

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

Peter T o m k o , [REDACTED] a manž.

RNDr. Tatiana T o m k o v á [REDACTED]

bytom Zvolenská Slatina, [REDACTED]

ako n á j o m c a

takto:

Čl. I

Predmet nájmu

1. Za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania 3-izbový byt č.6 zaradený do I. kategórie spolu s príslušenstvom a zariadením, nachádzajúci sa na treťom nadzemnom podlaží v obytnom dome súp. č. [REDACTED], orientačné č. 26 na ulici Cintorínska cesta vo Zvolenskej Slatine, ktorý je postavený na pozemku parc. č. 1044/2. 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 jeho príslušenstva a zariadenia je prenajímateľ.

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

3. Príslušenstvo bytu je: predsieň, kúpeľňa, WC, pivnica č.6. Výmera podlahovej plochy bytu spolu s príslušenstvom bez plochy balkónov je 77,14m². Spolu s právom užívať byt s príslušenstvom prenecháva prenajímateľ nájomcovi aj právo užívať spoločné časti a spoločné zariadenia obytného domu a to: schodiská, zádverie, chodby, sklady, výťah, kočíkareň. Zariadenie bytu tvorí: kuchynská linka, drez 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 a 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 byt 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 pôsob ukončenia zmluvy

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, pričom nájomný vzťah začína dňom 01.11.2013 a končí 31.10.2014. Po uplynutí doby nájmu v zmysle tohto bodu nájomca nemá právo na bytovú náhradu.

2. Nájomný vzťah založený touto 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 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 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.

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.

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 dorúčením 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.

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 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: **2306**.

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 poskytovaným 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 v bytovom dome 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 zariadenie.
3. Spolu s nájomcom budú užívať byt tieto osoby: manželka a syn. 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 drezom, 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.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, plynomeroch 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. 394/520-2001 uzavretej medzi prenajímateľom a Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja SR dňa 14.09.2001. 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 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.
3. Nedeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy je aj Zmluva o poskytnutí finančnej zábezpeky na nájom bytu, ktorá bola uzavretá medzi prenajímateľom a nájomcom dňa 30.10.2013, 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 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 jedno vyhotovenie.
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 30.10.2013

Prenajímateľ:
Ing. Mária Klimentová
starostka obce

Nájomca:
Peter Tomko
RNDr. Tatiana Tomková

EVIDENČNÝ LIST č. 1/2013

pre výpočet úhrady za užívanie bytu

Užívateľ : Peter Tomko, nar. 24.03.1968

Adresa : Zvolenská Slatina,

Spôsob platenia : prevodným príkazom alebo v hotovosti do Prima banky č. ú.
1205431001/5600, variabilný symbol 2306

Ú D A J E O B Y T E

Kategória : 1 Vykurovanie : samostatné plynové Výška miestností: 2,60 m

Podlažie : 3 , byt č. 6

V Ý M E R A B Y T U

OBYTNÁ PLOCHA		VEDĽAJŠIA PLOCHA		OSTATNÉ MIESTNOSTI	
1.izba	21,24 m ²	Kuchyňa	12,00 m ²	Kúpeľňa	03,90 m ²
2.izba	15,12 m ²	Predsieň	09,61 m ²	WC	02,02 m ²
3.izba	13,25 m ²			Pivnica mimo bytu	2,00 m ²
				Balkón	06,71 m ²
CELKOM 49,61 m ²		21,61m ²		14,63 m ²	

III.SPOLUBÝVAJÚCI

Manžel: RNDr. Tatiana Tomková,

Deti: Juraj Tomko,

N Á J O M

Nájom za užívanie bytu (77,14x1,68)

mesačne 129,60 €

Záloha za vodu (2,5€/o/m)

mesačne 7,50 €

Záloha za osvetlenie spol.priestorov(0,7€/o/m)

mesačne 2,10 €

Záloha za užív. výťahu (1€/o/m)

mesačne 1,00 €

Záloha za smet. nádobu

mesačne 0,60 €

Garáž

mesačne 5,00 €

CELKOVÁ MESAČNÁ ÚHRADA : 145,80 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 01.11.2013

