezpeka vo výške **852** EUR /slovom: osemstôpäťdesiatdva eur/ bola uložená na účte obce vedenom v Prima banka č.ú. 1205435010/5600 počas celej dĺžky trvania nájomného vzťahu.

2. Prenajímateľ uzavrie nájomnú zmluvu v zmysle platných predpisov.

Čl. IV.

Ostatné dojednania

1. Zmluvné strany sa dohodli, že finančná zábezpeka sa použije na zabezpečenie práva prenajímateľa na nájomné a ostatné platby súvisiace s nájmom, nároky zo spôsobenej škody, ako aj ostatné nároky prenajímateľa voči nájomcovi vyplývajúce zo zmluvy o nájme bytu uzavretej v zmysle Čl. III tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu sa finančná zábezpeka zložená v zmysle Čl. III bod č.1 tejto zmluvy použije na uhradenie nájomcom nezaplateného nájomného, ostatných platieb súvisiacich s nájmom, ako aj na úhradu prípadnej škody spôsobenej v byte, ako aj v spoločných zariadeniach a častiach bytového domu, ako aj ostatných nárokov prenajímateľa voči nájomcovi vyplývajúce zo zmluvy o nájme bytu uzavretej v zmysle Čl. III tejto zmluvy. Zvyšná časť finančnej zábezpeky v príslušnej výške bude vrátená prenajímateľom nájomcovi v lehote 30 dní odo dňa skončenia nájomného vzťahu vzniknutého medzi nájomcom a prenajímateľom na základe zmluvy o nájme bytu uzavretej v zmysle Čl. III tejto zmluvy.

2. Po dobu trvania nájomného vzťahu na základe zmluvy o nájme bytu uzavretej v zmysle Čl. III tejto zmluvy má prenajímateľ právo disponovať s finančnou zábezpekou zloženou nájomcom v zmysle Čl. III bod č.1 tejto zmluvy podľa svojho uváženia a to najmä použiť túto finančnú zábezpeku na úhradu úverov alebo pôžičiek súvisiacich s výstavbou, dostavbou alebo stavebnými úpravami bytového domu špecifikovaného v Čl. I tejto zmluvy, s čím budúci nájomca bezvýhradne súhlasí.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení nájomného vzťahu vzniknutého na základe zmluvy o nájme bytu uzavretej v zmysle Čl. III tejto zmluvy a uzatvorení opakovaného nájomného vzťahu na dobu určitú nebude finančná zábezpeka vracaná nájomcovi.

Čl. V

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva bola vyhotovená podľa slobodnej a vážnej vôle účastníkov zmluvy, žiaden z nich nekonal v tiesni, v omyle, ani za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany si túto dohodu riadne prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu ju podpisujú.

2. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, pričom dva obdrží prenajímateľ a jedno nájomca.

3. Táto dohoda nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.

4. Túto zmluvu je možné meniť len formou písomných, obojstranne odsúhlasených dodatkov pokiaľ sa zmluvné strany nedohodli v tejto zmluve inak.

5. Práva a povinnosti zmluvných strán v tejto zmluve výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, ako aj ustanoveniami Opatrenia MF SR 01/R2008 a zák. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

Vo Zvolenskej Slatine, dňa 22.03.2013

.....
prenajímateľ

.....
nájomca

Nájomcovia [redacted] dávajú týmto výslovný súhlas so spracovaním osobných údajov uvedených v Zmluve o poskytnutí finančnej zábezpeky na nájom bytu a v Zmluve o nájme bytu a na účely týchto Zmlúv za podmienok ustanovených v zákone č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.

Vyhlasujem, že tento súhlas so spracúvaním osobných údajov je platný počas celej doby trvania predmetných Zmlúv a že ho počas doby trvania platnosti týchto Zmlúv nevezmem späť.

Vyššie uvedené potvrdzujem svojim podpisom.

.....
[Redacted Signature]

.....
[Redacted Signature]

ZMLUVA O NÁJME RODINNÉHO DOMU
uzatvorená podľa ust. § - u 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

medzi

Obec Zvolenská Slatina

zastúpená : Ing. Máriou Klimentovou – starostkou obce

IČO: 320447

Bankové spojenie: VÚB Zvolen č. ú. 3423-412/0200

ako p r e n a j í m a t e ľ

a

[Redacted Signature]

bytom Zvolenská Slatina , Maloslatinská ulica č [Redacted]

ako n á j o m c a

takto:

I.

Preambula

1. V súvislosti s výstavbou Vodného diela Slatinka a v súlade so závermi „ Protokolu o výkone štátnej expertízy na stavebný zámer stavby“ vypracovaný Ministerstvom výstavby a verejných prác dňa 18.11.1997, z ktorého vyplynula povinnosť zabezpečiť komplexnú bytovú výstavbu pre presídlených občanov, vybuodoval prenajímateľ 28 RD a obytný dom so 16 b.j..
2. Vzhľadom na to, VV š.p. Bratislava splnila všetky nároky presídlencov, prenecháva ďalej za účelom krátkodobého riešenia bytovej situácie obce Zvolenská Slatina rodinný dom , bližšie špecifikovaný v Čl. II tejto zmluvy, do užívania nájomcovi za podmienok dohodnutých v tejto nájomnej zmluve.
3. Rodinný dom bol pridelený na základe uznesenia Obecného zastupiteľstva obce Zvolenská Slatina č. 19/2001 prijatého dňa 3.5.2001 a doporučenía MP SR – list č. 17/2001-820 zo dňa 7.2.2001.

