

Zmluva o nájme bytu

uzatvorená medzi týmito zmluvnými stranami

Prenajímateľ: Obec VOLKOVCE
951 87 Volkovce, ulica Hlavná č. 4
v zastúpení: JUDr. Ondrej KOZOLKA - starosta obce
IČO: 00 308 633
DIČ: 2021058776
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
Číslo účtu: 31224162/0200

a

Nájomca: Miroslav MIHALIČKA
rodné číslo , dátum narodenia
bytom: 951 87 Volkovce, ulica Obrancov mieru č. 27/2

a to za ďalej uvedených podmienok.

I. Preambula

Táto nájomná zmluva upravuje nájom bytu postaveného z úverových prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania a vlastných rozpočtových finančných prostriedkov obce Volkovce.

Nájomná zmluva je uzatvorená podľa ustanovení § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. /Občiansky zákonník/ v znení neskorších zmien a doplnkov a podľa Všeobecne záväzného nariadenia obce Volkovce č. 3/2013 O nájomných bytoch.

II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového domu, ktorý sa nachádza v obci Volkovce, katastrálne územie Závada, ulica Obrancov mieru orientačné číslo 27, súpisné číslo 85. Podľa geometrického plánu číslo 35/2009 sa jedná o nehnuteľnosť parcelného čísla 225/13,108/6.

2. Predmetom nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy je:

- trojizbový byt číslo 27/2 nachádzajúci sa v obytnom dome súpisné číslo 85, orientačné číslo 27, na pozemku parcelného čísla 225/13, 108/6 v obci Volkovce, katastrálne územie Závada vrátane vybavenia bytu, ktoré je presne špecifikované v zápisnici o prevzatí bytu, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.
- spoločné časti a spoločné zariadenia vyššie uvedeného bytového domu, ktoré sú taktiež špecifikované v zápisnici o prevzatí bytu

III. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva za odplatu - nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu do užívania byt nachádzajúci sa v uvádzanom bytovom dome ako byt č.27/2, poštová adresa Obrancov mieru 27/2, 951 87 Volkovce).

2. Spolu s nájomcom majú právo predmet nájmu užívať osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti, ktoré sú uvedené v Evidenčnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.

3. Nájomca vstúpil do užívania predmetu nájmu uvedeného v článku II. tejto nájomnej zmluvy dňom 1.8.2009.
4. Kvalita, vybavenie, charakteristika predmetu nájmu, stav predmetu nájmu v akom tento nájomca preberá sú bližšie špecifikované v Zápisnici o prevzatí bytu, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.

IV. Doba nájmu

1. Táto nájomná zmluva je uzavretá na dobu určitú v trvaní od 1.8.2015 do 31.7.2018.

V. Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Po skončení doby, na ktorú bola uzavretá táto nájomná zmluva, je prenajímateľ povinný opätovne uzatvoriť nájomnú zmluvu s nájomcom, ak nájomca o to požiada do dvoch mesiacov pred skončením doby nájmu a nájomca má splnené voči prenajímateľovi všetky právne povinnosti vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy.
2. Prenajímateľ má počas platnosti tejto nájomnej zmluvy právo na nájomné a na úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté podľa článku VII. tejto nájomnej zmluvy.
3. Prenajímateľ a ním poverené osoby sú oprávnení požadovať prístup k predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly, či nájomca predmet nájmu užíva riadne a či riadne požíva plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu, ako aj za účelom vykonania opráv, ktoré znáša prenajímateľ a nájomca je povinný tento prístup prenajímateľovi a ním povereným osobám umožniť.
4. Prenajímateľ je povinný prenechať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.
5. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon všetkých jeho práv spojených s riadnym užívaním predmetu nájmu.
6. Prenajímateľ je povinný oboznámiť nájomcu so skutočným a právnym stavom predmetu nájmu, ako aj so všetkými zmenami skutočného a právneho stavu predmetu nájmu.
7. Prenajímateľ je povinný urobiť všetky potrebné opatrenia na ochranu nájomcu v prípade, ak tretia osoba bude uplatňovať k predmetu nájmu práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami nájomcu podľa tejto nájomnej zmluvy.
8. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu, ktorý je predmetom nájmu, a iné podstatné zmeny v byte, ktorý je predmetom nájmu, iba so súhlasom nájomcu. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
9. Prenajímateľ je oprávnený uskutočňovať vyúčtovanie zálohových úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, a to po skončení príslušného zúčtovacieho obdobia, ktorým je kalendárny rok, do 31.3. nasledujúceho kalendárneho roka (vyúčtovanie vody, elektriny za spoločné priestory). V prípade zmien ceny vody, elektrickej energie bude vykonaný mimoriadny odpočet a následne zúčtovanie za príslušné časové obdobie.
10. Prenajímateľ je oprávnený v prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie finančnej zábezpeky podľa článku IX. tejto nájomnej zmluvy na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu zo strany nájomcu a osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, prostriedky z finančnej zábezpeky v rozsahu dlžnej sumy použiť na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, a to až do úplného vyčerpania finančnej zábezpeky.