Dátum začiatku nájmu 01.11.2013

Dátum spracovania : 30.10.2013

Zmluva na dobu určitú do 1.10.2014

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 Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja č. V – 1/2006

uzavretá medzi :

1/ Obec Zvolenská Slatina

zastúpená starostkou obce Ing. Máriou Klimentovou
IČO : 00320 447
SNP 370/19, 962 01 Zvolenská Slatina
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2/ Peter T o m k o ,
RNDr. Tatiana T o m k o v á
bytom Zvolenská Slatina,
ako n á j o m c a

takto:

Čl. I

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu 23 b. j. „JOJ“ a bytov v ňom umiestnených v obci Zvolenská Slatina, súp. č. [REDAKOVANÉ] postavenom na parcele č. 1044/2 zastavané plochy a nádvoria v k.ú. Zvolenská Slatina ul. Cintorínska cesta [REDAKOVANÉ] vedených 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 I. nadzemnom poschodí tohto bytového domu a ktorý pozostáva z 3. izieb s príslušenstvom, číslo bytu 6.
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 876 EUR /slovom : osemstosedemdesiatšesť 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. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu sa finančná zábezpeka zložená v zmysle Čl. III tejto zmluvy použije na uhradenie nájomcom nezaplateného nájomného, ostatných platieb súvisiacich s nájomom, ako aj na úhradu prípadnej škody spôsobenej v byte, ako aj na 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 budúcemu nájomcovi v lehote 30 dní odo dňa skončenia nájomného vzťahu vzniknutého medzi budúcim 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 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 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 30.10.2013

.....
prenajímateľ

.....
nájomca

Nájomcovia Peter Tomko a RNDr. Tatiana Tomková 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.

.....
RNDr. Tatiana Tomková

.....
Peter Tomko

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 á j í m a t e ľ

a

Vladimír Tereň, [redacted] a manž.

Jaroslava Tereňová, [redacted]

bytom Zvolenská Slatina, [redacted]

ako n á j o m c a

takto:

Čl. I

Predmet nájmu

1. Za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania 3-izbový byt č.11 zaradený do I. kategórie spolu s príslušenstvom a zariadením, nachádzajúci sa na štvrtom nadzemnom podlaží v obytnom dome súp. č. [redacted], orientačné č. [redacted] na ulici Cintorínska cesta vo Zvolenskej Slatine, ktorý je postavený na pozemku parc. č. 1044/2. 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 jeho príslušenstva a zariadenia je prenajímateľ.

2. Byt č.11 špecifikovaný v bode 1 tohto článku pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva.

3. Príslušenstvo bytu je: predsieň, kúpeľňa, WC, pivnica č.11. Výmera podlahovej plochy bytu spolu s príslušenstvom bez plochy balkónov je 79,81m². Spolu s právom užívať byt s príslušenstvom prenecháva prenajímateľ nájomcovi aj právo užívať spoločné časti a spoločné zariadenia obytného

domu a to: schodiská, zádverie, chodby, sklady, výťah, kočíkareň. Zariadenie bytu tvorí: kuchynská linka, drez 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 a 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.11 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 01.12.2013 a končí 30.11.2016. Po uplynutí doby nájmu v zmysle tohto bodu nájomca nemá právo na bytovú náhradu.

2.Nájomný vzťah založený touto 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 spojenú 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 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 naplňovať 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 v znení neskorších zmien a doplnkov 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. 228/2013 zo dňa 21.11.2013 vo výške **1,68 €/m²** plochy bytu s príslušenstvom a preddavok 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.

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 dorúčením 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.

3.Nájomné 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: **2311**.

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 poskytovaným 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 v bytovom dome 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 zariadenie.