II.

Predmet nájmu

1. Za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania rodinný dvojpodlažný dom typu typu K 103, súp. č. 794, v katastrálnom území obce Zvolenská Slatina, postavený na KN parc. č.1841/22, zastavaná plocha vo výmere 340 m² , , na ul. Maloslatinská č. 14 vo Zvolenskej Slatine vo vlastníctve Obce Zvolenská Slatina, s právom hospodárenia prenajímateľa. Spolu s právom užívať príslušný pozemok patriaci k rodinnému domu a to KN parc. č. 1841/28 a 1841/24 vo výmere 460 m² podľa geometrického plánu č. 10747494-96/98. Celková prenajímaná výmera oploteného pozemku je 800 m² .
2. Rodinný dom č.794 pozostáva z 4-ich obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvo bytu v rodinnom dome je: chodba, kotolňa, schodisko, vstupná hala, kúpeľňa +WC, zádverie,, kuchyňa, špajza, 2x balkón. Výmera podlahovej plochy domu spolu s príslušenstvom bez plochy balkóna je 115,1 m² . Zariadenie bytu tvorí: kuchynská linka, dres s odkvapkávačom, kombinovaný sporák, vaňa, umývadlo, sprchový kút, pákové vodovodné batérie , záchodová misa so sedátkom a krytom, bočné svetlá – kuchyňa, kúpeľňa, stropné prípojky na svietidlá, svetlá na chodbe, kúpeľni, WC, elektrický zvonček, elektrická rozvodná skrinka, termostat, radiátory, vypínače, zásuvky, plávajúca podlaha v obývacej miestnosti a jedálenskom kúte, PVC v ďalších miestnostiach na prízemí, v podkroví a na chodbách, dlažba v kúpeľni a WC, zásuvka pripojenia na TV anténu, kľúče.
3. Súčasťou prenájmu je aj ostatné príslušenstvo domu (oplotenie, chodník, prípojky).
4. Nájomca sa zaväzuje platiť za nájom tohto obecného rodinného domu a príslušného pozemku prenajímateľovi nájomné.

III.

Doba nájmu

- 1.Nájomná zmluva medzi prenajímateľom a nájomcom sa uzatvára na dobu určitú od 1.01.2013 do 31.12.2013.
- 2.Nájomný vzťah založený touto nájomnou zmluvou zaniká uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý. Pred uplynutím tejto doby je možné nájomný vzťah ukončiť vzájomnou písomnou dohodou prenajímateľa s nájomcom alebo písomnou výpoveďou podľa § 677 Občianskeho zákonníka s trojmesačnou lehotou.
- 3.Nájomca je oprávnený vypovedať nájom rodinného domu bez uvedenia dôvodu.
- 4.Po skončení nájomného vzťahu nemá nájomca právo na náhradné ubytovanie.

5. V prípade skončenia nájmu, je nájomca povinný vrátiť a odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie zodpovedajúce trvanie nájmu. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi všetky náklady spojené s opravou a prácami, ktoré súviseli s uvedením rodinného domu do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenia. O vrátení predmetu nájmu späť sa strany zaväzujú vyhotoviť písomný protokol.

6 Ak si nájomca bude plniť všetky povinnosti a dodržiavať podmienky podľa tejto nájomnej zmluvy, správať sa v súlade so zásadami občianskeho spolunážívania, zachovávať dobré mravy, nebude počas celej doby nájmu naplňať ustanovenia § 711 ods. 1 písm. c), d) a g) Občianskeho zákonníka a bude spĺňať podmienky v zmysle § 12 ods. 4 písm. a) zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní má prednostné právo na opakované uzatvorenie nájomného vzťahu k bytu.

IV.

Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje obecný rodinný dom súp. č. 794 na Maloslatskej ulici 14 spolu s príslušenstvom a zariadením a príslušným pozemkom užívať riadne za účelom bývania, pričom toto užívanie bude na základe tejto zmluvy vykonávať len nájomca. Nájomca nie je oprávnený užívať byt v rodinnom dome na iné účely ako na bývanie.

2. Nájomca nesmie prenechať užívanie bytu alebo samostatnej miestnosti alebo príslušného pozemku do podnájmu ďalšej osobe bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.

3. Drobné opravy a úpravy, ktorými sa nezmení podstata užíwanej veci – rodinného domu, nájomca vykonáva na vlastné náklady, bez nároku na úhradu týchto nákladov od prenajímateľa. Nájomca nesmie vykonávať v rodinnom dome stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte, bez súhlasu vlastníka, a to ani na vlastné náklady. Nájomca taktiež nesmie bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa vykonávať žiadne prístavby alebo samostatne stojace stavby na príslušnom pozemku, ktorý je predmetom nájmu.

4. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v rodinnom dome, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

5. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu rodinného domu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu. Právo prenajímateľa vykonať drobné opravy a bežnú údržbu určuje Nariadenie vlády SR. č. 87/1995 Zb. v platnom znení a § 687 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

V.