VI. Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti a sú uvedené v Evidenčnom liste tvoriacom neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy, majú právo užívať predmet nájmu (byt s príslušenstvom a spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu), ako aj právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.
2. Po skončení doby, na ktorú bola uzavretá táto nájomná zmluva má nájomca právo na opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy za podmienky, že má splnené voči prenajímateľovi všetky právne povinnosti vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy.
3. O opätovné uzavretie nájomnej zmluvy je nájomca povinný prenajímateľa písomne požiadať najneskôr dva mesiace pred skončením doby nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy.
4. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať nepretržite.
5. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.
6. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu ani jeho časť do podnájmu .
7. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť ani akúkoľvek inú dispozíciu s bytom (výmena bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
8. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné, ako aj úhradu za plnenia súvisiace s užívaním predmetu nájmu podľa článku VII. tejto nájomnej zmluvy.
9. Nájomca je povinný vykonávať všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním, pričom náklady s tým spojené ako aj náklady spojené s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva nájomca hradí sám. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva sa na účely tejto nájomnej zmluvy vykladá v súlade s príslušnými ustanoveniami nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. 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.
10. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať na to, aby sa v bytovom dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
11. Nájomca je povinný uhradiť v plnej výške závyady a poškodenia, ktoré v byte, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy, v inom byte alebo na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak nájomca nesplní túto svoju povinnosť, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
12. Nájomca nie je oprávnený vykonávať v byte stavebné úpravy bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. V prípade, že pri vykonávaní stavebných úprav bude spôsobená škoda je nájomca povinný ju uhradiť v plnej výške.
13. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu všetkých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
14. Nájomca berie na vedomie, že za škodu spôsobenú na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu zodpovedá v rovnakom pomere spolu s ostatnými nájomcami bytového domu, s výnimkou prípadov kedy sa preukáže zavinenie konkrétnej osoby.
15. Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v bytovom dome upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu – spoločné chodby.
16. Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v bytovom dome všetky práce spojené s bežnou starostlivosťou o pozemky prilahlé k bytovému domu, ako aj o parkovisko.

VII.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu

1. Celková výška mesačného nájomného je 171,00 eur, slovom jednostosedemdesiatjeden eur, ktorá pozostáva z nájomného vo výške 166,00 eur a fondu opráv vo výške 5,00 eur.
2. V nájomnom nie je zahrnutá úhrada za služby spojené s užívaním bytu. Úhrada za služby spojené s užívaním bytu je zálohová a podlieha zúčtovaniu formou vyúčtovania nedoplatkov alebo preplatkov buď na strane nájomcu alebo prenajímateľa. Nedoplatky a preplatky sú splatné do 15 dní odo dňa vyúčtovania pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
3. Zálohu na vodné a elektrickú energiu spoločných priestorov bude prenajímateľ účtovať nájomcovi spolu s nájomným. Výška zálohy na vodné je 15,00 eur na jeden mesiac. Výška zálohy na elektrickú energiu za spoločné priestory je 1,00 eur na jeden mesiac.
4. Výška nájomného a zálohy za služby spojené s užívaním bytu sa platia **mesačne vopred do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca spolu vo výške 187,00** eur, slovom jednostoosemdesiatšedem eur na účet nájomcu, bankové spojenie Všeobecná úverová banka, a.s., pobočka Zlaté Moravce číslo účtu 31224162/0200 alebo v hotovosti do pokladne Obecného úradu vo Volkovciach.
5. Elektrickú energiu za byt, plyn a poplatok za komunálny odpad a kanalizáciu si podnájomník hradí z vlastných finančných prostriedkov.
6. Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu môžu byť nájomcom uhrádzané:
 - bezhotovostným prevodom na bežný účet prenajímateľa vedený vo Všeobecnej úverovej banke, pobočka Zlaté Moravce, číslo účtu 31224162/0200
 - v hotovosti do poklade Obecného úradu vo Volkovciach.
7. Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhradu za plnenia spojených s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať 1 mesiac vopred vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca na účet obce Volkovce, resp. do pokladne Obecného úradu vo Volkovciach.
8. Úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je zálohová a voči skutočným nákladom sa vyúčtováva jedenkrát ročne, a to po ukončení zúčtovacieho obdobia, ktorým je kalendárny rok, do 31.3. nasledujúceho kalendárneho roka. Nájomca je povinný uhradiť prípadný nedoplatok zistený pri vyúčtovaní záloh a skutočných nákladov do 15 dní po tom, čo mu bola výška nedoplatku prenajímateľom oznámená.
9. Ak nájomca nezaplatí nájomné za užívanie predmetu nájmu, alebo úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu do piatich dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa ustanovenia § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca berie na vedomie, že neplatenie nájomného môže byť dôvodom vypovedania nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 písm. d/ zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
10. V prípade zmeny rozhodujúcich skutočností pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo výšku nájomného zmeniť.
11. Výšku mesačných zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu má prenajímateľ právo zvýšiť, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky úhrad za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu.
12. Zmenu výšky nájomného a zmenu výšky zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je prenajímateľ oprávnený realizovať od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá dáva právo prenajímateľovi tieto zmeny vykonať.
13. V prípade zmeny výšky nájomného alebo zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu bude prenajímateľom táto zmena zachytená v Evidenčnom liste, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.

