

ZMLUVA O NÁJME BYTU
uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

medzi:

Obec Zvolenská Slatina

SNP 370/19, 962 01 Zvolenská Slatina

zastúpená : Ing. Máriou Klimentovou – starostkou obce

IČO: 00320447

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

(ďalej len ako prenajímateľ)

a

Jozef Lipiansky

Anna Lipianska

bytom Družstevná , 962 01 Zvolenská Slatina

(ďalej len ako nájomca)

takto:

Čl. I

Predmet nájmu

1. Za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania 2-izbový byt 2-A zaradený do I. kategórie spolu s príslušenstvom a zariadením, nachádzajúci sa na druhom nadzemnom podlaží v obytnom dome súp. č. ■■■, orientačné č ■■■ na Družstevnej ulici vo Zvolenskej Slatine, ktorý je postavený na pozemku parc. č. ■■■■■. Vyššie uvedená nehnuteľnosť je vedená na Okresnom úrade vo Zvolene, katastrálny odbor, nachádzajúca sa v k. ú. Zvolenská Slatina a je zapísaná 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.4 špecifikovaný ako 2-A v bode 1 tohto článku pozostáva z 2 obytných miestností a príslušenstva.
3. Príslušenstvo bytu je: predsieň, kúpeľňa, WC, pivnica č.2-A. Výmera podlahovej plochy bytu spolu s príslušenstvom bez plochy balkónov je 79,67m². 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, výtah. Zariadenie bytu tvorí: kuchynská linka, dres s odkvapkávačom, kombinovaný sporák, digestor, 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, plávajúca podlaha v miestnostiach, dlažba v chodbe, kúpeľni a WC, pripojenie na TV anténu, balkón, 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.4 (2- A) 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 01.10.2014 a končí 30.09.2017. 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 prenájomca 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 prenájomcaovi 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 prenájomcaovi 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 prenájomca č. 228/2013 zo dňa 21.11.2013 vo výške **1,95 €/m²** a plus k tomu preddavky za plnenie poskytované s užívaním bytu.
Evidenčný list ceny nájmu a preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu tvorí prílohu č. 1 tejto nájomnej zmluvy, ktorá je jej neoddeliteľnou súčasťou.
- 2.1. Zmluvné strany sa dohodli na výške platby za plnenia poskytované s užívaním bytu vo forme preddavkov. Preddavok za plnenia poskytované s užívaním bytu, t.j. úhrada za užívanie výťahu, osvetlenie spoločných priestorov v dome, kontrola a čistenie komínov, dodávka vody z verejných vodovodov, je uvedený v evidenčnom liste – prílohe č.1. Za odvádzanie odpadových vôd verejnou kanalizáciou bude vyúčtované osobitne a nájomca vypočítanú čiastku zaplatí na Obecnom úrade.
- 2.2. Prenajímateľ si vyhradzuje právo v prípade zvýšenia cien napr. elektrickej energie, plynu, vody alebo v prípade iných nepredvídateľných okolností, pri ktorých vzrastú náklady na prevádzkovanie prenajatých priestorov operatívne jednostranne regulovať výšku fakturovaných energií v rámci služieb spojených s nájomom. Zvýšenie výšky ceny fakturovaných energií v spoločných priestoroch v rámci služieb spojených s nájomom je povinný prenájomca 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 prenájomcaom 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 prenájomca zriadený v Prima banke, a.s. pobočka Zvolen, č. ú. 1205431001/5600, **IBAN: SK98 5600 0000 0012 0543 1001**. Pri platbe je nájomca povinný **vždy** uviesť variabilný symbol: **22304**.
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 sú 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 zmluvy 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 tri deti. Zmenu počtu spolubývajúcich osôb je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi do 30 dní od jej vzniku. Zároveň je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, a to najmä skutočnosti rozhodujúce pre stanovenie evidenčného listu.

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

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

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

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

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

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

10. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od nájomcu náhradu všetkých nákladov.

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

12. Nájomca nesmie manipulovať a poškodzovať plomby na 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 prenájomca 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 prenájomca 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. 0211-PRB-2006 uzavretej medzi prenájomcom a Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja SR dňa 6.06.2006. Ak nájomca nesplní povinnosť v zmysle tohto bodu, je povinný uhradiť prenájomcovi 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 prenájomcom 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 prenájomca 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 prenájomcovi 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 splňať kritériá.
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 prenájomcovi, okrem finančnej zábezpeky.
3. Nedeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy je aj Zmluva o poskytnutí finančnej zábezpeky na nájom bytu, ktorá bola uzavretá medzi prenájomcom a nájomcom dňa 04.09.2014, v ktorej sú špecifikované jednotlivé podmienky súvisiace s poskytnutím tejto finančnej zábezpeky nájomcom prenájomcovi 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 08.09.2014

Prenajímateľ:
Ing. Mária Klimentová
starostka obce

Nájomca:
Jozef Lipiansky
Anna Lipianska

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. Jozef Lipiansky ,

. 22.02.1975

bytom Družstevná , 962 01 Zvolenská Slatina

(ďalej len „nájomca“)

takto:

Čl. I

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu 23 b. j. a bytov v ňom umiestnených v obci Zvolenská Slatina, súp. č.97 postavenom na parcele č. 1471/6 zastavané plochy a nádvoria v k.ú. Zvolenská Slatina ul. Družstevná č.3 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 II. nadzemnom poschodí tohto bytového domu a ktorý pozostáva z 2. izieb s príslušenstvom, číslo bytu 4 podľa PD (2-A) .
3. Nájomca vyhlasuje, že spĺňa všetky podmienky pridelenia nájomného obecného bytu ustanovené zákona 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 finančnú zábezpeku vo výške 1 041 EUR /slovom : jedentisícštyridsaťjeden eur/ bola uložená na účte obce vedenom v Prima banka č.ú. 1205435010/5600 počas celej dĺžky trvania nájomného vzťahu

2. Nájomca súhlasí, s tým, aby finančnú zábezpeku vo výške 1041 EUR bola uložená na účte obce vedenom v Prima banka č.ú. 1205435010/5600, IBAN: SK10 5600 0000 0012 0543 5010 počas celej dĺžky trvania nájomného vzťahu
3. 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 04.09.2014

.....
prenajímateľ

.....
nájomca

Nájomníci Jozef Lipiansky a manželkou Anna Lipianska, týmto dávajú 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. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.

Vyhlasujeme, že tento súhlas so spracúvaním osobných údajov je platný počas celej doby trvania predmetných Zmlúv a že ho počas doby trvania platnosti týchto Zmlúv nevezmeme späť.
Vyššie uvedené potvrdzujem svojim podpisom.

.....
Anna Lipianska

.....
Jozef Lipiansky

ZMLUVA O NÁJME BYTU
uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

medzi:

Obec Zvolenská Slatina

SNP 370/19, 962 01 Zvolenská Slatina

zastúpená : Ing. Mária Klimentová– starostka obce

IČO: 00320447

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

(ďalej len ako prenajímateľ)

a

Iveta Ďurianová, [REDACTED] a manž.

Branislav Ďurian, [REDACTED]

bytom Zvolenská Slatina, Družstevná [REDACTED]

(ďalej len ako nájomca)

takto:

Čl. I

Predmet nájmu

1.Za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania 3-izbový byt 2-B zaradený do I. kategórie spolu s príslušenstvom a zariadením, nachádzajúci sa na druhom nadzemnom podlaží v obytnom dome súp. č. [REDACTED], orientačné č. [REDACTED] na Družstevnej ulici vo Zvolenskej Slatine, ktorý je postavený na pozemku parc. č. [REDACTED]. Vyššie uvedená nehnuteľnosť je vedená na Okresnom úrade vo Zvolene – katastrálny odbor, nachádza sa v k. ú. Zvolenská Slatina a je zapísaná 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.5 špecifikovaný ako 2-B v bode 1 tohto článku pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva.

3.Príslušenstvo bytu je: predsieň, kúpeľňa, WC, pivnica č.2-B. Výmera podlahovej plochy bytu spolu s príslušenstvom bez plochy balkónov je 75,63m². 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. Zariadenie bytu tvorí: kuchynská linka, dres s odkvapkávačom, kombinovaný sporák, digestor, 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, plávajúca podlaha v miestnostiach, dlažba v chodbe, kúpeľni a WC, pripojenie na TV anténu, balkón, 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 (2- B) 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 01.10.2014 a končí 30.09.2017. 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 plnenie 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 prenájomca 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 prenájomcaovi 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 prenájomcaovi 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 prenájomca č. 228/2013 zo dňa 21.11.2013 vo výške **1,95 €/m²** a plus k tomu preddavky za plnenie poskytované s užívaním bytu.
- Evidenčný list ceny nájmu a preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu tvorí prílohu č. 1 tejto nájomnej zmluvy, ktorá je jej neoddeliteľnou súčasťou.
- 2.1. Zmluvné strany sa dohodli na výške platby za plnenia poskytované s užívaním bytu vo forme preddavkov. Preddavok za plnenia poskytované s užívaním bytu, t.j. úhrada za užívanie výtahu, 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 prenájomca 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, IBAN: SK98 5600 0000 0012 0543 1001**. Pri platbe je nájomca povinný **vždy** uviesť variabilný symbol: **22305**.

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 sú 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 zmluvy 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 dve deti. Zmenu počtu spolubývajúcich osôb je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi do 30 dní od jej vzniku. Zároveň je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, a to najmä skutočnosti rozhodujúce pre stanovenie evidenčného listu.

4. V byte sa v čase prevzatia nájomcom nachádza: plynová pec, kuchynská linka s dresom, digestor, 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.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, 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 čl. IV. ods.10 písm. f) a

g) Zmluvy č. 0211-PRB-2006 uzavretej medzi prenajímateľom a Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja SR dňa 6.06.2006. 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.

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 finančnej zábezpeky.

3. Nedeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy je aj Zmluva o poskytnutí finančnej zábezpeky na nájom bytu, ktorá bola uzavretá medzi prenajímateľom a nájomcom dňa 20.09.2014, 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 29.09.2014

Prenajímateľ:
Ing. Mária Klimentová
starostka obce

Nájomca:
Iveta Ďurianová
Branislav Ďurian

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. Iveta Ďurianová, [REDACTED] a manž.

Branislav Ďurian, [REDACTED]

bytom Zvolenská Slatina, Družstevná [REDACTED]

(ďalej len „nájomca“)

takto:

Čl. I

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu 23 b. j. a bytov v ňom umiestnených v obci Zvolenská Slatina, súp. č. [REDACTED] postavenom na parcele č. [REDACTED] zastavané plochy a nádvoria v k.ú. Zvolenská Slatina ul. Družstevná [REDACTED] vedeného OÚ, odbor katastrálny Zvolen, na LV č 1, (ďalej len „bytový dom“)

2. Nájomca na základe tejto zmluvy prejavuje slobodný a vážny záujem o nájom bytu, ktorý sa nachádza v bytovom dome na V. nadzemnom podlaží tohto bytového domu a ktorý pozostáva z 3. izieb s príslušenstvom, číslo bytu 5, podľa PD (2-B).

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 sa zaväzuje dobrovoľne a slobodne uhradiť najneskôr v deň podpisu zložiť finančnú zábezpeku vo výške 975,00 EUR /slovom: deväťstosedemdesiatpäť eur/ na účet v Prima banke IBAN: SK10 5600 0000 0012 0543 5010

2. Nájomca súhlasí, s tým, aby finančná zábezpeka vo výške 975 EUR bola uložená na účte obce vedenom v Prima banka č.ú. 1205435010/5600, IBAN: SK10 5600 0000 0012 0543 5010 počas celej dĺžky trvania nájomného vzťahu

3. 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 20.09.2014

.....
prenajímateľ

.....
nájomca

Nájomcovia Branislav Ďurian a Iveta Ďurianová dávame 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. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.

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

Vyššie uvedené potvrdzujeme svojim podpisom.