Výška, splatnosť úhrady za nájom a spôsob jeho platenia

1. Dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za užívanie rodinného domu, nájom za pozemok a príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv.

Evidenčný list ceny nájmu za plnenia poskytované s užívaním rodinného domu tvorí prílohu č. 1 tejto nájomnej zmluvy, ktorá je jej neoddeliteľnou súčasťou.

2. Výška nájomného a príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv je stanovená v zmysle Smernice obce č. 5/2011 o nakladaní bytu.

2.1. Výška nájmu za pozemok je stanovená v zmysle vyhl. č. 465/91 Zb. v znení platných predpisov.

3. Nájomné za užívanie rodinného domu spolu s príspevkom do fondu prevádzky, údržby a opráv a nájmu za pozemok sa platí mesačne, a to mesiac vopred najneskoršie do 20-ho dňa bežného mesiaca poštovou poukážkou na účet prenajímateľa alebo prevodom na účet prenajímateľa zriadený vo VÚB Zvolen, č.ú. 3423-412/0200 resp v hotovosti do pokladne. Pri platbe je potrebné uviesť variabilný symbol: 21791

4. Plnením poskytovaným s užívaním rodinného domu nie je dodávka energie (plynu, el. energie, vody, poplatku za telefón, televíziu, rozhlas a odvoz smetí). Nájomca na základe uzavretej nájomnej zmluvy uzavrie zmluvu s dodávateľmi energií plynu, elektrickej energie, Veolia, Stredoslovenská vodárenská prevádzková spoločnosť Banská Bystrica, spotrebu hradí sám na základe zmluva o odbere energií

5. V prípade, že nájomca stanovené nájomné a príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv predmetu nájmu nezaplatí v lehote do 5 dní po ich splatnosti, je povinný prenajímateľovi zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

6. Nájomca uhradí prenajímateľovi prípadný nedoplatok z celoročného zúčtovania plnenia poskytovaného v zmysle čl. V. do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania, prípadný preplatok bude nájomcovi vrátený.

VI.

Práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu – byt špecifikovaný v článku I tejto zmluvy – v stave spôsobilom na riadne užívanie a v takom stave sa ho zaväzuje udržiavať počas celej doby nájmu.

2. Nájomca prehlasuje, že stav bytu je nájomcovi známy a že byt je pri prevzatí spôsobilý na dohodnuté užívanie a v byte sa nenachádzajú poškodenia a závady brániace jeho užívaniu. Nájomca spolu s osobami s ním bývajúcimi, sú povinní užívať byt spôsobom primeraným povahe a určaniu bytu ako aj jeho zariadeniu.

3. Spolu s nájomcom budú užívať byt tieto osoby: manželka a 2 deti. Zmenu počtu spolubývajúcich osôb je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi do 30 dní od jej vzniku. Zároveň je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, a to najmä skutočnosti rozhodujúce pre stanovenie evidenčného listu.

4. V byte sa v čase prevzatia nájomcom nachádza: plynová pec, kuchynská linka s dresom, vybavenie kúpeľne, WC a ostatné zariadenie citované v Čl. I bod 3).

5. Prenajímateľ má právo kontrolovať spôsob užívania bytu nájomcom a najmä starostlivosť nájomcu o stav bytu prostredníctvom osobitne poverených zamestnancov prenajímateľa, ktorých mená a termín kontroly vopred prenajímateľ oznámi nájomcovi. Nájomca umožní prenajímateľovi vstup do prenajímaných priestorov za účelom kontroly dodržiavania nájomnej zmluvy.

6. Nájomca sa zaväzuje rodinný dom súp.č. 794 užívať podľa Čl. II. tejto zmluvy.

7. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi nerušený výkon jeho práv vyplývajúcich z tejto zmluvy a umožniť mu užívanie bytu aj všetkých spoločných priestorov, ktorých použitie je potrebné na to, aby nájomca mohol prenajaté priestory nerušene užívať.

8. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Obvyklú údržbu si nájomca zabezpečuje sám na vlastné náklady. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady vykonávať drobné opravy a znášať náklady na bežnú údržbu v byte v zmysle nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z.

9. Drobné opravy a úpravy, ktorými sa nezmení podstata bytu, môže nájomca vykonávať na vlastné náklady, bez nároku na úhradu týchto nákladov od prenajímateľa. Nájomca nesmie vykonávať v byte akékoľvek stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny, bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka - prenajímateľa, a to ani na svoje vlastné náklady.

10. 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 sám a požadovať od nájomcu náhradu všetkých nákladov.

11. Nájomca je povinný odstrániť poškodenia, ktoré na byte, iných bytoch alebo spoločných priestoroch a zariadeniach a nebytových priestoroch v dome spôsobil sám alebo osoby, ktoré spolu s ním byt užívajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

12. Nájomca nesmie manipulovať a poškodzovať plomby na elektromeroch, vodomeroch resp. iných zariadeniach prenajímateľa.

13. Nájomca nie je oprávnený prenechať byt, ani jeho príslušenstvo do nájmu, podnájmu alebo výpožičky bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ak nájomca prenechal byt alebo jeho príslušenstvo do nájmu, podnájmu alebo výpožičky bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, je takáto zmluva neplatná.

14. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením týchto povinností vznikla.

15. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených s úpravou, či zmenou na byte, či jeho príslušenstve len v prípade, ak prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.

16. Nájomca je povinný umožniť počas nájomného vzťahu vstup do bytu zamestnancom ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly, a to v zmysle čl. IV. ods. 10 písm. f) a g) Zmluvy č. 0160-520-2004 uzavretej medzi prenajímateľom a Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja SR dňa 21.06.2004. Ak nájomca nesplní povinnosť v zmysle tohto bodu, je povinný uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 166 € za každé porušenie tejto povinnosti. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca opakovane nesplní túto povinnosť.

VII.

Osobitné ustanovenia

1.. Nájomca je povinný rešpektovať zmeny nájomného za užívanie rodinného domu určené prenajímateľom v zmysle § 11 odst. B 1. platnej Smernice 5/2011 a jej neskorších zmien a zák. 443/2010 Z. z.

2. V prípade zmeny právnych predpisov určujúcich alebo vplývajúcich na výšku nájomného a plnení poskytovaných s užívaním bytu v rodinnom dome vo forme mesačných preddavkov, má prenajímateľ právo vykonať jednostranne zmeny výšky nájmu a ceny plnení poskytovaných s užívaním bytu vo forme preddavkov od prvého dňa mesiaca po nadobudnutí účinnosti príslušného právneho predpisu. Nájomca sa zaväzuje takto upravené nájomné naďalej platiť v zmenenej výške v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve a v zmysle príslušných právnych predpisov.

3. Nájomca je povinný prenajímateľovi najneskôr do 30 dní oznámiť zmenu skutočností, určujúcich výšku nájmu alebo mesačných preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu (napr. zmenu zdravotného stavu nájomcu, zmenu počtu členov domácností a pod.).

4. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu požiadavku na havarijnú opravu najneskôr do 24 hodín od vzniku havarijnej situácie. Havarijnú situáciu a vzniknutú škodu nahlási nájomca prenajímateľovi osobne alebo na t. č. 045- 5394212. Túto opravu zabezpečí prenajímateľ, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

5. V prípade vzniku poistnej udalosti je nájomca povinný túto udalosť nahlásiť prenajímateľovi najneskôr do 24 hodín, ktorý zabezpečí obhliadku poškodeného majetku. Odstránenie vzniknutej škody zabezpečí prenajímateľ, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

6. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonávať pravidelné revízie elektrických zariadení, bleskozvodu, tlakových nádob slúžiacich na ohrev vody a plynových spotrebičov. Nájomca je povinný umožniť vstup prenajímateľovi do prenajímanej nehnuteľnosti za účelom vykonania revízie.

7. Prenajímateľ dáva súhlas nájomcovi k zriadeniu zeleninovej a ovocnej záhrady na prenajatom pozemku, ako aj chovu domácich zvierat za dodržania Všeobecných záväzných nariadení obce Zvolenská Slatina.

8. Nájomca je povinný starať sa o údržbu spoločných objektov, ako sú príľahlé chodníky, oplatenie a tieto udržiavať vždy v prevádzkyschopnom stave (zametanie chodníkov, odpratávanie snehu s chodníkov, odstraňovanie nežiadúcej buriny...). Nájomca zodpovedá za prípadnú škodu, spôsobenú nesplnením si tejto povinnosti a to aj voči tretím osobám.

VIII.

Podmienky nájomného vzťahu

1. Táto nájomná zmluva sa riadi Smernicou č. 5/2011 o zásadách nakladania s bytmi vo vlastníctve obce Zvolenská Slatina zo dňa 15.12.2011 a zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní s tým, že nájomca je povinný splňať kritériá v § 12 tohto predpisu a nájomná zmluva s takýmto nájomcom bude uzavretá výlučne v zmysle týchto predpisov.

2. V prípade, že nájomca sa rozhodne zrušiť akýmkoľvek spôsobom túto nájomnú zmluvu, nemá nárok na vrátenie žiadnej časti už zaplateného nájomného ani iných finančných úhrad, ktoré uhradil prenajímateľovi, okrem finančná zábezpeka.

IX.

Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti, ktoré z tejto zmluvy pre zmluvné strany vyplývajú a nie sú v nej výslovne upravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

2. Akúkoľvek zmenu v zmluve možno robiť len po vzájomnej dohode formou písomného dodatku k tejto zmluve.

3. Zmluvné strany si vzájomne zodpovedajú za prípadné škody, ktoré by im vznikli porušením právnej povinnosti vyplývajúcej z tejto zmluvy.

4. Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení.

5. Prenajímateľ doručuje nájomcovi všetky písomnosti podľa tejto zmluvy na adresu bytu uvedeného v článku I. tejto zmluvy.

6. Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po jednom vyhotovení.

7. Zmluvné strany uzavreli zmluvu slobodne, vážne, žiadna zo strán nekonala v tiesni, omyle, či za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany si zmluvu riadne prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu ju podpisujú.