3.Spolu s nájomcom budú užívať byt tieto osoby: manželka a dieťa. 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 drezom, 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.11 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 elektrometroch, vodometroch, plynometroch 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. 394/520-2001 uzavretej medzi prenajímateľom a Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja SR dňa 14.09.2001. 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 Opatrením MF SR č. 01/R/2008 v znení neskorších zmien a doplnkov 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 25.11.2013, 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 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 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 25.11.2013

Prenajímateľ:
Ing. Mária Klimentová
starostka obce

Nájomca:
Vladimír Tereň
Jaroslava Tereňová

EVIDENČNÝ LIST č. 1/2013

pre výpočet úhrady za užívanie bytu

Užívateľ : Vladimír Tereň, [REDACTED]

Adresa : Zvolenská Slatina, [REDACTED]

Spôsob platenia : Prevodným príkazom alebo v hotovosti v Dexia banke na
č. ú. 1205431001/5600, variabilný symbol 2311

ÚDAJE O BYTE

Kategória : 1 Vykurovanie : samostatné plynové Výška miestností: 2,60 m

Podlažie : 4 , byt č. 11

VÝMERA BYTU

OBYTNÁ PLOCHA	VEDĽAJŠIA PLOCHA	OSTATNÉ MIESTNOSTI
---------------	------------------	--------------------

1.izba 21,24 m ²	Kuchyňa 12,00 m ²	Kúpeľňa 04,18 m ²
2.izba 15,12 m ²	Predsieň 12,55 m ²	WC 01,47 m ²
3.izba 13,25 m ²		Pivnica mimo bytu 2 m ²
		Balkóny 06,71 m ²

CELKOM 49,61 m²	24,55 m²	14,36 m²
-----------------------------------	----------------------------	----------------------------

III.SPOLUBÝVAJÚCI

Manželka: Jaroslava Tereňová, [REDACTED]

Deti: Vladimíra Tereňová, [REDACTED]

NÁJOM (Opatrenia MF SR č. 01/R/2008)

Nájom za užívanie bytu	mesačne	134,10 €
Záloha za vodu (2,50€/os/m)	mesačne	7,50 €
Záloha za osvetlenie spol.priestorov(0,7€/o/m)	mesačne	2,10 €
Záloha za užív. výťahu (1€/o/m)	mesačne	1,00 €
Záloha za smet. nádobu	mesačne	0,60 €

CELKOVÁ MESAČNÁ ÚHRADA : 145,30 €

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

Dátum platnosti : od 01.12.2013

Dátum začiatku nájmu 01.12.2013

Dátum spracovania : 25.11.2013

Zmluva na dobu určitú do 30.11.2016

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 starostkou obce Ing. Máriou Klimentovou

IČO : 00320 447

SNP 370/19, 962 01 Zvolenská Slatina

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2/ Vladimír Tereň, [REDACTED] a manž.

Jaroslava Tereňová, [REDACTED]

bytom Zvolenská Slatina, [REDACTED]

ako n á j o m c a

takto:

Čl. I

Úvodné ustanovenia

1.Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu 23 b. j. „JOJ“ a bytov v ňom umiestnených v obci Zvolenská Slatina, súp. č. [REDACTED] postavenom na parcele č. 1044/2 zastavané plochy a nádvoria v k.ú. Zvolenská Slatina ul. Cintorínska cesta [REDACTED] vedených 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 IV. nadzemnom poschodí tohto bytového domu a ktorý pozostáva z 3. izieb s príslušenstvom, číslo bytu 11.

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.

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 873 EUR /slovom : osemstosedemdesiattri 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. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu sa finančná zábezpeka zložená v zmysle Čl. III tejto zmluvy použije na uhradenie nájomcom nezaplateného nájomného, ostatných platieb súvisiacich s nájomom, ako aj na úhradu prípadnej škody spôsobenej v byte, ako aj na 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 budúcemu nájomcovi v lehote 30 dní odo dňa skončenia nájomného vzťahu vzniknutého medzi budúcim 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 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 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 25.11.2013

.....
prenajímateľ

.....
nájomca

Nájomcovia Vladimír Tereň a Jaroslava Tereňová 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.