.....
Branislav Ďurian

.....
Iveta Ďurianová

ZMLUVA O NÁJME BYTU uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

medzi:

Obec Zvolenská Slatina

SNP 370/19, 962 01 Zvolenská Slatina

zastúpená : Ing. Mária Klimentová – starostka obce

IČO: 00320447

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

(ďalej len ako prenajímateľ)

a

Miroslav Jaloviar, nar. [REDAKOVANÉ]

bytom Mierová [REDAKOVANÉ] 962 01 Zvolenská Slatina

(ďalej len ako nájomca)

takto:

Čl. I

Predmet nájmu

1. Za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania 3-izbový byt 2-C zaradený do I. kategórie spolu s príslušenstvom a zariadením, nachádzajúci sa na druhom nadzemnom podlaží v obytnom dome súp. č. [REDAKOVANÉ] orientačné č. [REDAKOVANÉ] na Družstevnej ulici vo Zvolenskej Slatine, ktorý je postavený na pozemku parc. č. [REDAKOVANÉ]. Vyššie uvedená nehnuteľnosť

je vedená na Okresnom úrade, katastrálny odbor vo Zvolene, nachádzajúca sa v k. ú. Zvolenská Slatina a je zapísaná 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 ako 2-C v bode 1 tohto článku pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva.

3.Príslušenstvo bytu je: predsieň, kúpeľňa, WC, pivnica č.2-C. Výmera podlahovej plochy bytu spolu s príslušenstvom bez plochy balkónov je 78,72m². 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. Zariadenie bytu tvorí: kuchynská linka, dres s odkvapkávačom, kombinovaný sporák, digestor, 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, plávajúca podlaha v miestnostiach, dlažba v chodbe, kúpeľni a WC, pripojenie na TV anténu, balkón, 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 (2- C) 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 01.10.2014 a končí 30.09.2017. 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 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 opakovanú 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 **1,95 €/m²** a plus k tomu preddavky za plnenie poskytované s užívaním bytu.

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

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

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

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, IBAN: SK98 5600 0000 0012 0543 1001**. Pri platbe je nájomca povinný **vždy** uviesť variabilný symbol: **22306**.

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 sú 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 zmluvy 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: 0. 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, digestor, 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.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 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 odprieť 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. 0211-PRB-2006 uzavretej medzi prenajímateľom a Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja SR dňa 6.06.2006. 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.

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 finančnej zábezpeky.

3. Nedeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy je aj Zmluva o poskytnutí finančnej zábezpeky na nájom bytu, ktorá bola uzavretá medzi prenajímateľom a nájomcom dňa 05.09.2014, 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 05.09.2014

Prenajímateľ:

Ing. Mária Klimentová
starosta obce

Nájomca:

Miroslav Jaloviar

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 Jaloviar [REDACTED]
bytom Mierová 441/4, 962 01 Zvolenská Slatina
(ďalej len „nájomca“)

takto:

Čl. I

Úvodné ustanovenia

- 1.Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu 23 b. j. a bytov v ňom umiestnených v obci Zvolenská Slatina, súp. č. [REDACTED] postavenom na parcele č. [REDACTED] zastavané plochy a nádvoria v k.ú. Zvolenská Slatina ul. Družstevná [REDACTED] vedeného OÚ, odbor katastrálny Zvolen, na LV č 1, (ďalej len „**bytový dom**“)
- 2.Nájomca na základe tejto zmluvy prejavuje slobodný a vážny záujem o nájom bytu, ktorý sa nachádza v bytovom dome na V. nadzemnom podlaží tohto bytového domu a ktorý pozostáva z 3. izieb s príslušenstvom, číslo bytu 6, podia PD (2-C).
- 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 sa zaväzuje dobrovoľne a slobodne uhradiť najneskôr v deň podpisu zložiť finančnú zábezpeku vo výške 949,00 EUR /slovom: deväťstoštyridsaťdeväť eur/ na účet v Prima banke IBAN: SK10 5600 0000 0012 0543 5010
- 2.Nájomca súhlasí, s tým, aby finančnú zábezpeku vo výške 949 EUR bola uložená na účte obce vedenom v Prima banka č.ú. 1205435010/5600, IBAN: SK10 5600 0000 0012 0543 5010 počas celej dĺžky trvania nájomného vzťahu
- 3.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 nájomcom 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 05.09.2014

.....

prenajímateľ

.....

nájomca

Nájomca Miroslav Jaloviar dávam 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. 122/2013 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.

.....

Miroslav Jaloviar

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

medzi:

Obec Zvolenská Slatina

SNP 370/19, 962 01 Zvolenská Slatina

zastúpená : Ing. Máriou Klimentovou – starostkou obce

IČO: 00320447

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

(ďalej len ako **prenajímateľ**)

a

Ján Krnáč, [redacted] a manželkou

Alžbeta Krnáčová, [redacted]

bytom Poľovnícka [redacted], 962 01 Zvolenská Slatina

(ďalej len ako **nájomca**)

takto:

Čl. I

Predmet nájmu

1. Za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania 2-izbový byt 2-D zaradený do I. kategórie spolu s príslušenstvom a zariadením, nachádzajúci sa na druhom nadzemnom podlaží v obytnom dome súp. č. [redacted], orientačné č. [redacted] na Družstevnej ulici vo Zvolenskej Slatine, ktorý je postavený na pozemku parc. č. [redacted]. Vyššie uvedená nehnuteľnosť je vedená na Okresnom úrade, odbor katastrálny vo Zvolen, nachádzajúca sa v k. ú. Zvolenská Slatina a je zapísaná 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.7 špecifikovaný ako 2-D v bode 1 tohto článku pozostáva z 2 obytných miestností a príslušenstva.

3.Príslušenstvo bytu je: predsieň, kúpeľňa, WC, pivnica č.2-D. Výmera podlahovej plochy bytu spolu s príslušenstvom bez plochy balkónov je 69,59m². 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. Zariadenie bytu tvorí: kuchynská linka, dres s odkvapkávačom, kombinovaný sporák, digestor, 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, plávajúca podlaha v miestnostiach, dlažba v chodbe, kúpeľni a WC, pripojenie na TV anténu, balkón, kľúče.

5. 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.7 (2- D) 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 01.10.2014 a končí 30.09.2017. 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 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 opakovanú 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 **1,95 €/m²** a plus k tomu preddavky za plnenie poskytované s užívaním bytu.

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

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

2.2. Prenajímateľ si vyhradzuje právo v prípade zvýšenia cien napr. elektrickej energie, plynu, vody alebo v prípade iných nepredvídateľných okolností, pri ktorých vzrastú náklady na prevádzkovanie prenajatých priestorov operatívne jednostranne regulovať výšku fakturovaných energií v rámci služieb spojených s nájomom. Zvýšenie výšky ceny fakturovaných energií v spoločných priestoroch v rámci služieb spojených s nájomom je povinný prenajímateľ oznámiť nájomcom 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, IBAN: SK98 5600 0000 0012 0543 1001**. Pri platbe je nájomca povinný **vždy** uviesť variabilný symbol: **22307**.

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 sú 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 zmluvy 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.

8. 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. 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, digestor, 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.7 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 závary 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 odprieť 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. 0211-PRB-2006 uzavretej medzi prenajímateľom a Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja SR dňa 6.06.2006. 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 nájomu 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.

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 finančnej zábezpeky.

3. Nedeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy je aj Zmluva o poskytnutí finančnej zábezpeky na nájom bytu, ktorá bola uzavretá medzi prenajímateľom a nájomcom dňa 05.09.2014, 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 05.09.2014

Prenajímateľ:
Ing. Mária Klimentová
starostka obce

Nájomca:
Ján Krnáč
Alžbeta Krnáčová

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. Ján Krnáč, [REDAKOVANÉ] a manželkou

Alžbeta Krnáčová, [REDAKOVANÉ]
bytom Poľovnícka [REDAKOVANÉ], 962 01 Zvolenská Slatina

(ďalej len „nájomca“)

takto:

Čl. I

Úvodné ustanovenia

- 1.Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu 23 b. j. a bytov v ňom umiestnených v obci Zvolenská Slatina, súp. č. ■ postavenom na parcele č. ■ zastavané plochy a nádvorí v k.ú. Zvolenská Slatina ul. Družstevná ulica ■ vedeného OÚ, odbor katastrálny Zvolen, na LV č 1, (ďalej len „bytový dom“).
- 2.Nájomca na základe tejto zmluvy prejavuje slobodný a vážny záujem o nájom bytu, ktorý sa nachádza v bytovom dome na V. nadzemnom podlaží tohto bytového domu a ktorý pozostáva z 3. izieb s príslušenstvom, číslo bytu 7, podľa PD (2-D).
- 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 sa zaväzuje dobrovoľne a slobodne uhradiť najneskôr v deň podpisu zložiť finančnú zábezpeku vo výške 865,00 EUR /slovom: osemstošesťdesiatpäť eur/ na účet v Prima banke IBAN: SK10 5600 0000 0012 0543 5010
- 2.Nájomca súhlasí, s tým, aby finančnú zábezpeku vo výške 865 EUR bola uložená na účte obce vedenom v Prima banka č.ú. 1205435010/5600, IBAN: SK10 5600 0000 0012 0543 5010 počas celej dĺžky trvania nájomného vzťahu
- 3.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 05.09.2014

.....
prenajímateľ

.....
nájomca

Nájomcovia Ján Krnáč a Alžbeta Krnáčová dávame 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. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.

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

Vyššie uvedené potvrdzujeme svojim podpisom.

.....
Ján Krnáč

.....
Alžbeta Krnáčová

ZMLUVA O NÁJME BYTU
uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

medzi:

Obec Zvolenská Slatina

SNP 370/19, 962 01 Zvolenská Slatina

zastúpená : Ing. Mária Klimentová – starostka obce

IČO: 00320447

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

(ďalej len ako prenajímateľ)

a

Ing. Eva Svoreňová

bytom ul. Družstevná 962 01 Zvolenská Slatina

(ďalej len ako nájomca)

takto:

Čl. I

Predmet nájmu

1. Za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania 3-izbový byt 3-B zaradený do I. kategórie spolu s príslušenstvom a zariadením, nachádzajúci sa na treťom nadzemnom podlaží v obytnom dome súp. č. ■■■ orientačné č. ■■■ na Družstevnej ulici vo Zvolenskej Slatine, ktorý je postavený na pozemku parc. č. ■■■. Vyššie uvedená nehnuteľnosť je vedená na Okresnom úrade, odbor katastrálny vo Zvolene, nachádzajúca sa v k. ú. Zvolenská Slatina a je zapísaná 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. 9 špecifikovaný ako 3-B v bode 1 tohto článku pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva.

3. Príslušenstvo bytu je: predsieň, kúpeľňa, WC, pivnica č. 3-B. Výmera podlahovej plochy bytu spolu s príslušenstvom bez plochy balkónov je 75,63m². 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. Zariadenie bytu tvorí: kuchynská linka, dres s odkvapkávačom, kombinovaný sporák, digestor, 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, plávajúca podlaha v miestnostiach, dlažba v chodbe, kúpeľni a WC, pripojenie na TV anténu, balkón, 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.9 (3- B) 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 01.10.2014 a končí 30.09.2017. 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 plnenie poskytovaných s užívaním bytu za 2 ktorékoľvek mesiace (aj nenasledujúce za sebou) počas trvania nájomného vzťahu alebo mešká s platením nájomného do splatnosti ďalšieho nájomného hoc aj za jeden mesiac, je prenajímateľ oprávnený neuzavrieť opakovaně nájomnú zmluvu s nájomcom na ďalšie obdobie.

5. V prípade skončenia nájmu, je nájomca povinný vrátiť a odovzdať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie zodpovedajúce 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 **1,95 €/m²** a plus k tomu preddavky za plnenie poskytované s užívaním bytu.

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

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

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

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, **SK98 5600 0000 0012 0543 1001**. Pri platbe je nájomca povinný **vždy** uviesť variabilný symbol: **22309**.

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 sú 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 zmluvy 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: dcéra. 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, digestor, 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.9 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 závery 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 čl. IV. ods.10 písm. f) a g) Zmluvy č. 0211-PRB-2006 uzavretej medzi prenajímateľom a Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja SR dňa 6.06.2006. 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.

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 20.08.2014, 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.

9. 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 16.09.2014

Prenajímateľ:
Ing. Mária Klimentová
starostka obce

Nájomca:
Eva Svoreňová

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. Ing. Eva Svoreňová

bytom ul. Družstevná 97/3, 962 01 Zvolenská Slatina

(ďalej len „nájomca“)

takto:

Čl. I

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu 23 b. j. a bytov v ňom umiestnených v obci Zvolenská Slatina, súp. č. ■ postavenom na parcele č. ■ zastavané plochy a nádvorí v k.ú. Zvolenská Slatina ul. Družstevná ulica ■ vedeného OÚ, odbor katastrálny Zvolen, na LV č 1, (ďalej len „bytový dom“)

2.Nájomca na základe tejto zmluvy prejavuje slobodný a vážny záujem o nájom bytu, ktorý sa nachádza v bytovom dome na III. nadzemnom podlaží tohto bytového domu a ktorý pozostáva z 3. izieb s príslušenstvom, číslo bytu 9, podľa PD (3-B).