Vo Zvolenskej Slatine, dňa 28.12.2012

Prenajímateľ:
Ing. Mária Klimentová
starostka obce

Nájomca:



EVIDENČNÝ LIST č. 1/2013

Užívateľ : 
Adresa: Maloslatinská , Zvolenská Slatina

Spôsob platenia: inkaso Číslo platcu: 794 Var. Symbol: 21794

I. ÚDAJE O DOME

Kategória I Vykurovanie : etážové kúrenie Výška miestností : 2,7 m
Podlažie: Kúpeľňa : vlastná, v dome WC : vlastné v dome

II. VÝMERA

OBYTNÁ PLOCHA	VEĎEJŠIA PLOCHA	OSTATNÉ MIESTNOSTI
1. miestnosť 27,30 m ²	Kuchyňa : 12,00 m ²	Kúpeľňa : 6,10 m ²
2. miestnosť 13,40 m ²	Hala: 4,00 m ²	WC : 2,60 m ²
3. miestnosť 14,10 m ²	Chodba 4,50 m ²	Sklad : 2,20 m ²
4. miestnosť 13,50 m ²	Predsieň 4,60 m ²	Loggia : 5,40 m ²
		Šatník 3,60 m ²
		Komora 0,90 m ²
		Schodisko : 5,40 m ²
CELKOM: 68,30 m²	35,00 m ²	16,30 m ²

Podlahová plocha: 114,20 m²

III. SPOLUBÝVAJÚCI: Počet členov domácnosti celkom: 4

Meno-rod.číslo vzťah

[REDAKOVANÉ]

IV. ÚHRADA ZA UŽÍVANIE (Výnos MF SR č. 01/R/2008 a Smernica 5/2011)

Nájom za obytnú plochu 42,00 € MESAČNÉ NÁJOMNÉ: 68,50 €

(0,7x27,3 + 0,7x4/5x41)

Mesačný fond PUaO : 41,70 €

Nájom za ved. plochu 13,90 €

Záhrada 4,50 €

(0,33x37,2 + 0,33x4/5x6,1)

Mes. sadzba za zákl.zar. 10,00 €

Mes. sadzba za ostatné zar. 2,60 €

CELKOVÁ MESAČ. ÚHRADA:114,70 €

Dátum začiatku nájmu : 01.01.2013

Dátum začiatku nájmu: 01.01.2013

Dátum spracovania: 28.12.2012

Dátum ukončenia nájmu: 31.12.2013

Prevzal:

Ing.Mária Klimentová
starostka obce

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzatvorená podľa ust. § - u 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

medzi

Obec Zvolenská Slatina

zastúpená: Ing. Mária Klimentová – starostka obce

IČO: 00320447

Bankové spojenie: VÚB Zvolen č. ú. 3423-412/0200

ako p r e n a j í m a t e ľ

a

[REDAKOVANÉ]
bytom Zvolenská Slatina, Cintorínska cesta [REDAKOVANÉ]
ako n á j o m c a

takto:

Čl. I

Predmet nájmu

1. Za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania 3-izbový byt č.6 zaradený do I. kategórie, nachádzajúci sa na prvom nadzemnom podlaží v obytnom dome súp. č., [REDAKOVANÉ] orientačné č. [REDAKOVANÉ] na Komenského ulici vo Zvolenskej Slatine, ktorá sa nachádza na KN – C parc. č. [REDAKOVANÉ]. Vyššie uvedená nehnuteľnosť je vedené na katastrálnom úrade v Banskej Bystrici – Správa katastra Zvolen, nachádzajú sa v k.ú. Zvolenská Slatina a sú zapísané na liste vlastníctva č.1 (ďalej len „**byt**“). Vlastníkom bytu špecifikovaného v predošlej vete, ako aj príslušenstva a zariadenia je prenajíateľ.

2. Byt č.6 špecifikovaný v bode 1 tohto článku pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva.

3. Príslušenstvo bytu je: predsieň, kúpeľňa, WC. Výmera podlahovej plochy bytu spolu s príslušenstvom je 79,93 m². Spolu s právom užívať byt s príslušenstvom prenecháva prenajíateľ nájomcovi aj právo užívať spoločné časti a spoločné zariadenia obytného domu: schodiská, zádverie, chodby, všetko v stave spôsobilom k dohodnutému účelu užívania.

Zariadenie bytu tvorí: kuchynská linka, dres s odkvapkávačom, kombinovaný sporák, rohová vaňa, umývadlo, pákové vodovodné batérie, záchodová misa so sedátkom a krytom, bočné svetlá – kuchyňa, kúpeľňa, stropné pripojky na svietidlá, svetlá na chodbe, kúpeľni, WC, vchodový telefón, elektrický zvonček, elektrická rozvodná bytová skrinka, termostat, ventilátor, radiátory, vypínače, zásuvky, PVC podlaha v miestnostiach, v chodbe, dlažba v kúpeľni a WC, pripojenie na TV anténu, kľúče.

4. Nájomca sa zaväzuje platiť za nájom tohto bytu prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.

Čl. II Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje byť č.6 spolu s príslušenstvom a zariadením užívať riadne za účelom bývania, pričom toto užívanie bude na základe tejto zmluvy vykonávať len nájomca. Nájomca nie je oprávnený užívať byt na iné účely ako na bývanie. Nájomca sa zaväzuje spoločné priestory a zariadenie domu užívať riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

Čl. III

Doba nájmu a spôsob ukončenia zmluvy

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, pričom nájomný vzťah začína dňom 01.03.2013 a končí 28.02.2016. Po uplynutí doby nájmu v zmysle tohto bodu nájomca nemá právo na bytovú náhradu.