.....
Vladimír Tereň

.....
Jaroslava Tereňová

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
DIČ: 2021339441
Bankové spojenie: VÚB Zvolen č. ú. 3423-412/0200
ako p r e n a j í m a t e ľ

a

Juraj Huliak, [REDAKOVANÉ] a manž.
Alena Huliaková [REDAKOVANÉ]
bytom Zvolenská Slatina [REDAKOVANÉ]
ako n á j o m c a

takto:
Čl. I

Predmet nájmu

1. Za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania 3-izbový byt č. 2 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 parc. č. 1687/1 a 1687/3, 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 prenajímateľ.
2. Byt č.2 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 78,34m². 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, rohová vaňa, umývadlo, pákové vodovodné batérie, záchodová misa so sedátkom a krytom, bočné svetlá – kuchyňa, kúpeľňa, stropné prípojky na svetidlá, 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 byt č.2 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 01.12.2013 a končí 30.11.2014. 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. 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 opakovanu 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 naplňovať 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 uznesením Obecného zastupiteľstva prenajímateľa č. 228/2013 zo dňa 21.11.2013 vo výške **1,68 €/m²**, plochy bytu s príslušenstvom a preddavok 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, 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 dorúčením 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.

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 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: **362**.

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: manželka a syn. 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.2 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 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 nájomu 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 nájomu 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 Opatrením MF SR č. 01/R/2008 v znení neskorších zmien a doplnkov 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 14.12.2012, 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 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 26.11.2013

Prenajímateľ:

Ing. Mária Klimentová
starostka obce

Nájomca:

Juraj Huliak
Alena Huliaková

EVIDENČNÝ LIST č. 1/2013

pre výpočet úhrady za užívanie bytu

Užívateľ: Juraj Huliak, [REDAKOVANÉ]
Adresa: Zvolenská Slatina, [REDAKOVANÉ]
Spôsob platenia: prevodom z účtu alebo v hotovosti v Prima banke č. ú.
1205431001/5600, variabilný symbol 362

ÚDAJE O BYTE

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

Podlažie: 1 NP Byt č. 2

V Ý M E R A B Y T U

OBYTNÁ PLOCHA		VEDĽAJŠIA PLOCHA		OSTATNÉ MIESTNOSTI	
---------------	--	------------------	--	--------------------	--

1. izba	17,29 m ²	kuchyňa	13,35 m ²	kúpeľňa	04,36 m ²
---------	----------------------	---------	----------------------	---------	----------------------

2. izba	11,50 m ²	chodba	8,96 m ²	WC	01,80 m ²
---------	----------------------	--------	---------------------	----	----------------------

3. izba	21,08 m ²				
---------	----------------------	--	--	--	--

CELKOM	49,87 m ²		22,31 m ²		06,16 m ²
--------	----------------------	--	----------------------	--	----------------------

SPOLUBÝVAJÚCI

Manžel: Alena Huliaková ,

Deti: Michal Huliak,

NÁJOM (Opatrenia MF SR č. 01/R/2008)

Nájom za úžitkovú plochu(78,34x1,45)	mesačne	131,60 €
--------------------------------------	---------	----------

Záloha za vodu (2,50€/os)	mesačne	7,50 €
---------------------------	---------	--------

Záloha za osv.spol.pr.(0,7€/os)	mesačne	2,10 €
---------------------------------	---------	--------

CELKOVÁ MESAČNÁ ÚHRADA: 141,20 €

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

Dátum platnosti: od 01.12.2013

Dátum začiatku nového nájmu: 01.12.2013

Dátum spracovania: 26.11.2013

Zmluva na dobu určitú do 30. 11. 2014

Ing. Mária Klimentová
starostka obce

ZMLUVA O NÁJME BYTU

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

medzi

Obec Zvolenská Slatina

zastúpená : Ing. Mária Klimentová – starosta 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

Andrea Maľová

bytom Zvolenská Slatina,

ako n á j o m c a

takto:

Čl. I

Predmet nájmu

1. Za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania 3-izbový byt č. 6 zaradený do I. kategórie, nachádzajúci sa na treťom nadzemnom podlaží v obytnom dome súp. č. ■■■ orientácie č. ■■■ na Komenského ulici vo Zvolenskej Slatine, ktorá sa nachádza na KN parc. č. 1687/1 a 1687/3 , 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 prenajímateľ.