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 sa zaväzuje dobrovoľne a slobodne uhradiť najneskôr v deň podpisu zložiť finančnú zábezpeku vo výške 936,00 EUR /slovom: deväťstotridsaťšesť eur/ na účet v Prima banke IBAN: SK10 5600 0000 0012 0543 5010

2.Nájomca súhlasí, s tým, aby finančnú zábezpeku vo výške 936 EUR bola uložená na účte obce vedenom v Prima banka č.ú. 1205435010/5600, IBAN: SK10 5600 0000 0012 0543 5010 počas celej dĺžky trvania nájomného vzťahu

3.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 20.08.2014

.....

prenajímateľ

.....

nájomca

Nájomca Eva Svoreňová dávam 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. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.

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

Vyššie uvedené potvrdzujem svojím podpisom.

.....

Eva Svoreňová

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

medzi:

Obec Zvolenská Slatina

SNP 370/19, 962 01 Zvolenská Slatina

zastúpená : Ing. Mária Klimentová – starostka obce

IČO: 00320447

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

(ďalej len ako prenajímateľ)

a

Martin Paška ,

bytom Sládkovičova 962 01 Zvolenská Slatina

(ďalej len ako nájomca)

takto:

Čl. I

Predmet nájmu

1. Za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania 3-izbový byt 3-C zaradený do I. kategórie spolu s príslušenstvom a zariadením, nachádzajúci sa na treťom nadzemnom podlaží v obytnom dome súp. č. ■■■■■, orientačné č. ■■■■■ na Družstevnej ulici vo Zvolenskej Slatine, ktorý je postavený na pozemku parc. č. ■■■■■. Vyššie uvedená nehnuteľnosť je vedená na Okresnom úrade, odbor katastrálny vo Zvolene, nachádzajúca 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.10 špecifikovaný ako 3-C v bode 1 tohto článku pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva.

3. Príslušenstvo bytu je: predsieň, kúpeľňa, WC, pivnica č.3-C. Výmera podlahovej plochy bytu spolu s príslušenstvom bez plochy balkónov je 78,72m². 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. Zariadenie bytu tvorí: kuchynská linka, dres s odkvapkávačom, kombinovaný sporák, digestor, 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, plávajúca podlaha v miestnostiach, dlažba v chodbe, kúpeľni a WC, pripojenie na TV anténu, balkón, 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.10 (3- C) 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 01.10.2014 a končí 30.09.2017. 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 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, preddavky na úhrady za plnenia poskytovaných 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 **1,95 €/m²** a plus k tomu preddavky za plnenie poskytované s užívaním bytu.
- Evidenčný list ceny nájmu a preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu tvorí prílohu č. 1 tejto nájomnej zmluvy, ktorá je jej neoddeliteľnou súčasťou.
- 2.1.Zmluvné strany sa dohodli na výške platby za plnenia poskytované s užívaním bytu vo forme preddavkov. Preddavok za plnenia poskytované s užívaním bytu, t.j. úhrada za užívanie výťahu, osvetlenie spoločných priestorov v dome, kontrola a čistenie komínov, dodávka vody z verejných vodovodov, je uvedený v evidenčnom liste – prílohe č.1. Za odvádzanie odpadových vôd verejnou kanalizáciou bude vyúčtované osobitne a nájomca vypočítanú čiastku zaplatí na Obecnom úrade.

2.2.Prenajímateľ si vyhradzuje právo v prípade zvýšenia cien napr. elektrickej energie, plynu, vody alebo v prípade iných nepredvídateľných okolností, pri ktorých vzrastú náklady na prevádzkovanie prenajatých priestorov operatívne jednostranne regulovať výšku fakturovaných energií v rámci služieb spojených s nájmom. Zvýšenie výšky ceny fakturovaných energií v spoločných priestoroch v rámci služieb spojených s nájmom 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 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, IBAN: SK98 5600 0000 0012 0543 1001**. Pri platbe je nájomca povinný **vždy** uviesť variabilný symbol: **22310**.

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 sú 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 zmluvy 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: 0. 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, digestor, 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.10 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 čl. IV. ods. 10 písm. f) a g) Zmluvy č. 0211-PRB-2006 uzavretej medzi prenajímateľom a Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja SR dňa 6.06.2006. 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.

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 07.09.2012, 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 05.09.2014

Prenajímateľ:
Ing. Mária Klimentová
starostka obce

Nájomca:
Martin Paška

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

medzi:

Obec Zvolenská Slatina

SNP 370/19, 962 01 Zvolenská Slatina

zastúpená : Ing. Máriou Klimentovou – starostkou obce

IČO: 00320447

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

(ďalej len ako prenajímateľ)

Mgr. Michaela Matúšková [redacted] a
Ján Matúška, [redacted] a manž.

bytom Družstevná [redacted], Zvolenská Slatina

(ďalej len ako nájomca)

takto:

Čl. I

Predmet nájmu

1. Za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania 2-izbový byt 4-A 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 Družstevnej ulici vo Zvolenskej Slatine, ktorý je postavený na pozemku parc. č. [redacted]. Vyššie uvedená nehnuteľnosť je vedená na Okresnom úrade vo Zvolene, katastrálny odbor, nachádzajúca sa v k. ú. Zvolenská Slatina a je zapísaná 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.12 špecifikovaný ako 4-A v bode 1 tohto článku pozostáva z 2 obytných miestností a príslušenstva.

3.Príslušenstvo bytu je: predsieň, kúpeľňa, WC, pivnica č. 4-A. Výmera podlahovej plochy bytu spolu s príslušenstvom bez plochy balkónov je 79,67m². 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. Zariadenie bytu tvorí: kuchynská linka, dres s odkvapkávačom, kombinovaný sporák, digestor, 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, plávajúca podlaha v miestnostiach, dlažba v chodbe, kúpeľni a WC, pripojenie na TV anténu, balkón, 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.12 (4- A) 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 01.10.2014 a končí 30.09.2017. 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 plnenia poskytovaných s užívaním bytu za 2 ktorékoľvek mesiace (aj nenasledujúce za sebou) počas trvania nájomného vzťahu alebo mešká s platením nájomného do splatnosti ďalšieho nájomného hoc aj za jeden mesiac, je prenajímateľ oprávnený neuzavrieť opakovaně nájomnú zmluvu s nájomcom na ďalšie obdobie.

5.V prípade skončenia nájmu, je nájomca povinný vrátiť a odovzdať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie zodpovedajúce 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 **1,95 €/m²** a plus k tomu preddavky za plnenie poskytované s užívaním bytu.

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

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

2.2.Prenajímateľ si vyhradzuje právo v prípade zvýšenia cien napr. elektrickej energie, plynu, vody alebo v prípade iných nepredvídateľných okolností, pri ktorých vzrastú náklady na prevádzkovanie prenajatých priestorov operatívne jednostranne regulovať výšku fakturovaných energií v rámci služieb spojených s nájomom. Zvýšenie výšky ceny fakturovaných energií v spoločných priestoroch v rámci služieb spojených s nájomom je povinný prenajímateľ oznámiť nájomcom 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, **IBAN: SK98 5600 0000 0012 0543 1001**. Pri platbe je nájomca povinný **vždy** uviesť variabilný symbol: **22312**.

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 sú 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 zmluvy 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: manžel 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 dresom, digestor, 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.12 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 užívali. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závery 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 odprieť 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. 0211-PRB-2006 uzavretej medzi prenajímateľom a Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja SR dňa 6.06.2006. 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.

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 04.09.2014, 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 12.09.2014

Prenajímateľ:
Ing. Mária Klimentová
starostka obce

Nájomca:
Mgr. Michaela Matúšková
Ján Matúška

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. Mgr. Michaela Matúšková , [redacted] a manž.

**Ján Matúška , [redacted]
bytom Družstevná [redacted], Zvolenská Slatina**

(ďalej len „nájomca“)

takto:

Čl. I

Úvodné ustanovenia

- 1.Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu 23 b. j. a bytov v ňom umiestnených v obci Zvolenská Slatina, súp. č. ■ postavenom na parcele č. ■ zastavané plochy a nádvorí v k.ú. Zvolenská Slatina ul. Družstevná ulica ■ vedeného OÚ, odbor katastrálny Zvolen, na LV č 1, (ďalej len „bytový dom“)
- 2.Nájomca na základe tejto zmluvy prejavuje slobodný a vážny záujem o nájom bytu, ktorý sa nachádza v bytovom dome na V. nadzemnom podlaží tohto bytového domu a ktorý pozostáva z 2. izieb s príslušenstvom, číslo bytu 12, podľa PD (1-A).
- 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 sa zaväzuje dobrovoľne a slobodne uhradiť najneskôr v deň podpisu zložiť finančnú zábezpeku vo výške 1002,00 EUR /slovom: jedentisíc dva eur/ na účet v Prima banke IBAN: SK10 5600 0000 0012 0543 5010
- 2.Nájomca súhlasí, s tým, aby finančnú zábezpeku vo výške 1002 EUR bola uložená na účte obce vedenom v Prima banka č.ú. 1205435010/5600, IBAN: SK10 5600 0000 0012 0543 5010 počas celej dĺžky trvania nájomného vzťahu
- 3.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 04.09.2014

.....
prenajímateľ

.....
nájomca

Nájomcovia Ján Matúška a Mgr. Michaela Matúšková dávame 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. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.

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

Vyššie uvedené potvrdzujeme svojim podpisom.

.....
Ján Matúška

.....
Mgr. Michaela Matúšková

ZMLUVA O NÁJME BYTU
uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

medzi:

Obec Zvolenská Slatina

SNP 370/19, 962 01 Zvolenská Slatina

zastúpená : Ing. Máriou Klimentovou – starostkou obce

IČO: 00320447

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

(ďalej len ako prenajímateľ)

a

Mária Brucháčová [REDAKOVANÉ] a manžel

Július Brucháč, [REDAKOVANÉ]

bytom ul. Družstevná [REDAKOVANÉ] 962 01 Zvolenská Slatina

(ďalej len ako nájomca)

takto:

Čl. I

Predmet nájmu

1. Za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania 3-izbový byt 4-B zaradený do I. kategórie spolu s príslušenstvom a zariadením, nachádzajúci sa na štvrtom nadzemnom podlaží v obytnom dome súp. č. [REDAKOVANÉ] orientačné č. [REDAKOVANÉ] na Družstevnej ulici vo Zvolenskej Slatine, ktorý je postavený na pozemku parc. č. [REDAKOVANÉ]. Vyššie uvedená nehnuteľnosť je vedená na Okresnom úrade, odbor katastrálny vo Zvolene, nachádzajúca sa v k. ú. Zvolenská Slatina a je zapísaná 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.13 špecifikovaný ako 4-B v bode 1 tohto článku pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva.

3. Príslušenstvo bytu je: predsieň, kúpeľňa, WC, pivnica č.4-B. Výmera podlahovej plochy bytu spolu s príslušenstvom bez plochy balkónov je 75,63m². 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, výtah. Zariadenie bytu tvorí: kuchynská linka, dres s odkvapkávačom, kombinovaný sporák, digestor, 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, plávajúca podlaha v miestnostiach, dlažba v chodbe, kúpeľni a WC, pripojenie na TV anténu, balkón, 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.13 (4- B) 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 01.10.2014 a končí 30.09.2017. 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 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 **1,95 €/m²** a plus k tomu preddavky za plnenie poskytované s užívaním bytu.

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

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

2.2.Prenajímateľ si vyhradzuje právo v prípade zvýšenia cien napr. elektrickej energie, plynu, vody alebo v prípade iných nepredvídateľných okolností, pri ktorých vzrastú náklady na prevádzkovanie prenajatých priestorov operatívne jednostranne regulovať výšku fakturovaných energií v rámci služieb spojených s nájomom. Zvýšenie výšky ceny fakturovaných energií v spoločných priestoroch v rámci služieb spojených s nájomom je povinný prenajímateľ oznámiť nájomcom 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, **IBAN: SK98 5600 0000 0012 0543 1001**. Pri platbe je nájomca povinný **vždy** uviesť variabilný symbol: **22313**.

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 sú 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 zmluvy, 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: manžel a dve deti. Zmenu počtu spolubývajúcich osôb je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi do 30 dní od jej vzniku. Zároveň je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, a to najmä skutočnosti rozhodujúce pre stanovenie evidenčného listu.