2. Nájomný vzťah založený nájomnou zmluvou zaniká uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý. Pred uplynutím tejto doby je možné nájomný vzťah ukončiť dohodu zmluvných strán, alebo výpoveďou.

3. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať zmluvu zo zákonných dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

4. V prípade, ak počas nájomného vzťahu nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytovaných s užívaním bytu za 2 ktorékoľvek mesiace (aj nenasledujúce za sebou) počas trvania nájomného vzťahu alebo mešká s platením nájomného do splatnosti ďalšieho nájomného hoc aj za jeden mesiac, je prenajímateľ oprávnený neuzavrieť opakovaně nájomnú zmluvu s nájomcom na ďalšie obdobie.

5. V prípade skončenia nájmu, je nájomca povinný vrátiť a odovzdať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie zodpovedajúce trvaníu nájmu, a to najneskôr do 3 dní odo dňa ukončenia nájomného vzťahu v zmysle tejto zmluvy. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi všetky náklady spojené s opravou a prácami, ktoré súviseli s uvedením bytu do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

6. Ak si nájomca bude plniť všetky povinnosti a dodržiavať podmienky podľa tejto nájomnej zmluvy, správať sa v súlade so zásadami občianskeho spolunažívania, zachovávať dobré mravy, nebude počas celej doby nájmu napĺňať ustanovenia § 711 ods. 1 písm. c), d) a g) Občianskeho zákonníka a bude spĺňať podmienky v zmysle § 12 ods. 4 písm. a) zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní má prednostné právo na opakované uzatvorenie nájomného vzťahu k bytu.

Čl. IV

Výška, splatnosť nájomného, úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu a spôsob ich platenia

1. Dňom uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné, úhrady za poskytovanie služieb spojených s užívaním bytu.

2. Mesačná úhrada za nájom je stanovená dohodou, v súlade s Opatrením MF SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov a je vypočítaná v súlade so zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a Smernicou č. 5/2011§11 C/2 uznesením Obecného zastupiteľstva prenajímateľa č. 73/2011 zo dňa 15.12.2011 vo výške 1,45 €/m², fond prevádzky, údržby z obstarávacej ceny t. j. 0,24 €/m² a plus k tomu preddavky za plnenie poskytované s užívaním bytu.

Evidenčný list ceny nájmu a preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu tvorí prílohu č. 1 tejto nájomnej zmluvy, ktorá je jej neoddeliteľnou súčasťou.

2.1. Zmluvné strany sa dohodli na výške platby za plnenia poskytované s užívaním bytu vo forme preddavkov. Preddavok za plnenia poskytované s užívaním bytu, t.j. úhrada za užívanie výťahu, osvetlenie spoločných priestorov v dome, kontrola a čistenie komínov, dodávka vody z verejných vodovodov, je uvedený v evidenčnom liste – prílohe č.1. Za odvádzanie odpadových vôd verejnou kanalizáciou bude vyúčtované osobitne a nájomca vypočítanú čiastku zaplatí na Obecnom úrade.

2.2. Prenajímateľ si vyhradzuje právo v prípade zvýšenia cien napr. elektrickej energie, plynu, vody alebo v prípade iných nepredvídateľných okolností, pri ktorých vzrastú náklady na prevádzkovanie prenajatých priestorov operatívne jednostranne regulovať výšku fakturovaných energií v rámci služieb spojených s nájomom. Zvýšenie výšky ceny fakturovaných energií v spoločných priestoroch v rámci služieb spojených s nájomom je povinný prenajímateľ oznámiť nájomcom doručením nového evidenčného listu a nájomca sa zaväzuje uhrádzať cenu týchto plnení v rámci služieb počnúc nasledujúcim mesiacom po mesiaci, v ktorom mu bola zmena výšky fakturovaných energií oznámená prenajímateľom spôsobom v zmysle tohto bodu.

2.3. Príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv je minimálne 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu a je zapracovaný v Smernici č. 5/2011 schválenej uznesením Obecného zastupiteľstva prenajímateľa č. 73/2011 zo dňa 15.12.2011. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť tento príspevok podľa jeho prevádzkových a technických potrieb formou uznesenia, a to doručením nového evidenčného listu nájomcovi najneskôr do 10 dní a nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájom, v ktorom je zapracovaný príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv počnúc nasledujúcim mesiacom po mesiaci, v ktorom mu bola zmena výšky oznámená prenajímateľom spôsobom v zmysle tohto bodu.