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 78,34m². 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, 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, termostát, 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 byt 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 01.12.2013 a končí 30.11.2014. 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. 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 naplňovať 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. 228/2013 zo dňa 21.11.2013 vo výške **1,68** €/m², plochy bytu s príslušenstvom a preddavok 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 výšku ceny fakturovaných energií v spoločných priestoroch v rámci služieb spojených s nájomom je povinný prenajímateľ oznámiť nájomcom dorúčením 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.

3. Nájomné s príspevkov do fondu opráv a 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 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: **366**.

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: syn. 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.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 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 domácností a pod.).

Čl. VII

Podmienky nájomného vzťahu

1. Táto nájomná zmluva sa riadi Opatrením MF SR č. 01/R/2008 v znení neskorších zmien a doplnkov 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 26.11.2013, 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 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 29.11.2010

Prenajímateľ:

Ing. Mária Klimentová
starosta obce

Nájomca:

Andrea Maľová
nájomca

EVIDENČNÝ LIST č. 1/2013

pre výpočet úhrady za užívanie bytu

Užívateľ: Andrea Maľová [redacted]
Adresa: Zvolenská Slatina, [redacted]
Spôsob platenia: prevodom z účtu alebo v hotovosti v DEXIA banke č. ú.
1205431001/5600, variabilný symbol 366

ÚDAJE O BYTE

Kategória: I Vykurovanie: samostatné plynové Výška miestností: 2,50 m
Podlažie: 3 NP Byt č. 6

V Ý M E R A B Y T U

OBYTNÁ PLOCHA	VEDĽAJŠIA PLOCHA	OSTATNÉ MIESTNOSTI
1. izba 17,29 m ²	kuchyňa 13,35 m ²	kúpeľňa 04,36 m ²
2. izba 11,50 m ²	chodba 8,96 m ²	WC 01,80 m ²
3. izba 21,08 m ²		

CELKOM	49,87 m ²	22,31 m ²	06,16 m ²
--------	----------------------	----------------------	----------------------

SPOLUBÝVAJÚCI

Syn: Marek Maľa, nar. 23.09.2008

NÁJOM (Opatrenia MF SR č. 01/R/2008)

Nájom za úžitkovú plochu mesačne 131,60 €

Záloha za vodu (2,50€/os) mesačne 5,00 €

Záloha za osv. spol. pr.(0,7€/os) mesačne 1,40 €

CELKOVÁ MESAČNÁ ÚHRADA: 138,00 EUR

Vyúčtovanie za vodu a osvetlenie raz ročne.

Dátum platnosti: od 01.12.2013

Dátum začiatku nového nájmu: 1.12.2013

Dátum spracovania: 25.11.2013

Zmluva na dobu určitú do 30. 11. 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 Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja č. V – 1/2006

uzavretá medzi :

1/ Obec Zvolenská Slatina

zastúpená starostkou obce Ing. Máriou Klimentovou

IČO : 00320 447

SNP 370/19, 962 01 Zvolenská Slatina

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2/ Andrea Maľová

bytom Zvolenská Slatina,

ako n á j o m c a

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. [] postavenom na parcele č. 1687/1 a 1687/3 zastavané plochy a nádvorie v k.ú. Zvolenská Slatina ul. Komenského [] vedených Okresným úradom Zvolen, katastrálny odbor 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 III. nadzemnom poschodí tohto bytového domu a ktorý pozostáva z 3. izieb s príslušenstvom, číslo bytu 6.

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.

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 828 EUR /slovom : osemstodvadsaťosem 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. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu sa finančná zábezpeka zložená v zmysle Čl. III tejto zmluvy použije na uhradenie nájomcom nezaplateného nájomného, ostatných platieb súvisiacich s nájomom, ako aj na úhradu prípadnej škody spôsobenej v byte, ako aj na 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 budúcemu nájomcovi v lehote 30 dní odo dňa skončenia nájomného vzťahu vzniknutého medzi budúcim 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 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 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 26.11.2013

.....
prenajímateľ

.....
nájomca

Nájomca Andrea Maľová 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 svojim podpisom.