4.V byte sa v čase prevzatia nájomcom nachádza: plynová pec, kuchynská linka s dresom, digestor, 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.13 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 závary 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 čl. IV. ods.10 písm. f) a g) Zmluvy č. 0211-PRB-2006 uzavretej medzi prenajímateľom a Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja SR dňa 6.06.2006. 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 splňať kritériá.
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 05.09.2014, 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 05.09.2014

Prenajímateľ:
Ing. Mária Klimentová
starostka obce

Nájomca:
Mária Brucháčová
Július Brucháč

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. Mária Brucháčová [redacted] a manžel

Július Brucháč, [redacted]
bytom ul. Družstevná [redacted], 962 01 Zvolenská Slatina
(ďalej len „nájomca“)

takto:

Čl. I

Úvodné ustanovenia

1.Prenajíateľ je vlastníkom bytového domu 23 b. j. a bytov v ňom umiestnených v obci Zvolenská Slatina, súp. č. ■ postavenom na parcele č. ■ zastavané plochy a nádvoría v k.ú. Zvolenská Slatina ul. Družstevná ulica ■ vedeného OÚ, odbor katastrálny Zvolen, na LV č 1, (ďalej len „**bytový dom**“)

2.Nájomca na základe tejto zmluvy prejavuje slobodný a vážny záujem o nájom bytu, ktorý sa nachádza v bytovom dome na IV. nadzemnom podlaží tohto bytového domu a ktorý pozostáva z 3. izieb s príslušenstvom, číslo bytu 13, podľa PD (4-B).

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 sa zaväzuje dobrovoľne a slobodne uhradiť najneskôr v deň podpisu zložiť finančnú zábezpeku vo výške 971,00 EUR /slovom: deväťstosedemdesiatjeden eur/ na účet v Prima banke IBAN: SK10 5600 0000 0012 0543 5010

2.Nájomca súhlasí, s tým, aby finančnú zábezpeku vo výške 971 EUR bola uložená na účte obce vedenom v Prima banka č. ú. 1205435010/5600, IBAN: SK10 5600 0000 0012 0543 5010 počas celej dĺžky trvania nájomného vzťahu

3.Prenajíateľ uzavrie nájomnú zmluvu v zmysle platných predpisov.

Čl. IV.

Ostatné dojednania

1.Zmluvné strany sa dohodli, že finančná zábezpeka sa použije na zabezpečenie práva prenajíateľa na nájomné a ostatné platby súvisiace s nájomom, nároky zo spôsobenej škody, ako aj ostatné nároky prenajíateľa 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 prenajíateľa voči nájomcovi vyplývajúce zo zmluvy o nájme bytu uzavretej v zmysle Čl. III tejto zmluvy. Zvyšná časť finančnej zábezpeky v príslušnej výške bude vrátená prenajíateľom budúcemu nájomcovi v lehote 30 dní odo dňa skončenia nájomného vzťahu vzniknutého medzi budúcim nájomcom a prenajíateľom 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 prenajíateľ 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 05.09.2014

.....

prenajímateľ

.....

nájomca

Nájomcovia Július Brucháč a Mária Brucháčová dávame 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. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.

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

Vyššie uvedené potvrdzujeme svojim podpisom.

.....

Julius Brucháč

.....

Mária Brucháčová

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

medzi:

Obec Zvolenská Slatina

SNP 370/19, 962 01 Zvolenská Slatina

zastúpená : Ing. Máriou Klimentovou – starostkou obce

IČO: 00320447

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

(ďalej len ako prenajímateľ)

a

Ing. Ján Šulek , [REDAKOVANÉ] a manž.

Marta Šuleková, [REDAKOVANÉ]

bytom Družstevná [REDAKOVANÉ], 962 01 Zvolenská Slatina

(ďalej len ako nájomca)

takto:

Čl. I

Predmet nájmu

1. Za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania 3-izbový byt 4-C zaradený do I. kategórie spolu s príslušenstvom a zariadením, nachádzajúci sa na štvrtom nadzemnom podlaží v obytnom dome súp. č. [REDAKOVANÉ], orientačné č. [REDAKOVANÉ] na Družstevnej ulici vo Zvolenskej Slatine, ktorý je postavený na pozemku parc. č. [REDAKOVANÉ]. Vyššie uvedená nehnuteľnosť je vedená na Okresnom úrade, odbor katastrálny vo Zvolene, nachádzajúca sa v k. ú. Zvolenská Slatina a je zapísaná 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.14 špecifikovaný ako 4-C v bode 1 tohto článku pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva.

3. Príslušenstvo bytu je: predsieň, kúpeľňa, WC, pivnica č.4-C. Výmera podlahovej plochy bytu spolu s príslušenstvom bez plochy balkónov je 78,72m². 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. Zariadenie bytu tvorí: kuchynská linka, dres s odkvapkávačom, kombinovaný sporák, digestor, 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, plávajúca podlaha v miestnostiach, dlažba v chodbe, kúpeľni a WC, pripojenie na TV anténu, balkón, 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.14 (4- C) 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 01.10.2014 a končí 30.09.2017. 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 plnenia poskytovaných s užívaním bytu za 2 ktorékoľvek mesiace (aj nenasledujúce za sebou) počas trvania nájomného vzťahu alebo mešká s platením nájomného do splatnosti ďalšieho nájomného hoc aj za jeden mesiac, je prenajímateľ oprávnený neuzavrieť opakovaně nájomnú zmluvu s nájomcom na ďalšie obdobie.

5. V prípade skončenia nájmu, je nájomca povinný vrátiť a odovzdať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie zodpovedajúce 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 **1,95 €/m²** a plus k tomu preddavky za plnenie poskytované s užívaním bytu.

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

2.1. Zmluvné strany sa dohodli na výške platby za plnenia poskytované s užívaním bytu vo forme preddavkov. Preddavok za plnenia poskytované s užívaním bytu, t.j. úhrada za užívanie výťahu,

osvetlenie spoločných priestorov v dome, kontrola a čistenie komínov, dodávka vody z verejných vodovodov, je uvedený v evidenčnom liste – prílohe č.1. Za odvádzanie odpadových vôd verejnou kanalizáciou bude vyúčtované osobitne a nájomca vypočítanú čiastku zaplatí na Obecnom úrade.

2.2.Prenajímateľ si vyhradzuje právo v prípade zvýšenia cien napr. elektrickej energie, plynu, vody alebo v prípade iných nepredvídateľných okolností, pri ktorých vzrastú náklady na prevádzkovanie prenajatých priestorov operatívne jednostranne regulovať výšku fakturovaných energií v rámci služieb spojených s nájomom. Zvýšenie výšky ceny fakturovaných energií v spoločných priestoroch v rámci služieb spojených s nájomom je povinný prenajímateľ oznámiť nájomcom 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 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, IBAN: SK98 5600 0000 0012 0543 1001**. Pri platbe je nájomca povinný **vždy** uviesť variabilný symbol: **22314**.

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 sú 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 zmluvy 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 deti. Zmenu počtu spolubývajúcich osôb je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi do 30 dní od jej vzniku. Zároveň je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, a to najmä skutočnosti rozhodujúce pre stanovenie evidenčného listu.

4. V byte sa v čase prevzatia nájomcom nachádza: plynová pec, kuchynská linka s dresom, digestor, 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.14 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 závädy 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 čl. IV. ods. 10 písm. f) a g) Zmluvy č. 0211-PRB-2006 uzavretej medzi prenajímateľom a Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja SR dňa 6.06.2006. 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.

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 05.09.2014, 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 05.09.2014

Prenajímateľ:
Ing. Mária Klimentová
starostka obce

Nájomca:
Ing. Ján Šulek
Marta Šuleková

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. Ing. Ján Šulek , [REDACTED] a manž.

Marta Šuleková [REDACTED]
bytom Družstevná [REDACTED] 962 01 Zvolenská Slatina
(ďalej len „nájomca“)

takto:

Čl. I

Úvodné ustanovenia

1. Prenajíateľ je vlastníkom bytového domu 23 b. j. a bytov v ňom umiestnených v obci Zvolenská Slatina, súp. č.97 postavenom na parcele č. [REDACTED] zastavané plochy a nádvoria v k.ú. Zvolenská Slatina ul. Družstevná ulica [REDACTED] vedeného OÚ, odbor katastrálny Zvolen, na LV č 1, (ďalej len „**bytový dom**“)

2. Nájomca na základe tejto zmluvy prejavuje slobodný a vážny záujem o nájom bytu, ktorý sa nachádza v bytovom dome na V. nadzemnom podlaží tohto bytového domu a ktorý pozostáva z 3. izieb s príslušenstvom, číslo bytu 14, podľa PD (4-C).

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 sa zaväzuje dobrovoľne a slobodne uhradiť najneskôr v deň podpisu zložiť finančnú zábezpeku vo výške 1026,00 EUR /slovom: jedentisíc dva dsať šesť eur/ na účet v Prima banke IBAN: SK10 5600 0000 0012 0543 5010

2. Nájomca súhlasí, s tým, aby finančnú zábezpeku vo výške 1026 EUR bola uložená na účte obce vedenom v Prima banka č.ú. 1205435010/5600, IBAN: SK10 5600 0000 0012 0543 5010 počas celej dĺžky trvania nájomného vzťahu

3. Prenajíateľ uzavrie nájomnú zmluvu v zmysle platných predpisov.

Čl. IV.

Ostatné dojednania

1. Zmluvné strany sa dohodli, že finančná zábezpeka sa použije na zabezpečenie práva prenajíateľa na nájomné a ostatné platby súvisiace s nájomom, nároky zo spôsobenej škody, ako aj ostatné nároky prenajíateľa 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 prenajíateľa voči nájomcovi vyplývajúce zo zmluvy o nájme bytu uzavretej v zmysle Čl. III tejto zmluvy. Zvyšná časť finančnej zábezpeky v príslušnej výške bude vrátená prenajíateľom budúcemu nájomcovi v lehote 30 dní odo dňa skončenia nájomného vzťahu vzniknutého medzi budúcim nájomcom a prenajíateľom 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 prenajíateľ 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 05.09.2014

.....
prenajímateľ

.....
nájomca

Nájomcovia Ing. Ján Šulek a Marta Šuleková dávame 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. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.

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

Vyššie uvedené potvrdzujeme svojim podpisom.

.....
Ing. Ján Šulek

.....
Marta Šuleková

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

medzi:

Obec Zvolenská Slatina

SNP 370/19, 962 01 Zvolenská Slatina

zastúpená : Ing. Máriou Klimentovou – starostkou obce

IČO: 00320447

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

(ďalej len ako prenajímateľ)

Mgr. Ján Štepiga , [REDAKOVANÉ] a
Mgr. Viktória Štepigová , [REDAKOVANÉ] a manž.

bytom Družstevná 97/3 , 962 01 Zvolenská Slatina

(ďalej len ako nájomca)

takto:

Čl. I

Predmet nájmu

1. Za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania 2-izbový byt 5-A zaradený do I. kategórie spolu s príslušenstvom a zariadením, nachádzajúci sa na piatom nadzemnom podlaží v obytnom dome súp. č. [REDAKOVANÉ] orientačné č. [REDAKOVANÉ] na Družstevnej ulici vo Zvolenskej Slatine, ktorý je postavený na pozemku parc. č. [REDAKOVANÉ] Vyššie uvedená nehnuteľnosť je vedená na Okresnom úrade, odbor katastrálny vo Zvolene, nachádzajúca sa v k. ú. Zvolenská Slatina a je zapísaná 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.16 špecifikovaný ako 5-A v bode 1 tohto článku pozostáva z 2 obytných miestností a príslušenstva.

3. Príslušenstvo bytu je: predsieň, kúpeľňa, WC, pivnica č. 5-A. Výmera podlahovej plochy bytu spolu s príslušenstvom bez plochy balkónov je 79,67m². 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, výt'ah. Zariadenie bytu tvorí: kuchynská linka, dres s odkvapkávačom, kombinovaný sporák, digestor, 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, plávajúca podlaha v miestnostiach, dlažba v chodbe, kúpeľni a WC, pripojenie na TV anténu, balkón, 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.16 (5- A) 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 01.10.2014 a končí 30.09.2017 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 plnenia poskytovaných s užívaním bytu za 2 ktorékoľvek mesiace (aj nenasledujúce za sebou) počas trvania nájomného vzťahu alebo mešká s platením nájomného do splatnosti ďalšieho nájomného hoc aj za jeden mesiac, je prenajímateľ oprávnený neuzavrieť opakovaně nájomnú zmluvu s nájomcom na ďalšie obdobie.

