

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: Michal HLAVATÝ
rodné číslo , dátum narodenia
a manželka Ľubica HLAVATÁ, rodená
rodné číslo dátum narodenia
obaja bytom: Volkovce, ulica

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. 3/2007 O bytoch.

II.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového domu, ktorý sa nachádza v obci Volkovce, katastrálne územie Závaďa, ulica Obrancov mieru orientačné číslo 25, súpisné číslo 86. Podľa geometrického plánu číslo 35/2009 sa jedná o nehnuteľnosť parcelného čísla 108/5.

2. Predmetom nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy je:

- trojizbový byt číslo 25/3 nachádzajúci sa v obytnom dome súpisné číslo 86, orientačné číslo 25, na pozemku parcelného čísla 108/5 v obci Volkovce, katastrálne územie Závaďa 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 dohodnuté v článku VII. tejto nájomnej zmluvy nájomcovi predmet nájmu (byt s príslušenstvom a spoločné časti a spoločné zariadenia obytného domu) uvedený v článku II. tejto nájomnej zmluvy, aby ho nájomca počas trvania nájomného vzťahu užíval.

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

3. Nájomca vstupuje do užívania predmetu nájmu uvedeného v článku II. tejto nájomnej zmluvy dňom 1.8.2012.

(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 podľa § 4 bod. 1 VZN číslo 3/2007 O bytoch na dobu určitú v trvaní 3 roky, a to od 1.8.2012 do 31.7.2015.

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 (najmä správca obytného domu) je oprávnený 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 zo 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 výpočet nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu, zaraďovať byt, ktorý je predmetom nájmu, do príslušnej kategórie a pre jednotlivé kategórie určovať príslušné sadzby nájomného a úhrady za plnenia spojených s ich užívaním, ako aj sadzby za základné a ostatné vybavenie bytu, ktorý je predmetom nájmu.
10. 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, spoločnej elektriny). V prípade zmien ceny vody, elektrickej energie bude vykonaný mimoriadny odpočet a následne zúčtovanie za príslušné časové obdobie.
11. 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 obytného 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 obytnom dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
11. Nájomca je povinný uhradiť v plnej výške závady a poškodenia, ktoré v byte, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy, v inom byte alebo na spoločných častiach a spoločných zariadeniach obytného 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 obytného domu zodpovedá v rovnakom pomere spolu s ostatnými nájomcami obytného domu, s výnimkou prípadov kedy sa preukáže zavinenie konkrétnej osoby.
15. Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v obytnom dome upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení obytného domu – spoločná chodba.
16. Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v obytnom dome všetky práce spojené s bežnou starostlivosťou o pozemky prilahlé k obytnému domu, ako aj o parkovisko.

VII.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu

1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu , ako aj výška úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu sú presne špecifikované v Evidenčnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.
2. 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 a.s., pobočka Zlaté Moravce, číslo účtu 31224162/0200
 - v hotovosti do pokladne Obecného úradu vo Volkovciach
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. V prípade zmeny rozhodujúcich skutočností pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo výšku nájomného zmeniť.
7. 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.
8. 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.

9. 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

1. Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto nájomnej zmluvy je možné počas jeho trvania ukončiť na základe výpovede jednej zo zmluvných strán.
2. Výpoveď musí mať písomnú formu a dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť.
3. Ak bola daná písomná výpoveď, končí sa nájom bytu uplynutím výpovednej doby, ktorá je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
4. Prenajímateľ môže nájomnú zmluvu vypovedať len z dôvodov uvedených v ustanovení §-u 711 ods. 1 písm. a/ až g/ zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
5. Nájomca môže nájomnú zmluvu vypovedať z akéhokoľvek dôvodu, alebo aj bez uvedenia dôvodu.

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 obvyklú 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 uhradil prenajímateľovi finančnú zábezpeku za užívanie predmetu nájmu vo výške 498,- €, 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 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 18.7.2012



prenajímateľ

nájomca

Evidenčný list
pre výpočet úhrady za užívanie bytu

Užívateľ bytu:	Michal Hlavatý	nar.	
Číslo bytu:	25/3	Štandard vybavenia nájomného bytu	Bežný
Adresa:	95187 Volkovce,		

Výmera bytu

Obytná plocha	m2	Plocha vedľajších miestostí	m2	Vykurovaná plocha	m2
Obytná izba	23,85	Kuchyňa	9,01	Obytné miestnosti	53,26
Izba	12,77	WC	1,58	Vedľajšie miestnosti	26,06
Izba	16,64	Potravinový sklad	1,98		
		Predsieň	6,02		
		Chodba	2,52		
		Kúpeľňa	4,95		
Spolu	53,26	Spolu:	26,06	Spolu:	79,32

Údaje o osobách bývajúcich v byte/ mimo užívateľa/

Meno a priezvisko	Dátum narodenia	Pomer k užívateľovi bytu
Ľubica Hlavatá		manželka
Matúš Hlavatý		syn
Juraj Hlavatý		syn
Hana Hlavatá		dcéra

Nájom bytu za mesiac	Eur.	Ostatné poplatky za služby	Eur.
Obytná plocha +		Elektr.energia- spoločné priestory	1,00
vedľ.miestnosti	166,00	Vodné- mesačná záloha	15,00
Fond opráv	5,00		
Spolu:	171,00		16,00

Mesačná úhrada za nájom	171,00
Mesačná úhrada za služby	16,00
Spolu	187,00

vo Volkovciach dňa 18.7.2012

Prenajímateľ:



Nájomca:

Michal Hlavatý