.....
Andrea Maľová

ZMLUVA O NÁJME BYTU

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

medzi

Obec Zvolenská Slatina

zastúpená : Ing. Mária Klimentová – starosta obce

IČO: 320447

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

ako p r e n á j í m a t e ľ

Anna Pavlíková [REDACTED]
bytom Zvolenská Slatina, [REDACTED]
ako nájomca

takto:

Čl. I

Predmet nájmu

1. Za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania 2-izbový byt č. 5 zaradený do I. kategórie, nachádzajúci sa na prvom nadzemnom podlaží v obytnom dome súp. č. [REDACTED] orientačné č. [REDACTED] na Komenského ulici vo Zvolenskej Slatine, ktorá sa nachádza na KN parc. č. 1687/1 a 1687/3, 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 prenajímateľ.

2. Byt č.5 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 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, 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 prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.

Čl. II

Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje byt č.5 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 01.12.2013 a končí 30.11.2016. 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 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 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 uznesením Obecného zastupiteľstva prenajímateľa č. 228/2013 zo dňa 21.11.2013 vo výške **1,68** €/m², plochy bytu s prísľušenstvom a preddavkov 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 výšku ceny fakturovaných energií v spoločných priestoroch v rámci služieb spojených s nájomom je povinný prenajímateľ oznámiť nájomcom dorúčením 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.

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 mesiaca, 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: **365**.

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: syn. 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 byť č. 5 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 Opatrením MF SR č. 01/R/2008 v znení neskorších zmien a doplnkov 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 26.11.2013, 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 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 29.11.2013

Prenajímateľ:

Ing. Mária Klimentová
starostka obce

Nájomca:

Anna Pavlíková
nájomca

EVIDENČNÝ LIST č. 1/2013

pre výpočet úhrady za užívanie bytu

Užívateľ:

Anna Pavlíková

Adresa:

Zvolenská Slatina,

Spôsob platenia: prevodom z účtu alebo v hotovosti v DEXIA banke č. ú.
1205431001/5600, variabilný symbol 365

ÚDAJE O BYTE

Kategória: I Vykurovanie: samostatné plynové Výška miestností: 2,50 m
Podlažie: 3 NP Byt č. 5

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 m ²	15,83 m ²	08,28 m ²

SPOLUBÝVAJÚCI

Deti : Ing. Peter Pavlík

NÁJOM (Opatrenia MF SR č. 01/R/2008)

Nájom za úžitkovú plochu

mesačne 100,70 €

Záloha za vodu (2,50€/os)

mesačne 5,00 €

Záloha za osvet.spol.priest. (0,7€/os)

mesačne 1,40 €

CELKOVÁ MESAČNÁ ÚHRADA:

107,10 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. 12. 2013

Dátum začiatku nájmu: 01. 12. 2013

Dátum spracovania: 26. 11. 2013

Zmluva na dobu určitú do 30. 11. 2014

Ing. Mária Klimentová
starosta 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 starostkou obce Ing. Máriou Klimentovou

IČO : 00320 447

SNP 370/19, 962 01 Zvolenská Slatina

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2/ Anna Pavlíková

bytom Zvolenská Slatina,

(ďalej len „n á j o m c a“)

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. postavenom na parcele č. 1687/1 a 1687/3 zastavané plochy a nádvoria v k.ú. Zvolenská Slatina ul. Komenského vedených Okresným úradom Zvolen, katastrálny odbor 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 III. nadzemnom poschodí tohto bytového domu a ktorý pozostáva z 3. izieb s príslušenstvom, číslo bytu 5.

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.