5.V prípade skončenia nájmu, je nájomca povinný vrátiť a odovzdať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie zodpovedajúce 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 **1,95 €/m²** a plus k tomu preddavky za plnenie poskytované s užívaním bytu.

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

- 2.1.Zmluvné strany sa dohodli na výške platby za plnenia poskytované s užívaním bytu vo forme preddavkov. Preddavok za plnenia poskytované s užívaním bytu, t.j. úhrada za užívanie výťahu, osvetlenie spoločných priestorov v dome, kontrola a čistenie komínov, dodávka vody z verejných vodovodov, je uvedený v evidenčnom liste – prílohe č.1. Za odvádzanie odpadových vôd verejnou kanalizáciou bude vyúčtované osobitne a nájomca vypočítanú čiastku zaplatí na Obecnom úrade.
- 2.2.Prenajímateľ si vyhradzuje právo v prípade zvýšenia cien napr. elektrickej energie, plynu, vody alebo v prípade iných nepredvídateľných okolností, pri ktorých vzrastú náklady na prevádzkovanie prenajatých priestorov operatívne jednostranne regulovať výšku fakturovaných energií v rámci služieb spojených s nájomom. Zvýšenie výšky ceny fakturovaných energií v spoločných priestoroch v rámci služieb spojených s nájomom je povinný prenajímateľ oznámiť nájomcom 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, IBAN: SK98 5600 0000 0012 0543 1001**. Pri platbe je nájomca povinný **vždy** uviesť variabilný symbol: **22316**.
- 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 sú 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 zmluvy 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 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 dresom, digestor, 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.16 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 závery 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 čl. IV. ods.10 písm. f) a g) Zmluvy č. 0211-PRB-2006 uzavretej medzi prenajímateľom a Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja SR dňa 6.06.2006. 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.

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 05.09.2014, 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 12.09.2011

Prenajímateľ:
Ing. Mária Klimentová
starostka obce

Nájomca:
Mgr. Ján Štepiga
Mgr. Viktória Štepigová

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. Mgr. Ján Štepiga , [REDAKOVANÉ] a manž.

Mgr. Viktória Štepigová , [REDAKOVANÉ]

bytom Družstevná [REDAKOVANÉ] , 962 01 Zvolenská Slatina

(ďalej len „nájomca“)

takto:

Čl. I

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu 23 b. j. a bytov v ňom umiestnených v obci Zvolenská Slatina, súp. č. [REDAKOVANÉ] postavenom na parcele č. [REDAKOVANÉ] zastavané plochy a nádvoria v k.ú.

Zvolenská Slatina ul. Družstevná ulica ■ vedeného OÚ, odbor katastrálny Zvolen, na LV č 1, (ďalej len „**bytový dom**“)

2.Nájomca na základe tejto zmluvy prejavuje slobodný a vážny záujem o nájom bytu, ktorý sa nachádza v bytovom dome na V. nadzemnom podlaží tohto bytového domu a ktorý pozostáva z 2. izieb s príslušenstvom, číslo bytu 16, podľa PD (5-A).

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 sa zaväzuje dobrovoľne a slobodne uhradiť najneskôr v deň podpisu zložiť finančnú zábezpeku vo výške 1002,00 EUR /slovom: jedentisíc dva eur/ na účet v Prima banke IBAN: SK10 5600 0000 0012 0543 5010.

2.Nájomca súhlasí, s tým, aby finančnú zábezpeku vo výške 1002 EUR bola uložená na účte obce vedenom v Prima banka č.ú. 1205435010/5600, IBAN: SK10 5600 0000 0012 0543 5010 počas celej dĺžky trvania nájomného vzťahu

3.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.

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.

Vyššie uvedené potvrdzujeme svojim podpisom.

3. Príslušenstvo bytu je: predsieň, kúpeľňa, WC, pivnica č.5-B. Výmera podlahovej plochy bytu spolu s príslušenstvom bez plochy balkónov je 75,63m². 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, výt'ah. Zariadenie bytu tvorí: kuchynská linka, dres s odkvapkávačom, kombinovaný sporák, digestor, 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, termostať, ventilátor, radiátory, vypínače, zásuvky, plávajúca podlaha v miestnostiach, dlažba v chodbe, kúpeľni a WC, pripojenie na TV anténu, balkón, 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.17 (5- B) 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 01.10.2014 a končí 30.09.2017. 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 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 opakovanú 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 **1,95 €/m²** a plus k tomu preddavky za plnenia poskytované s užívaním bytu.

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

2.1.Zmluvné strany sa dohodli na výške platby za plnenia poskytované s užívaním bytu vo forme preddavkov. Preddavok za plnenia poskytované s užívaním bytu, t.j. úhrada za užívanie výťahu, osvetlenie spoločných priestorov v dome, kontrola a čistenie komínov, dodávka vody z verejných

vodovodov, je uvedený v evidenčnom liste – prílohe č.1. Za odvádzanie odpadových vôd verejnou kanalizáciou bude vyúčtované osobitne a nájomca vypočítanú čiastku zaplatí na Obecnom úrade.

2.2.Prenajímateľ si vyhradzuje právo v prípade zvýšenia cien napr. elektrickej energie, plynu, vody alebo v prípade iných nepredvídateľných okolností, pri ktorých vzrastú náklady na prevádzkovanie prenajatých priestorov operatívne jednostranne regulovať výšku fakturovaných energií v rámci služieb spojených s nájomom. Zvýšenie výšky ceny fakturovaných energií v spoločných priestoroch v rámci služieb spojených s nájomom je povinný prenajímateľ oznámiť nájomcom 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, IBAN: SK98 5600 0000 0012 0543 1001**. Pri platbe je nájomca povinný **vždy** uviesť variabilný symbol: **22317**.

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 sú 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 zmluvy 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: manžel a 2 deti. Zmenu počtu spolubývajúcich osôb je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi do 30 dní od jej vzniku. Zároveň je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, a to najmä skutočnosti rozhodujúce pre stanovenie evidenčného listu.

4.V byte sa v čase prevzatia nájomcom nachádza: plynová pec, kuchynská linka s dresom, digestor, 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.17 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 závädy 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 čl. IV. ods. 10 písm. f) a g) Zmluvy č. 0211-PRB-2006 uzavretej medzi prenajímateľom a Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja SR dňa 6.06.2006. 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 splňať kritériá.

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 05.09.2014, 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 05.09.2014

Prenajímateľ:
Ing. Mária Klimentová
starostka obce

Nájomca:
Miriám Nosálová
Peter Nosál

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. Miriám Nosálová

Peter Nosál

bytom ul. Družstevná , 962 01 Zvolenská Slatina

(ďalej len „nájomca“)

takto:

Čl. I

Úvodné ustanovenia

1.Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu 23 b. j. a bytov v ňom umiestnených v obci Zvolenská Slatina, súp. č. ■ postavenom na parcele č. ■ zastavané plochy a nádvorí v k.ú. Zvolenská Slatina ul. Družstevná ulica ■ vedeného OÚ, odbor katastrálny Zvolen, na LV č 1, (ďalej len „bytový dom“)

2.Nájomca na základe tejto zmluvy prejavuje slobodný a vážny záujem o nájom bytu, ktorý sa nachádza v bytovom dome na V. nadzemnom podlaží tohto bytového domu a ktorý pozostáva z 3. izieb s príslušenstvom, číslo bytu 17, podia PD (5-B).

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 sa zaväzuje dobrovoľne a slobodne uhradiť najneskôr v deň podpisu zložiť finančnú zábezpeku vo výške 975,00 EUR /slovom: deväťstosedemdesiatpäť eur/ na účet v Prima banke IBAN: SK10 5600 0000 0012 0543 5010

2.Nájomca súhlasí, s tým, aby finančnú zábezpeku vo výške 975 EUR bola uložená na účte obce vedenom v Prima banka č.ú. 1205435010/5600, IBAN: SK10 5600 0000 0012 0543 5010 počas celej dĺžky trvania nájomného vzťahu

3.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 05.09.2014

.....

prenajímateľ

.....

nájomca

Nájomcovia Peter Nosál a Miriam Nosálová dávame 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. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.

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

Vyššie uvedené potvrdzujeme svojim podpisom.

.....

Peter Nosál

.....

Miriam Nosálová

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

medzi:

Obec Zvolenská Slatina

SNP 370/19, 962 01 Zvolenská Slatina

zastúpená : Ing. Mária Klimentová – starostka obce

IČO: 00320447

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

(ďalej len ako prenajímateľ)

a

Ján Parobok [redacted] a manž.

Alena Parobková, [redacted]

bytom Sládkovičova [redacted], 962 01 Zvolenská Slatina

(ďalej len ako nájomca)

takto:

Čl. I

Predmet nájmu

1. Za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania 3-izbový byt 5-C zaradený do I. kategórie spolu s príslušenstvom a zariadením, nachádzajúci sa na piatom nadzemnom podlaží v obytnom dome súp. č. [redacted] orientačné č. [redacted] na Družstevnej ulici vo Zvolenskej Slatine, ktorý je postavený na pozemku parc. č. [redacted]. Všetky vyššie uvedené nehnuteľnosti sú vedené na Okresnom úrade vo Zvolene – katastrálny odbor, nachádza sa v k. ú. Zvolenská Slatina a je zapísaná 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. 18 špecifikovaný ako 5-C v bode 1 tohto článku pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva.

3. Príslušenstvo bytu je: predsieň, kúpeľňa, WC, pivnica č. 5-C. Výmera podlahovej plochy bytu spolu s príslušenstvom bez plochy balkónov je 78,72m². 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, výtah. Zariadenie bytu tvorí: kuchynská linka, dres s odkvapkávačom, kombinovaný sporák, digestor, 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, plávajúca podlaha v miestnostiach, dlažba v chodbe, 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.18 (5- C) 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 01.09.2014 a končí 31.08.2017. 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 plnenia poskytovaných s užívaním bytu za 2 ktorékoľvek mesiace (aj nenasledujúce za sebou) počas trvania nájomného vzťahu alebo mešká s platením nájomného do splatnosti ďalšieho nájomného hoc aj za jeden mesiac, je prenajímateľ oprávnený neuzavrieť opakovaně nájomnú zmluvu s nájomcom na ďalšie obdobie.

5.V prípade skončenia nájmu, je nájomca povinný vrátiť a odovzdať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie zodpovedajúce 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 **1,95 €/m²** a plus k tomu preddavky za plnenie poskytované s užívaním bytu.

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

2.1.Zmluvné strany sa dohodli na výške platby za plnenia poskytované s užívaním bytu vo forme preddavkov. Preddavok za plnenia poskytované s užívaním bytu, t.j. úhrada za užívanie výťahu, osvetlenie spoločných priestorov v dome, kontrola a čistenie komínov, dodávka vody z verejných vodovodov, je uvedený v evidenčnom liste – prílohe č.1. Za odvádzanie odpadových vôd verejnou kanalizáciou bude vyúčtované osobitne a nájomca vypočítanú čiastku zaplatí na 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 nájmom. Zvýšenie výšky ceny fakturovaných energií v spoločných priestoroch v rámci služieb spojených s nájmom 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 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, IBAN: SK98 5600 0000 0012 0543 1001**. Pri platbe je nájomca povinný **vždy** uviesť variabilný symbol: **22318**.

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 sú 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 zmluvy 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. 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, digestor, 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.18 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 závery 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 čl. IV. ods. 10 písm. f) a g) Zmluvy č. 0211-PRB-2006 uzavretej medzi prenajímateľom a Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja SR dňa 6.06.2006. 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.

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 20.08.2014, 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 28.08.2014

Prenajímateľ:
Ing. Mária Klimentová
starostka obce

Nájomca:
Ján Parobok
Alena Parobková

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. Ján Parobok , [REDAKOVANÉ] a manž.

Alena Parobková, [REDAKOVANÉ]
bytom Sládkovičova 548/52 , 962 01 Zvolenská Slatina
(ďalej len „nájomca“)

takto:

Čl. I

Úvodné ustanovenia

- 1.Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu 23 b. j. a bytov v ňom umiestnených v obci Zvolenská Slatina, súp. č. [REDAKOVANÉ] postavenom na parcele č. [REDAKOVANÉ] zastavané plochy a nádvoria v k.ú. Zvolenská Slatina ul. Družstevná ulica [REDAKOVANÉ] vedeného OÚ, odbor katastrálny Zvolen, na LV č 1, (ďalej len „bytový dom“)
- 2.Nájomca na základe tejto zmluvy prejavuje slobodný a vážny záujem o nájom bytu, ktorý sa nachádza v bytovom dome na V. nadzemnom podlaží tohto bytového domu a ktorý pozostáva z 3. izieb s príslušenstvom, číslo bytu 18, podľa PD (5-C).