3. Nájomné s príspevok do fondu opráv a spolu s preddavkom za plnenia poskytované s užívaním bytu je nájomca povinný uhrádzať mesačne, a to mesiac vopred, najneskôr do 20-ho dňa mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktorý sa nájomné platí a to bankovým prevodom na účet prenajímateľa zriadený v DEXIA, a.s. pobočka Zvolen, č. ú. 1205431001/5600. Pri platbe je nájomca povinný **vždy** uviesť variabilný symbol: 266.
4. Úhrady, ktoré je nájomca povinný uhrádzať vo forme preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu sa zúčtujú vždy za kalendárny rok, najneskôr do 31.05. nasledujúceho kalendárneho roka po roku, za ktorý sa úhrady v zmysle tohto bodu
5. Plnením poskytovanými s užívaním bytu nie je dodávka energie a plynu v byte užívateľa.
Nájomca na základe uzavretej nájomnej zmluvy uzavrie zmluvu s dodávateľmi energií – SPP a.s., Lokalita Zvolen, SEZ a.s. Žilina. a spotrebu hradí sám na základe zmluva o odbere energií.
6. V prípade, že nájomca stanovené nájomné spolu s úhradou za plnenia poskytované s užívaním bytu nezaplatí najneskôr do 5 dní po ich splatnosti, je povinný prenajímateľovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
7. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi prípadný nedoplatok z celoročného zúčtovania plnení poskytovaných s užívaním bytu v zmysle bodu 2.1. a bodu 4. tohto článku do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania a prípadný preplatok bude nájomcovi prenajímateľom vrátený do 60 dní odo dňa vyúčtovania.

Čl. V

Práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu – byt špecifikovaný v článku I tejto zmluvy v stave spôsobilom na riadne užívanie a v takom stave sa ho zaväzuje udržiavať počas celej doby nájmu.
2. Nájomca prehlasuje, že stav bytu je nájomcovi známy a že byt je pri prevzatí spôsobilý na dohodnuté užívanie a v byte sa nenachádzajú poškodenia a závady brániace jeho užívaniu. Nájomca spolu s osobami s ním bývajúcimi, sú povinní užívať byt spôsobom primeraným povahe a určeniu bytu ako aj jeho zariadeniu..
3. Spolu s nájomcom budú užívať byt tieto osoby: družka a dve deti. Zmenu počtu spolubývajúcich osôb je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi do 30 dní od jej vzniku. Zároveň je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi skutočností rozhodujúce pre určenie výšky nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, a to najmä skutočností rozhodujúce pre stanovenie evidenčného listu.
4. V byte sa v čase prevzatia nájomcom nachádza: plynová pec, kuchynská linka s dresom, vybavenie kúpeľne, WC a ostatné zariadenie citované v Čl. I bod 3).
4. Prenajímateľ má právo kontrolovať spôsob užívania bytu nájomcom a najmä starostlivosť nájomcu o stav bytu prostredníctvom osobitne poverených zamestnancov prenajímateľa, ktorých mená a termín kontroly vopred prenajímateľ oznámi nájomcovi. Nájomca umožní prenajímateľovi vstup do prenajímaných priestorov za účelom kontroly dodržiavania nájomnej zmluvy.
6. Nájomca sa zaväzuje byt č.6 užívať podľa Čl. II. tejto zmluvy.
7. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi nerušený výkon jeho práv vyplývajúcich z tejto zmluvy a umožniť mu užívanie bytu aj všetkých spoločných priestorov, ktorých použitie je potrebné na to, aby nájomca mohol prenajať priestory nerušene užívať.
8. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Obvyklú údržbu si nájomca zabezpečuje sám na vlastné náklady. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady vykonávať drobné opravy a znášať náklady na bežnú údržbu v byte v zmysle nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z.
9. Drobné opravy a úpravy, ktorými sa nezmení podstata bytu, môže nájomca vykonávať na vlastné náklady, bez nároku na úhradu týchto nákladov od prenajímateľa. Nájomca nesmie vykonávať v byte akékoľvek stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny, bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka - prenajímateľa, a to ani na svoje vlastné náklady.
10. 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 sám a požadovať od nájomcu náhradu všetkých nákladov.
11. Nájomca je povinný odstrániť poškodenia, ktoré na byte, iných bytoch alebo spoločných priestoroch a zariadeniach a nebytových priestoroch v dome spôsobil sám alebo osoby, ktoré spolu s ním byt užívajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
12. Nájomca nesmie manipulovať a poškodzovať plomby na elektromeroch, vodomeroch resp. iných zariadeniach prenajímateľa.
13. Nájomca nie je oprávnený prenechať byt, ani jeho príslušenstvo do nájmu, podnájmu alebo výpožičky bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ak nájomca prenechal byt alebo jeho príslušenstvo do nájmu, podnájmu alebo výpožičky bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, je takáto zmluva neplatná.

14. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením týchto povinností vznikla.

15. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených s úpravou, či zmenou na byte, či jeho príslušenstve len v prípade, ak prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.

16. Nájomca je povinný umožniť počas nájomného vzťahu vstup do bytu zamestnancom ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly, a to v zmysle Zmluvy č. 0160-520-2004 uzavretej medzi prenajímateľom a Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja SR dňa 21.06.2004. Ak nájomca nesplní povinnosť v zmysle tohto bodu, je povinný uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 166 € za každé porušenie tejto povinnosti. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca opakovane nesplní túto povinnosť.

Čl. VI

Osobitné ustanovenia o zmene ceny nájmu a o zmene úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný rešpektovať zmeny nájomného určené prenajímateľom a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu v zmysle platných právnych predpisov ako aj v prípade iných vážnych dôvodov (napr. podľa skutočností predchádzajúceho roka) v súlade s § 696 OZ.