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 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. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu sa finančná zábezpeka zložená v zmysle Čl. III tejto zmluvy použije na uhradenie nájomcom nezaplateného nájomného, ostatných platieb súvisiacich s nájomom, ako aj na úhradu prípadnej škody spôsobenej v byte, ako aj na 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 budúcemu nájomcovi v lehote 30 dní odo dňa skončenia nájomného vzťahu vzniknutého medzi budúcim 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 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 dňom jej podpisania 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 26.11.2013

.....
prenajímateľ

.....
nájomca

Nájomca Anna Pavlíkováová 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 svojim podpisom.

.....
Anna Pavlíková

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 á j í m a t e ľ

a

Miroslav Svetlík,

Radka Svetlíková,

bytom Zvolenská Slatina,

ako n á j o m c a

takto:

Čl. I

Predmet nájmu

1. Za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania 2-izbový byt č. 1 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. 1687/1 a 1687/3. 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 prenajímateľ.

2. Byt č.1 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 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, 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, termostát, 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 byt č.1 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 01.12.2013 a končí 30.11.2016. 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 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 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 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. 228/2013 zo dňa 21.11.2013 vo výške **1,68 €/m²**, plochy bytu s príslušenstvom a preddavok 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 Obecnú úradu.

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 dorúčením 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.

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 15-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: **361**.

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: manželka, syn. 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.1 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 domácnosti a pod.).

Čl. VII

Podmienky nájomného vzťahu

1. Táto nájomná zmluva sa riadi Opatrením MF SR č. 01/R/2008 v znení neskorších zmien a doplnkov 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 29.11.2013, 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 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 29.11.2013

Prenajímateľ:

Ing. Mária Klimentová

Nájomca:

Miroslav Svetlík

starosta obce

Radka Svetlíková

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

Užívateľ: Miroslav Svetlík
Adresa: Zvolenská Slatina, Športová 16
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 miestností: 2,50 m

Podlažie: 1 NP Byt č. 1

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

Manžel: Radka Svetlíková

Adam Svetlík

NÁJOM (Opatrenie MF SR č. 01/R/2008)

Nájom za úžitkovú plochu	mesačne	100,70 €
--------------------------	----------------	-----------------

Záloha za vodu (2,50€/os)	mesačne	7,50 €
---------------------------	----------------	---------------

Záloha za osv.spol.pr.(0,70€/os)	mesačne	2,10 €
----------------------------------	----------------	---------------

CELKOVÁ MESAČNÁ ÚHRADA:	110,30 €
--------------------------------	-----------------

Vyúčtovanie za vodu a osvetlenie raz ročne.

Dátum platnosti: od 01. 12. 2013

Dátum začiatku nájmu: 01. 12. 2013

Dátum spracovania: 29. 11. 2013

Zmluva na dobu určitú do 30. 11. 2016

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 starostkou obce Ing. Máriou Klimentovou

IČO : 00320 447

SNP 370/19, 962 01 Zvolenská Slatina
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2/ Miroslav Svetlík [REDACTED]
Radka Svetlíková, [REDACTED]
bytom Zvolenská Slatina, [REDACTED]
(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. [REDACTED] postavenom na parcele č. 1687/1 a 1687/3 zastavané plochy a nádvoría v k.ú. Zvolenská Slatina ul. Komenského [REDACTED] vedených Okresným úradom Zvolen, katastrálny odbor 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 I. nadzemnom podlaží tohto bytového domu a ktorý pozostáva z 2. izieb s príslušenstvom, číslo bytu 1.
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.

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 642 EUR /slovom : šesťstoštyridsaťdva 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. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu sa finančná zábezpeka zložená v zmysle Čl. III tejto zmluvy použije na uhradenie nájomcom nezaplateného nájomného, ostatných platieb súvisiacich s nájomom, ako aj na úhradu prípadnej škody spôsobenej v byte, ako aj na 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 budúcemu nájomcovi v lehote 30 dní odo dňa skončenia nájomného vzťahu vzniknutého medzi budúcim 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 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 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 26.11.2013

.....

prenajímateľ

.....

nájomca

Nájomca Miroslav Svetlík a Radka Svetlíková 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.

.....

Radka Svetlíková

.....

Miroslav Svetlík