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 sa zaväzuje dobrovoľne a slobodne uhradiť najneskôr v deň podpisu zložiť finančnú zábezpeku vo výške 991,00 EUR /slovom: deväťstodeväťdesiatjeden eur/ na účet v Prima banke IBAN: SK10 5600 0000 0012 0543 5010

2.Nájomca súhlasí, s tým, aby finančná zábezpeka vo výške 991 EUR bola uložená na účte obce vedenom v Prima banka č.ú. 1205435010/5600, IBAN: SK10 5600 0000 0012 0543 5010 počas celej dĺžky trvania nájomného vzťahu

3.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 20.08.2014

.....
prenajímateľ
Nájomcovia Ján Parobek a Alena Parobková dávame 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. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.
Vyhlasujeme, že tento súhlas so spracúvaním osobných údajov je platný počas celej doby trvania predmetných Zmlúv a že ho počas doby trvania platnosti týchto Zmlúv nevezmeme späť.
Vyššie uvedené potvrdzujeme svojim podpisom.

.....
Ján Parobek

.....
Alena Parobková

ZMLUVA O NÁJME BYTU
uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

medzi:

Obec Zvolenská Slatina

SNP 370/19, 962 01 Zvolenská Slatina

zastúpená : Ing. Máriou Klimentovou – starostkou obce

IČO: 00320447

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

(ďalej len ako prenajímateľ)

a

Lenka Tatarková

bytom Školská 962 01 Zvolenská Slatina

(ďalej len ako nájomca)

takto:

Čl. I

Predmet nájmu

1. Za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania 2-izbový byt 5-D zaradený do I. kategórie spolu s príslušenstvom a zariadením, nachádzajúci sa na piatom nadzemnom podlaží v obytnom dome súp. č. ■■■, orientačné č. ■ na Družstevnej ulici vo Zvolenskej Slatine, ktorý je postavený na pozemku parc. č. ■■■■■. Vyššie uvedená nehnuteľnosť je vedená na Okresnom úrade, odbor katastrálny vo Zvolene, nachádzajúca sa v k. ú. Zvolenská Slatina a je zapísaná 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.19 špecifikovaný ako 5-D v bode 1 tohto článku pozostáva z 2 obytných miestností a príslušenstva.

3. Príslušenstvo bytu je: predsieň, kúpeľňa, WC, pivnica č.5-D. Výmera podlahovej plochy bytu spolu s príslušenstvom bez plochy balkónov je 69,59m². 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. Zariadenie bytu tvorí: kuchynská linka, dres s odkvapkávačom, kombinovaný sporák, digestor, 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, plávajúca podlaha v miestnostiach, dlažba v chodbe, kúpeľni a WC, pripojenie na TV anténu, balkón, 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.19 (5- D) 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 01.10.2014 a končí 30.09.2017. 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 opakovanú 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 **1,95 €/m²** a plus k tomu preddavky za plnenie poskytované s užívaním bytu.
Evidenčný list ceny nájmu a preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu tvorí prílohu č. 1 tejto nájomnej zmluvy, ktorá je jej neoddeliteľnou súčasťou.
- 2.1.Zmluvné strany sa dohodli na výške platby za plnenia poskytované s užívaním bytu vo forme preddavkov. Preddavok za plnenia poskytované s užívaním bytu, t.j. úhrada za užívanie výťahu, osvetlenie spoločných priestorov v dome, kontrola a čistenie komínov, dodávka vody z verejných vodovodov, je uvedený v evidenčnom liste – prílohe č.1. Za odvádzanie odpadových vôd verejnou kanalizáciou bude vyúčtované osobitne a nájomca vypočítanú čiastku zaplatí na Obecnom úrade.
- 2.2.Prenajímateľ si vyhradzuje právo v prípade zvýšenia cien napr. elektrickej energie, plynu, vody alebo v prípade iných nepredvídateľných okolností, pri ktorých vzrastú náklady na prevádzkovanie prenajatých priestorov operatívne jednostranne regulovať výšku fakturovaných energií v rámci služieb spojených s nájomom. Zvýšenie výšky ceny fakturovaných energií v spoločných priestoroch v rámci služieb spojených s nájomom je povinný prenajímateľ oznámiť nájomcom doručením

nového evidenčného listu a nájomca sa zaväzuje uhrádzať cenu týchto plnení v rámci služieb počnúc nasledujúcim mesiacom po mesiaci, v ktorom mu bola zmena výšky fakturovaných energií oznámená prenajímateľom spôsobom v zmysle tohto bodu.

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, **IBAN: SK98 5600 0000 0012 0543 1001**. Pri platbe je nájomca povinný **vždy** uviesť variabilný symbol: **22319**.

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 sú 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 zmluvy 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: -. 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, digestor, 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.19 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 čl. IV. ods. 10 písm. f) a g) Zmluvy č. 0211-PRB-2006 uzavretej medzi prenajímateľom a Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja SR dňa 6.06.2006. 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.

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 07.09.2012, 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 05.09.2014

Prenajímateľ:

Ing. Mária Klimentová
starostka obce

Nájomca:

Lenka Tatarková

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

medzi:

Obec Zvolenská Slatina

SNP 370/19, 962 01 Zvolenská Slatina

zastúpená : Ing. Mária Klimentová – starostka obce

IČO: 00320447

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

(ďalej len ako prenajímateľ)

a

Jozef Polaček [redacted] a manž.

Dominika Polačeková, nar. 02.11.1989

bytom Medzi hrušky [redacted] Lieskovec

(ďalej len ako nájomca)

takto:

Čl. I

Predmet nájmu

- 1.Za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania 3-izbový byt 6-B zaradený do I. kategórie spolu s príslušenstvom a zariadením, nachádzajúci sa na šiestom nadzemnom podlaží v obytnom dome súp. č. [redacted] orientačné č. [redacted] na Družstevnej ulici vo Zvolenskej Slatine, ktorý je postavený na pozemku parc. č. [redacted] Vyššie uvedená nehnuteľnosť je vedená na Okresnom úrade vo Zvolene –katastrálny odbor, 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.21 špecifikovaný ako 6-B v bode 1 tohto článku pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva.
- 3.Príslušenstvo bytu je: predsieň, kúpeľňa, WC, pivnica č.6-B. Výmera podlahovej plochy bytu spolu s príslušenstvom bez plochy balkónov je 75,63m². 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, výtah. Zariadenie bytu tvorí: kuchynská linka, dres s odkvapkávačom, kombinovaný sporák, digestor, 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, plávajúca podlaha v miestnostiach, dlažba v chodbe, 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.21 (6- B) 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 01.10.2014 a končí 30.09.2015. 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 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 opakovanú 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 **1,95 €/m²** a plus k tomu preddavky za plnenie poskytované s užívaním bytu.

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

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

2.2.Prenajímateľ si vyhradzuje právo v prípade zvýšenia cien napr. elektrickej energie, plynu, vody alebo v prípade iných nepredvídateľných okolností, pri ktorých vzrastú náklady na prevádzkovanie prenajatých priestorov operatívne jednostranne regulovať výšku fakturovaných energií v rámci služieb spojených s nájomom. Zvýšenie výšky ceny fakturovaných energií v spoločných priestoroch v rámci služieb spojených s nájomom je povinný prenajímateľ oznámiť nájomcom 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, IBAN: SK98 5600 0000 0012 0543 1001**. Pri platbe je nájomca povinný **vždy** uviesť variabilný symbol: **22321**.

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 sú 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 zmluvy 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 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 dresom, digestor, 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.21 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 závädy 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.

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. 0211-PRB-2006 uzavretej medzi prenajímateľom a Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja SR dňa 6.06.2006. 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.
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. Nedeľiteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy je aj Zmluva o poskytnutí finančnej zábezpeky na nájom bytu, ktorá bola uzavretá medzi prenajímateľom a nájomcom dňa 30.09.2014, 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 30.09.2014

Prenajímateľ:
Ing. Mária Klimentová
starostka obce

Nájomca:
Jozef Polaček
Dominika Polačeková

Z M L U V A

o poskytnutí finančnej zábezpeky na nájom bytu

uzavretá v zmysle § 51 Občianskeho zákonníka, ako aj v zmysle zák.č. 443/2010 Z.z.
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. Jozef Polaček [redacted] a manž.
Dominika Polačeková, [redacted]
bytom Medzi hrúšky [redacted] Lieskovec
(ďalej len „nájomca“)

takto:

Čl. I

Úvodné ustanovenia

1. Prenajíateľ je vlastníkom bytového domu 21 b. j. a bytov v ňom umiestnených v obci Zvolenská Slatina, súp. č. [] postavenom na parcele č. [] zastavané plochy a nádvorí v k.ú. Zvolenská Slatina ul. Družstevná č. [] 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 nachádza v bytovom dome na I.. nadzemnom poschodí tohto bytového domu a ktorý pozostáva z 3. izieb s príslušenstvom, číslo bytu 21 podľa PD (6-B) .

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 sa zaväzuje dobrovoľne a slobodne uhradiť najneskôr prevodom na účet prenajíateľa č. **1205435010/5600** vedený v PRIMA banke Zvolen, **IBAN: SK10 5600 0000 0012 0543 5010** finančnú zábezpeku vo výške **952 €** /slovom: deväťstopäťdesiatdva eur/. Variabilný symbol : **22321**

2. Nájomca súhlasí, s tým, aby finančná zábezpeka vo výške 952 EUR bola uložená na účte obce vedenom v Prima banka č.ú. 1205435010/5600 počas celej dĺžky trvania nájomného vzťahu.

3. Prenajíateľ uzavrie nájomnú zmluvu v zmysle platných predpisov.

Čl. IV.

Ostatné dojednania

1. Zmluvné strany sa dohodli, že finančná zábezpeka sa použije na zabezpečenie práva prenajíateľa na nájomné a ostatné platby súvisiace s nájomom, nároky zo spôsobenej škody, ako aj ostatné nároky prenajíateľa 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 prenajíateľa voči nájomcovi vyplývajúce zo zmluvy o nájme bytu uzavretej v zmysle Čl. III tejto zmluvy. Zvyšná časť finančnej zábezpeky v príslušnej výške bude vrátená prenajíateľom budúcemu nájomcovi v lehote 30 dní odo dňa skončenia nájomného vzťahu vzniknutého medzi budúcim nájomcom a prenajíateľom 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 prenajíateľ 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 30.09.2014

.....

prenajímateľ

.....

nájomca

Nájomcovia Jozef Polaček a Dominika Polačeková 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. 122/2013 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.

.....

Jozef Polaček

.....

Dominika Polačeková

ZMLUVA O NÁJME BYTU

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

medzi

Obec Zvolenská Slatina

zastúpená : Ing. Mária Klimentová – starostka obce

IČO: 00320447

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

ako p r e n a j í m a t e ľ

a

Pavel Ostrolucký,

Ingrid Ostrolucká,

bytom Zvolenská Slatina, Sládkovičova

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.13 zaradený do I. kategórie spolu s príslušenstvom a zariadením, nachádzajúci sa na piatom nadzemnom podlaží v obytnom dome súp. č. ■■■, orientačné č. ■■■ na ulici Cintorínska cesta vo Zvolenskej Slatine, ktorý je postavený na pozemku parc. č. ■■■. 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.13 špecifikovaný v bode 1 tohto článku pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva.

3. Príslušenstvo bytu je: predsieň, kúpeľňa, WC, pivnica č.13. Výmera podlahovej plochy bytu spolu s príslušenstvom bez plochy balkónov je 78,40m². 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, výt'ah, 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.13 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 01.08.2014 a končí 31.07.2015. 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 plnenie 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 opakovanú 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** a plus k tomu preddavky za plnenie poskytované s užívaním bytu.

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

2.1. Zmluvné strany sa dohodli na výške platby za plnenia poskytované s užívaním bytu vo forme preddavkov. Preddavok za plnenia poskytované s užívaním bytu, t.j. úhrada za užívanie výťahu,

osvetlenie spoločných priestorov v dome, kontrola a čistenie komínov, dodávka vody z verejných vodovodov, je uvedený v evidenčnom liste – prílohe č.1.