VIII.

Skončenie nájmu - uplynutie doby

1. Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto nájomnej zmluvy končí uplynutím doby, na ktorú bolo jeho trvanie podľa článku IV. tejto nájomnej zmluvy dohodnuté.

Dohoda

1. Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto nájomnej zmluvy je možné kedykoľvek počas jeho trvania ukončiť na základe písomnej dohody oboch zmluvných strán, a to ku dňu, ktorý bude v tejto dohode o zániku zmluvného vzťahu výslovne určený.

Výpoveď zo strany prenajímateľa

1. Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto nájomnej zmluvy je možné počas jeho trvania ukončiť na základe výpovede prenajímateľa.

2. Výpoveď musí mať písomnú formu a trojmesačná výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení nájomcovi z nasledujúcich dôvodov:

- nespĺňa podmienky zákona č. 443/2010 a VZN Obce Volkovce č. 3/2013
- hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že neplatí včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace
- nájomca, alebo ten kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v bytovom dome
- využíva prenajatý byt bez súhlasu nájomcu na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca alebo ten kto s ním býva sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome
- neužíva byt bez vážnych dôvodov
- bez súhlasu prenajímateľa ubytuje v predmetnom byte iné osoby
- osobitným výpovedným dôvodom vzhľadom k naplneniu cieľa výstavby alebo kúpy nájomných bytov v obci Volkovce t. j. k stabilizácii rodín s dieťaťom alebo viacerými deťmi vo veku do 15 rokov a tým stabilizácii Materskej školy a Základnej školy vo Volkovciach je aj skutočnosť, že dieťa nájomcu alebo toho kto s ním býva v pridelenom nájomnom byte bude navštevovať predškolské zariadenia alebo základnú školu mimo územia obce Volkovce. V mimoriadnych prípadoch o výnimke z tohto výpovedného dôvodu rozhodne Obecné zastupiteľstvo vo Volkovciach.

Výpoveď zo strany nájomcu

1. Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto zmluvy je možné počas jej trvania ukončiť na základe výpovede nájomcu. Nájomca môže nájomnú zmluvu vypovedať z akéhokoľvek dôvodu, alebo aj bez uvedenia dôvodu.

2. Výpoveď musí mať písomnú formu a trojmesačná výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení prenajímateľovi.

Spoločné ustanovenie k skončeniu nájmu

1. Ak sa nájom skončí, je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu vypratý, v riadnom stave zodpovedajúcom riadnemu užívaniu predmetu nájmu počas trvania nájomného vzťahu, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť náklady vynaložené na opravy a práce súvisiace s uvedením predmetu nájmu do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

2. Prenajímateľ po skončení nájmu nie je povinný uhradiť nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal na predmete nájmu. V prípade, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny zvýšia kvalitu a vybavenie bytu prenajímateľ nebude požadovať uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu.

IX. Osobitné ustanovenia

1. Nájomca pred podpisom tejto nájomnej zmluvy má uhradenú finančnú zábezpeku za užívanie predmetu nájmu vo výške 498,00 eur, čo predstavuje 3 mesačné splátky nájomného. Finančná zábezpeka bude slúžiť na zabezpečenie splácania nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov na prípadné poškodenie predmetu nájmu zo strany nájomcu a osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti.

2. V prípade, že počas doby nájmu nevznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku v plnej výške, a to do 15 dní od skončenia nájmu.

3. V prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku v zostávajúcej výške zodpovedajúcej po znížení finančnej zábezpeky o sumy, ktoré boli prenajímateľom použité na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu.

X. Záverečné ustanovenia

1. Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto zmluvy je potrebné vypracovať v písomnej forme, pričom platnými a účinnými sa stanú až po ich podpise oboma zmluvnými stranami.

2. Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších relevantných všeobecne záväzných právnych predpisov.

3. Zmluva bola účastníkmi prečítaná a keďže znenie tejto zmluvy je v súlade s prejavom ich slobodnej a vážnej vôle, bola nimi dnešného dňa na znak súhlasu podpísaná.

4. Podpísaný nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje na základe ustanovenia § 7 ods. 10 zák. č. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov svoj súhlas so spracovaním svojich osobných údajov prenajímateľom na účely súvisiace s nájomným vzťahom podľa tejto zmluvy a to v rozsahu osobných údajov, ktoré sa nachádzajú v záhlaví tejto nájomnej zmluvy. Doba platnosti tohto súhlasu je totožná s trvaním nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy, pričom odvolanie tohto súhlasu počas trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy nie je možné.

Vo Volkovciach, dňa 9.7.2015

prenajímateľ

nájomca