2. V prípade zmeny právnych predpisov určujúcich alebo vplývajúcich na výšku nájomného a plnení poskytovaných s užívaním bytu vo forme mesačných preddavkov, má prenajímateľ právo vykonať jednostranne zmeny výšky nájmu a ceny plnení poskytovaných s užívaním bytu vo forme preddavkov od prvého dňa mesiaca po nadobudnutí účinnosti príslušného právneho predpisu. Nájomca sa zaväzuje takto upravené nájomné naďalej platiť v zmenenej výške v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve a v zmysle príslušných právnych predpisov.

3. Nájomca je povinný prenajímateľovi najneskôr do 30 dní oznámiť zmenu skutočností, určujúcich výšku nájmu alebo mesačných preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu (napr. zmenu zdravotného stavu nájomcu, zmenu počtu členov domácností a pod.).

Čl. VII

Podmienky nájomného vzťahu

1. Táto nájomná zmluva sa riadi Smernicou č. 5/2011 o zásadách nakladania s bytmi vo vlastníctve obce Zvolenská Slatina zo dňa 15.12.2011 a zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní s tým, že nájomca je povinný spĺňať kritériá v § 12 tohto predpisu a nájomná zmluva s takýmto nájomcom bude uzavretá výlučne v zmysle týchto predpisov.

2. V prípade, že nájomca sa rozhodne zrušiť akýmkoľvek spôsobom túto nájomnú zmluvu, nemá nárok na vrátenie žiadnej časti už zaplateného nájomného ani iných finančných úhrad, ktoré uhradil prenajímateľovi, okrem finančná zábezpeka.

3. Nedeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy je aj Zmluva o poskytnutí finančnej zábezpeky na nájom bytu, ktorá bola uzavretá medzi prenajímateľom a nájomcom dňa 29.03.2012, v ktorej sú špecifikované jednotlivé podmienky súvisiace s poskytnutím tejto finančnej zábezpeky nájomcom prenajímateľovi a podmienky jej možného vrátenia nájomcovi.

Čl. VIII

Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti, ktoré z tejto zmluvy pre zmluvné strany vyplývajú a nie sú v nej výslovne upravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

2. Akúkoľvek zmenu v zmluve možno robiť len po vzájomnej dohode formou písomného dodatku k tejto zmluve.

3. Zmluvné strany si vzájomne zodpovedajú za prípadné škody, ktoré by im vznikli porušením právnej povinnosti vyplývajúcej z tejto zmluvy.

4. Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení.

5. Prenajímateľ doručuje nájomcovi všetky písomnosti podľa tejto zmluvy na adresu bytu uvedeného v článku I. tejto zmluvy.

6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je evidenčný list výpočtu nájomného a zmluva o poskytnutí finančnej zábezpeky na nájom bytu.

7. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po dve vyhotovenia.

8. Zmluvné strany uzavreli zmluvu slobodne, vážne, žiadna zo strán nekonala v tiesni, omyle, či za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany si zmluvu riadne prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu ju podpisujú.

Vo Zvolenskej Slatine, dňa 25.02.2013

Prenajíateľ:
Ing. Mária Klimentová
starostka obce

Nájomca:
[REDACTED]

EVIDENČNÝ LIST č. 1/2013
pre výpočet úhrady za užívanie bytu

Užívateľ : [REDACTED]
Adresa : Zvolenská Slatina, Cintorínska cesta 7
Spôsob platenia : prevodným príkazom , alebo v hotovosti v DEXIA banke č. ú. 1205431001/5600, variabilný symbol 266

Ú D A J E O B Y T E

Kategória : 1 Vykurovanie : samostatné plynové Výška miestností: 2,50 m
Podlažie : 2 , byt č. 6

V Ý M E R A B Y T U

OBYTNÁ PLOCHA VEĎLAJŠIA PLOCHA OSTATNÉ MIESTNOSTI

1.izba	23,79 m ²	Kuchyňa	13,70 m ²	Kúpeľňa	04,72 m ²
2.izba	13,28 m ²	Predsieň	04,9 m ²	WC	04,10 m ²
3.izba	12,42 m ²	Chodba	03,02 m ²		

CELKOM	49,49 m ²	21,62 m ²	08,82 m ²
--------	----------------------	----------------------	----------------------

III.SPOLUBÝVAJÚCI

Partnerka: [REDACTED]

Deti: [REDACTED]

NÁJOM (Výnos MF SR č. 01/R/2008 a Smernica 5/2011)

Nájom za byt (79,93x1,45 €)	mesačne	115,90 €
FPUaO(79,93x0,24€/m ²)	mesačne	19,20 €
Záloha za vodu (2,50 €/os)	mesačne	10,00 €
Záloha za osvet.spol.priest.(0,7€/o)	mesačne	2,80 €
Za služby (pren.smet.nádoby 0,60€/b)	mesačne	0,60 €
CELKOVÁ MESAČNÁ ÚHRADA :		148,50 €

Vyúčtovanie preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu sa zúčtujú vždy za kalendárny rok, najneskôr do **31.05.** nasledujúceho kalendárneho roka

Dátum platnosti od: 01.03.2013

Dátum začiatku nájmu 01.03.2013

Dátum spracovania : 25.02.2013

Zmluva na dobu určitú do 28.02.2016

Podpis nájomcu:

Ing. Mária Klimentová
starostka obce