2.2. Prenajímateľ si vyhradzuje právo v prípade zvýšenia cien napr. elektrickej energie, plynu, vody alebo v prípade iných nepredvídateľných okolností, pri ktorých vzrastú náklady na prevádzkovanie prenajatých priestorov operatívne jednostranne regulovať výšku fakturovaných energií v rámci služieb spojených s nájmom. Zvýšenie výšky ceny fakturovaných energií v spoločných priestoroch v rámci služieb spojených s nájmom je povinný prenajímateľ oznámiť nájomcom 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, IBAN SK98 5600 0000 0012 0543 1001**. Pri platbe je nájomca povinný **vždy** uviesť variabilný symbol: **2313**.

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 sú 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 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: exmanželka a 2 deti. Zmenu počtu spolubývajúcich osôb je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi do 30 dní od jej vzniku. Zároveň je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, a to najmä skutočnosti rozhodujúce pre stanovenie evidenčného listu.

4. V byte sa v čase prevzatia nájomcom nachádza: plynová pec, kuchynská linka s 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.13 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 závädy 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.
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 30.07.2014, 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 31.07.2014

Prenajímateľ:
Ing. Mária Klimentová
starostka obce

Nájomca:
Pavel Ostrolucký
Ingrid Ostrolucká

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. Pavel Ostrolucký, [redacted] a

Ingrid Ostrolucká [redacted]

bytom Zvolenská Slatina, Sládkovičova [redacted]

(ďalej len „nájomca“)

takto:

Čl. I

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu 23 b. j. a bytov v ňom umiestnených v obci Zvolenská Slatina, súp. č. [redacted] postavenom na parcele č. [redacted] zastavané plochy a nádvorí v k.ú.

Zvolenská Slatina ul. Cintorínska cesta ■ vedeného OÚ, odbor katastrálny Zvolen, na LV č 1, (ďalej len „**bytový dom**“)

2.Nájomca na základe tejto zmluvy prejavuje slobodný a vážny záujem o nájom bytu, ktorý sa nachádza v bytovom dome na V. nadzemnom podlaží v podkroví tohto bytového domu a ktorý pozostáva z 3. izieb s príslušenstvom, číslo bytu 13.

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 sa zaväzuje dobrovoľne a slobodne uhradiť najneskôr v deň podpisu zložiť finančnú zábezpeku vo výške 876,00 EUR /slovom : osemstosedemdesiatšesť eur/ na účet v Prima banke IBAN: SK10 5600 0000 0012 0543 5010

2.Nájomca súhlasí, s tým, aby finančnú zábezpeku vo výške 876 EUR bola uložená na účte obce vedenom v Prima banka č.ú. 1205435010/5600, IBAN: SK10 5600 0000 0012 0543 5010 počas celej dĺžky trvania nájomného vzťahu

3.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 30.07.2014

.....

prenajímateľ

.....

nájomca

Nájomcovia Pavel Ostrolucký a Ingrid Ostrolucká dávame 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. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.

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

Vyššie uvedené potvrdzujeme svojim podpisom.

.....

Pavel Ostrolucký

.....

Ingrid Ostrolucká

ZMLUVA O NÁJME BYTU

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

medzi

Obec Zvolenská Slatina

zastúpená : Ing. Mária Klimentová – starostka obce

IČO: 00320447

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

ako p r e n a j í m a t e ľ

a

Milan Gombaš, [redacted] manžel.

[redacted] Šendulová, nar. 12.09.1987

bytom Zvolenská Slatina, Pod Hájom [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. 14 zaradený do I. kategórie spolu s príslušenstvom a zariadením, nachádzajúci sa na piatom 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. [redacted]. Všetky vyššie uvedené nehnuteľnosti sú vedené na Okresnom úrade vo Zvolene, odbor katastrálny, 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. 14 špecifikovaný v bode 1 tohto článku pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva.

3. Príslušenstvo bytu je: predsieň, kúpeľňa, WC, pivnica č. 14. 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.14 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 01.10.2014 a končí 30.09.2017. 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 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 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** a plus k tomu preddavky za plnenie poskytované s užívaním bytu.
- Evidenčný list ceny nájmu a preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu tvorí prílohu č. 1 tejto nájomnej zmluvy, ktorá je jej neoddeliteľnou súčasťou.
- 2.1.Zmluvné strany sa dohodli na výške platby za plnenia poskytované s užívaním bytu vo forme preddavkov. Preddavok za plnenia poskytované s užívaním bytu, t.j. úhrada za užívanie výťahu, osvetlenie spoločných priestorov v dome, kontrola a čistenie komínov, dodávka vody z verejných vodovodov, je uvedený v evidenčnom liste – prílohe č.1. Za odvádzanie odpadových vôd verejnou kanalizáciou bude vyúčtované osobitne a nájomca vypočítanú čiastku zaplatí na Obecnom úrade.

2.2.Prenajímateľ si vyhradzuje právo v prípade zvýšenia cien napr. elektrickej energie, plynu, vody alebo v prípade iných nepredvídateľných okolností, pri ktorých vzrastú náklady na prevádzkovanie prenajatých priestorov operatívne jednostranne regulovať výšku fakturovaných energií v rámci služieb spojených s nájmom. Zvýšenie výšky ceny fakturovaných energií v spoločných priestoroch v rámci služieb spojených s nájmom je povinný prenajímateľ oznámiť nájomcom 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.

8. 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, IBAN: SK98 5600 0000 0012 0543 1001**. Pri platbe je nájomca povinný **vždy** uviesť variabilný symbol: **2314**.

3.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 sú úhrady v zmysle tohto bodu.

4.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 zmluvy o odbere energií.

5.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.

6.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, deti. Zmenu počtu spolubývajúcich osôb je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi do 30 dní od jej vzniku. Zároveň je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, a to najmä skutočnosti rozhodujúce pre stanovenie evidenčného listu.

4.V byte sa v čase prevzatia nájomcom nachádza: plynová pec, kuchynská linka s 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.14 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.

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 18.09.2014, v ktorej sú špecifikované jednotlivé podmienky súvisiace s poskytnutím tejto finančnej zábezpeky nájomcom prenajímateľovi .

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 12.09.2014

Prenajímateľ:
Ing. Mária Klimentová
starostka obce

Nájomca:
Milan Gombašán
Monika Gombašanová

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. Milan Gombašán, [REDACTED], a manžel.

Monika Gombašanová [REDACTED]

bytom Zvolenská Slatina, Pod Hájom [REDACTED]

(ďalej len „nájomca“)

takto:

Čl. I

Úvodné ustanovenia

1.Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu 23 b. j. a bytov v ňom umiestnených v obci Zvolenská Slatina, súp. [REDACTED] postavenom na parcele č. [REDACTED] zastavané plochy a nádvoria v k.ú. Zvolenská Slatina ul. Cintorínska cesta 26 vedeného OÚ, odbor katastrálny Zvolen, na LV č 1, (ďalej len „bytový dom“)

2.Nájomca na základe tejto zmluvy prejavuje slobodný a vážny záujem o nájom bytu, ktorý sa nachádza v bytovom dome na V. nadzemnom podlaží tohto bytového domu a ktorý pozostáva z 3. izieb s príslušenstvom, číslo bytu 14.

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 sa zaväzuje dobrovoľne a slobodne uhradiť najneskôr v deň podpisu zložiť finančnú zábezpeku vo výške 864,00 EUR /slovom: osemstošesťdesiatštyri eur/ na účet v Prima banke IBAN: SK10 5600 0000 0012 0543 5010

2.Nájomca súhlasí, s tým, aby finančnú zábezpeku vo výške 864 EUR bola uložená na účte obce vedenom v Prima banka č.ú. 1205435010/5600, IBAN: SK10 5600 0000 0012 0543 5010 počas celej dĺžky trvania nájomného vzťahu

3.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 19.08.2014

.....

prenajímateľ

.....

nájomca

Nájomcovia Milan Gombašán a Monika Gombašanová dávame 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. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.

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

Vyššie uvedené potvrdzujeme svojim podpisom.

.....

Milan Gombašán

.....

Monika Gombašanová

ZMLUVA O NÁJME BYTU

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

medzi

Obec Zvolenská Slatina

zastúpená : Ing. Mária Klimentová – starostka obce

IČO: 00320447

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

ako p r e n a j í m a t e ľ

a

Viera Mrenicová

bytom Zvolenská Slatina, T. Vansovej 353/3

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 bezbarierový dvojizbový byt zaradený do I. kategórie spolu s príslušenstvom a zariadením, nachádzajúci sa na prvom nadzemnom podlaží v obytnom dome súp. č. ■■■, orientačné č. ■■■ na ulici Cintorínska cesta vo Zvolenskej Slatine, ktorý sa nachádza na KN parc. č. ■■■ v k. ú. Zvolenská Slatina, zapísaný na OÚ, odbor katastrálny vo Zvolene na LV č. 1(d'alej len byt). Vlastníkom bytu špecifikovaného v predošlej vete, ako aj jeho príslušenstva a zariadenia je prenajímateľ.

2. Bezbarierový byt č. 0 pozostáva z 2 obytných miestností a príslušenstva.

3. Príslušenstvo bytu je: predsieň, kúpeľňa spolu s WC, pivnica č.0 . Výmera podlahovej plochy bytu spolu s príslušenstvom bez plochy balkónov je 68,06 m² . Spolu s právom užívať byt s príslušenstvom prenecháva prenajímateľ nájomcovi aj právo užívať spoločné časti a spoločné zariadenia obytného domu: schodiská, zádverie, chodby, sklady, výťah, všetko v stave spôsobilom k dohodnutému účelu užívania. Zariadenie bytu tvorí: kuchynská linka, dres s odkvapkávačom, kombinovaný sporák, smaltovaná vaňa, keramické umývadlo, pákové nerezové vodovodné batérie , záchodová misa so sedátkom a krytom, bočné svetlá – kuchyňa, kúpeľňa, stropné prípojky na svietidlá, svetlá na chodbe, v kúpeľni, WC, vchodový telefón, elektrický zvonček, elektrická rozvodná bytová skrinka, termostat, ventilátor, radiátory, vypínače, zásuvky, PVC podlaha v miestnostiach, dlažba v chodbe, 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 bezbarierový byt spolu s príslušenstvom riadne užívať 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 ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

Čl. III

Doba nájmu a spôsob ukončenia zmluvy

1. Nájomná zmluva medzi prenajímateľom a nájomcom sa uzatvára na dobu určitú. Nájomný vzťah začína 01.11.2014 - 31.10.2015..
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 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, preddavky na úhrady za plnenia poskytovaných 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** a plus k tomu preddavky za plnenie poskytované s užívaním bytu.
- Evidenčný list ceny nájmu a preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu tvorí prílohu č. 1 tejto nájomnej zmluvy, ktorá je jej neoddeliteľnou súčasťou.
- 2.1. Zmluvné strany sa dohodli na výške platby za plnenia poskytované s užívaním bytu vo forme preddavkov. Preddavok za plnenia poskytované s užívaním bytu, t.j. úhrada za užívanie výťahu, osvetlenie spoločných priestorov v dome, kontrola a čistenie komínov, dodávka vody z verejných vodovodov, je uvedený v evidenčnom liste – prílohe č.1. Za odvádzanie odpadových vôd verejnou kanalizáciou bude vyúčtované osobitne a nájomca vypočítanú čiastku zaplatí na Obecnom úrade.
 - 2.2. Prenajímateľ si vyhradzuje právo v prípade zvýšenia cien napr. elektrickej energie, plynu, vody alebo v prípade iných nepredvídateľných okolností, pri ktorých vzrastú náklady na prevádzkovanie prenajatých priestorov operatívne jednostranne regulovať výšku fakturovaných energií v rámci služieb spojených s nájomom. Zvýšenie výšky ceny fakturovaných energií v spoločných priestoroch v rámci služieb spojených s nájomom je povinný prenajímateľ oznámiť nájomcom doručením nového evidenčného listu a nájomca sa zaväzuje uhrádzať cenu týchto plnení v rámci služieb

počnúc nasledujúcim mesiacom po mesiaci, v ktorom mu bola zmena výšky fakturovaných energií oznámená prenajímateľom spôsobom v zmysle tohto bodu.

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, IBAN: SK98 5600 0000 0012 0543 1001**. Pri platbe je nájomca povinný **vždy** uviesť variabilný symbol: **2314**.

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 sú 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 zmluvy 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 23 b.j. 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 zariadeniu.

3. Spolu s nájomcom budú užívať byt tieto osoby: 0. Zmenu počtu spolubývajúcich osôb je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi do 30 dní od jej vzniku. Zároveň je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi 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 bezbarierový byt 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 odprieť 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 a úhrady za plnenie 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 (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.

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.

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 30. 09.2014

Prenajímateľ:

Ing. Mária Klimentová
starostka obce

Nájomca:

Viera Mrenicová

ZMLUVA O NÁJME BYTU

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

medzi

Obec Zvolenská Slatina

zastúpená: Ing. Mária Klimentová – starostka obce

IČO: 00320447

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

ako p r e n a j í m a t e ľ

a

Anna V ý b o h o v á ,

bytom Zvolenská Slatina, Cintorínska cesta

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. 20 zaradený do I. kategórie spolu s príslušenstvom a zariadením, nachádzajúci sa na šiestom nadzemnom podlaží v obytnom dome súp. č. ■■■ orientačné č. ■■■ na ulici Cintorínska cesta vo Zvolenskej Slatine, ktorý je postavený na pozemku parc. č. ■■■ Vyššie uvedená nehnuteľnosť je vedená na Okresnom úrade vo Zvolene, katastrálny odbor, nachádzajúca sa v k. ú. Zvolenská Slatina a je zapísaná 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.20 špecifikovaný v bode 1 tohto článku pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva.

3.Príslušenstvo bytu je: predsieň, kúpeľňa, WC, pivnica č.20. Výmera podlahovej plochy bytu spolu s príslušenstvom bez plochy balkónov je 67,50 m². 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, výtah, 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. 20 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 01.11.2014 a končí 31.10.2017. 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 prenájomca 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 prenájomcovi 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 prenájomcovi 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 prenájomca č. 228/2013 zo dňa 21.11.2013 vo výške **1,68 €/m²** a plus k tomu preddavky za plnenie poskytované s užívaním bytu.
Evidenčný list ceny nájmu a preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu tvorí prílohu č. 1 tejto nájomnej zmluvy, ktorá je jej neoddeliteľnou súčasťou.
- 2.1. Zmluvné strany sa dohodli na výške platby za plnenia poskytované s užívaním bytu vo forme preddavkov. Preddavok za plnenia poskytované s užívaním bytu, t.j. úhrada za užívanie výťahu, osvetlenie spoločných priestorov v dome, kontrola a čistenie komínov, dodávka vody z verejných vodovodov, je uvedený v evidenčnom liste – prílohe č.1. Za odvádzanie odpadových vôd verejnou kanalizáciou bude vyúčtované osobitne a nájomca vypočítanú čiastku zaplatí na Obecnom úrade.
- 2.2. Prenajímateľ si vyhradzuje právo v prípade zvýšenia cien napr. elektrickej energie, plynu, vody alebo v prípade iných nepredvídateľných okolností, pri ktorých vzrastú náklady na prevádzkovanie prenajatých priestorov operatívne jednostranne regulovať výšku fakturovaných energií v rámci služieb spojených s nájomom. Zvýšenie výšky ceny fakturovaných energií v spoločných priestoroch v rámci služieb spojených s nájomom je povinný prenájomca 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, IBAN: SK98 5600 0000 0012 0543 1001**. Pri platbe je nájomca povinný **vždy** uviesť variabilný symbol: **2320**.

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 sú 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 zmluvy 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: dcéra. 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.20 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, 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 odprieť 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.

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 18.09.2014, v ktorej sú

špecifikované jednotlivé podmienky súvisiace s poskytnutím tejto finančnej zábezpeky nájomcom prenajímateľovi.

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 22.09.2014

Prenajímateľ:
Ing. Mária Klimentová
starostka obce

Nájomca:
Anna Výbohová

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 V ý b o h o v á , [REDACTED]
bytom Zvolenská Slatina, Cintorínska cesta [REDACTED]
(ďalej len „nájomca“)

takto:

Čl. I

Úvodné ustanovenia

- 1.Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu 23 b. j. a bytov v ňom umiestnených v obci Zvolenská Slatina, súp. č. [REDACTED] postavenom na parcele č. [REDACTED] zastavané plochy a nádvorí v k.ú. Zvolenská Slatina ul. Cintorínska cesta 26 vedeného OÚ, odbor katastrálny Zvolen, na LV č 1, (ďalej len „bytový dom“)
- 2.Nájomca na základe tejto zmluvy prejavuje slobodný a vážny záujem o nájom bytu, ktorý sa nachádza v bytovom dome na VI. nadzemnom podlaží tohto bytového domu a ktorý pozostáva z 3. izieb s príslušenstvom, číslo bytu 20.
- 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 sa zaväzuje dobrovoľne a slobodne uhradiť najneskôr v deň podpisu zložiť finančnú zábezpeku vo výške 724,00 EUR /slovom: sedemstodvadsaťštyri eur/ na účet v Prima banke IBAN: SK10 5600 0000 0012 0543 5010
2. Nájomca súhlasí, s tým, aby finančnú zábezpeku vo výške 724 EUR bola uložená na účte obce vedenom v Prima banka č.ú. 1205435010/5600, IBAN: SK10 5600 0000 0012 0543 5010 počas celej dĺžky trvania nájomného vzťahu
3. 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 18.09.2014

.....
prenajímateľ

.....
nájomca

Nájomca Anna Výbohová dávam 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. 122/2013 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 Výbohová

ZMLUVA O NÁJME BYTU

**uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka
medzi**

Obec Zvolenská Slatina

zastúpená: Ing. Mária Klimentová – starostka obce

IČO: 00320447

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

ako p r e n a j í m a t e ľ

a

Milan Beňo

bytom Zvolenská Slatina, T. Vansovej

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.5 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, ktorý sa nachádza na KN parc. č. [REDAKOVANÉ]. Vyššie uvedená nehnuteľnosť je vedená na Okresnom úrade Zvolen, katastrálny odbor, nachádzajúca 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 3 obytných miestností a príslušenstva.

3. Príslušenstvo bytu je: predsieň, kúpeľňa, WC. Výmera podlahovej plochy bytu spolu s príslušenstvom je 79,98 m². Spolu s právom užívať byt s príslušenstvom prenecháva prenajímateľ nájomcovi aj právo užívať spoločné časti a spoločné zariadenia obytného domu: schodiská, zádverie, chodby, všetko v stave spôsobilom k dohodnutému účelu užívania.

Zariadenie bytu tvorí: kuchynská linka, dres s odkvapkávačom, kombinovaný sporák, 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 01.10.2014 a končí 30.09.2015. 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 prenájomca 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 prenájomca 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 prenájomca nájomné, preddavky na úhrady za plnenia poskytovaných 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 prenájomca č. 228/2013 zo dňa 21.11.2013 vo výške **1,69 €/m²** a plus k tomu preddavky za plnenie poskytované s užívaním bytu.
Evidenčný list ceny nájmu a preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu tvorí prílohu č. 1 tejto nájomnej zmluvy, ktorá je jej neoddeliteľnou súčasťou.
- 2.1. Zmluvné strany sa dohodli na výške platby za plnenia poskytované s užívaním bytu vo forme preddavkov. Preddavok za plnenia poskytované s užívaním bytu, t.j. úhrada za užívanie výťahu, osvetlenie spoločných priestorov v dome, kontrola a čistenie komínov, dodávka vody z verejných vodovodov, je uvedený v evidenčnom liste – prílohe č.1. Za odvádzanie odpadových vôd verejnou kanalizáciou bude vyúčtované osobitne a nájomca vypočítanú čiastku zaplatí na Obecnom úrade.
- 2.2. Prenajímateľ si vyhradzuje právo v prípade zvýšenia cien napr. elektrickej energie, plynu, vody alebo v prípade iných nepredvídateľných okolností, pri ktorých vzrastú náklady na prevádzkovanie prenajatých priestorov operatívne jednostranne regulovať výšku fakturovaných energií v rámci služieb spojených s nájomom. Zvýšenie výšky ceny fakturovaných energií v spoločných priestoroch v rámci služieb spojených s nájomom je povinný prenájomca 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 prenájomca spôsobom v zmysle tohto bodu.
3. Nájomné 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 prenájomca zriadený v Prima banke, a.s.

pobočka Zvolen, č. ú. **1205431001/5600**, IBAN: **SK98 5600 0000 0012 0543 1001**. Pri platbe je nájomca povinný **vždy** uviesť variabilný symbol:: **265**.

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 sú 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 zmluvy 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: 0 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.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 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.

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 07.09.2012, 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.
8. Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po jednom vyhotovení. 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 16.09.2014

Prenajímateľ:

Ing. Mária Klimentová
starostka obce

Nájomca:

Milan Beňo

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

Marián NAGY, [redacted] a manž.

Renáta NAGYOVÁ [redacted]

bytom Zvolenská Slatina, Komenského [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.4 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. [redacted]

Vyššie uvedená nehnuteľnosť je vedené na Okresnom úrade vo Zvolene, katastrálny odbor, nachádzajúca sa v k.ú. Zvolenská Slatina a je zapísaná na liste vlastníctva č.1 (ďalej len „**byt**“)

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

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

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

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

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

Čl. II

Účel nájmu

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

Čl. III

Doba nájmu a spôsob ukončenia zmluvy

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, pričom nájomný vzťah začína dňom 01.10.2014 a končí 30.09.2017. 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 prenájomca oprávnený neuzavrieť opakovanú 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 prenájomcovi 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 prenájomcovi nájomné, preddavky na úhrady za plnenia poskytovaných 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 prenájomca č. 228/2013 zo dňa 21.11.2013 vo výške **1,69 €/m²** a plus k tomu preddavky za plnenie poskytované s užívaním bytu.
- Evidenčný list ceny nájmu a preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu tvorí prílohu č. 1 tejto nájomnej zmluvy, ktorá je jej neoddeliteľnou súčasťou.
- 2.1. Zmluvné strany sa dohodli na výške platby za plnenia poskytované s užívaním bytu vo forme preddavkov. Preddavok za plnenia poskytované s užívaním bytu, t.j. úhrada za užívanie výťahu, osvetlenie spoločných priestorov v dome, kontrola a čistenie komínov, dodávka vody z verejných vodovodov, je uvedený v evidenčnom liste – prílohe č.1. Za odvádzanie odpadových vôd verejnou kanalizáciou bude vyúčtované osobitne a nájomca vypočítanú čiastku zaplatí na Obecnom úrade.
- 2.2. Prenajímateľ si vyhradzuje právo v prípade zvýšenia cien napr. elektrickej energie, plynu, vody alebo v prípade iných nepredvídateľných okolností, pri ktorých vzrastú náklady na prevádzkovanie prenajatých priestorov operatívne jednostranne regulovať výšku fakturovaných energií v rámci služieb spojených s nájomom. Zvýšenie výšky ceny fakturovaných energií v spoločných priestoroch v rámci služieb spojených s nájomom je povinný prenájomca oznámiť nájomcom doručením

nového evidenčného listu a nájomca sa zaväzuje uhrádzať cenu týchto plnení v rámci služieb počnúc nasledujúcim mesiacom po mesiaci, v ktorom mu bola zmena výšky fakturovaných energií oznámená prenajímateľom spôsobom v zmysle tohto bodu.

3. Nájomné s príspevok do fondu údržby a spolu s preddavkom za plnenia poskytované s užívaním bytu je nájomca povinný uhrádzať mesačne, a to mesiac vopred, najneskôr do 20-ho dňa mesiaca predchádzajúceho 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, IBAN: SK98 5600 0000 0012 0543 1001**. Pri platbe je nájomca povinný **vždy** uviesť variabilný symbol: **264**.

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 sú 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 zmluvy 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: deti. Zmenu počtu spolubývajúcich osôb je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi do 30 dní od jej vzniku. Zároveň je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, a to najmä skutočnosti rozhodujúce pre stanovenie evidenčného listu.

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

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

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

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

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

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

10. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od nájomcu náhradu všetkých nákladov.

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

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

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

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

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

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

Čl. VI

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

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

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

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

Čl. VII

Podmienky nájomného vzťahu

1. Táto nájomná zmluva sa riadi 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.

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 finančnej zábezpeky.

3. Nedeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy je aj Zmluva o poskytnutí finančnej zábezpeky na nájom bytu, ktorá bola uzavretá medzi prenajímateľom a nájomcom dňa 17.9.2012, 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 29.09.2014

Prenajímateľ:

Ing. Mária Klimetová
starosta obce

Nájomca:

Marián Nagy
Renáta Nagyová