

Nájomná zmluva č. 04/2012/8BJ

uzatvorená podľa ust. § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení v nadväznosti na výnos MVRR SR zo 7. decembra 2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení výnosu MVRR SR z 28. novembra 2007 č. V-1/2007 a výnosu MVRR SR z 15. júla 2008 č. V-1/2008 a v nadväznosti na Všeobecne záväzné nariadenie obce Slanská Huta č. 1/2009 o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov v obci Slanská Huta (ďalej len „VZN“)

Čl. I

Zmluvné strany

1. Obec:

Slanská Huta

Sídlo:

Obecný úrad Slanská Huta 68, 44 17 Slanec

Zastúpená:

Daniel Stančík, starosta obce

IČO:

00691330

DIČ:

2021261418

Bankové spojenie:

Prima banka Slovensko, a.s., pobočka Košice

Číslo účtu:

0436609001/5600

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. Meno a priezvisko, titul:

Alena Maňová

Bydlisko:

Rodné číslo:

číslo O.P.:

(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú za nižšie uvedených podmienok túto nájomnú zmluvu.

Čl. II

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - nájomného bytového domu 8 b. j. postaveného na parcele č. 336 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1837 m² nachádzajúceho sa v katastrálnom území Slanská Huta v obci Slanská Huta, so súpisným číslom stavby 62, zapísaného na liste vlastníctva č. 192, vedeného Katastrálnym úradom v Košiciach, Správou katastra Košice - okolie.

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. 4 v bytovom dome 8 b. j., vyvýšené prízemie, pozostávajúci z 2 izieb, kuchyne, kúpeľne s WC, chodby a príslušenstva bytu, všetko o rozlohe 51,80 m². K uvedenému bytu patrí v suteréne bytového domu pivnica č. 4 (ďalej len „predmet nájmu“).

3. Jednoduchý opis bytu a príslušenstva:

- povrchová úprava stien a stropov bytu: omietka s maľbou, v kúpeľni a WC keramický obklad stien,
- povrchová úprava podláh bytu: laminátové podlahy, na chodbe, v kúpeľni a WC keramická dlažba,
- vybavenie kúpeľne: vaňa + vodovodná batéria, umývadlo + vodovodná batéria,
- vybavenie WC: záchodová misa,
- vybavenie kuchyne: kuchynská linka s drezom + drezová batéria, kombinovaný sporák, digestor, prietokový ohrievač vody,
- stropné svietidlá v izbách, kuchyni, kúpeľni, WC a na chodbe,
- vykurovanie bytu elektrickým ohrevom vrátane 3 vykurovacích telies,
- plastové okna s izolačným dvojsklom a vetracou štrbinou,
- protipožiariarne vstupné bytové dvere,
- vodovodné, kanalizačné a elektrické prípojky, bytový zvončekový telefón, internetový a televízny rozvod (okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie).

4. Predmet nájmu je zrekonštruovaná stavba vo veľmi dobrom a užívania schopnom stave. Nájomca sa so stavom bytu oboznámil osobne a na mieste samom dňa 14.12.2012 a v takomto stave ho preberá.
5. O prevzatí (a odovzdaní) bytu sa vyhotoví samostatný preberací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.

Čl. III

Doba nájmu a účel nájmu

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 14.12.2012 do 13.12.2013.
2. Ak nájomca prejaví záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy, je povinný minimálne 60 dní pred ukončením jej platnosti požiadať prenajímateľa o predĺženie nájomnej zmluvy a predložiť doklady o tom, že spĺňa podmienky určené VZN, tak ako pri podávaní prvej žiadosti o uzavretie nájomnej zmluvy na byt.
3. V prípade predĺženia nájomnej zmluvy má nájomca prednostné právo na uzatvorenie nájomnej zmluvy na predmet nájmu, ktorý doposiaľ užíval.
4. Táto nájomná zmluva sa uzatvára za účelom zabezpečenia bývania pre nájomcu a jeho príbuzných v priamom pokolení, alebo pre druhu (priateľa) resp. družku (priateľku), ktorí žijú v spoločnej domácnosti a to na dobu trvania nájmu.

Čl. IV

Výška a splatnosť nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu

1. Mesačná úhrada nájomného za predmet nájmu určená dohodou je 104,90 eur / mesiac.
2. Mesačná záloha úhrad za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu určená dohodou činí spolu 14,29 eur / mesiac.
3. **Nájomca je povinný platiť nájomné spolu so zálohou úhrad za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu spolu vo výške 119,19 € pravidelne mesačne vždy do 15. dňa kalendárneho mesiaca, a to:**
 - a) bezhotovostným prevodným príkazom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy, alebo
 - b) poštovým peňažným poukazom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy.
4. Prvá alikvotná úhrada nájomného za predmet nájmu so zálohou úhrad za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu za obdobie od 14.12.2012 do 31.12.2012 je spolu 69,21 eur.
5. Nájomca je povinný zaplatiť prvé alikvotné nájomné spolu s prvou alikvotnou zálohou úhrad za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu do 5 pracovných dní odo dňa podpisu nájomnej zmluvy oboma zmluvnými stranami, a to:
 - a) bezhotovostným prevodným príkazom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy, alebo
 - b) poštovým peňažným poukazom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy.
6. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačnú zálohu úhrad za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu do 5 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania a to vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
7. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za vyúčtovateľné plnenia (služby) spojené s užívaním bytu, a to za predchádzajúci kalendárny rok, najneskôr do 31.05. nasledujúceho kalendárneho roka a písomne vyúčtovanie odoslať nájomcovi. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi vyúčtovaním zistený nedoplatok za vyúčtovateľné plnenia (služby) spojené s užívaním bytu najneskôr do 15 dní po doručení vyúčtovania. V tej istej lehote je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi prípadný preplatok.
8. Prenajímateľ je oprávnený počas trvania nájomného vzťahu jednostranne zmeniť výšku nájomného alebo výšku záloh úhrad za služby (plnenia) spojené s užívaním bytu. O tejto zmene je prenajímateľ povinný informovať nájomcu do 30 dní.

9. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného o ročnú mieru inflácie vyhlásenú Slovenským štatistickým úradom a to počnúc prvým januárom roku nasledujúcim po roku, za ktorý je inflácia vyhlásená.
10. Prenajímateľ jednostranne zmení výšku zálohových úhrad za služby spojené s užívaním bytu následne po zmene cien týchto služieb.

Čl. V

Nájomná kaucia

1. Nájomca súhlasil s tým, že pred uzatvorením tejto nájomnej zmluvy zloží na osobitný účet prenajímateľa č. 0436607006/5600 vedený v Prima banke Slovensko a.s., pobočka Košice na celú dobu nájomného vzťahu nájomnú kauciu vo výške 1.316,28 eur.
2. Úhradu nájomnej kaucie nájomca preukázal pred podpisom nájomnej zmluvy dokladom o úhrade.
3. Nájomná kaucia slúži na zabezpečenie splatných úhrad nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu a aj ako úhrada za poškodený alebo zničený predmet nájmu mimo jeho obvyklého opotrebenia.
4. Prenajímateľ je oprávnený použiť nájomnú kauciu na jednostranné započítanie svojich pohľadávok voči nájomcovi, a to na úhradu:
 - za nájomcom poškodené spoločné priestory a spoločné zariadenia bytového domu počas nájomného vzťahu,
 - za opravy a práce, ktorými sa byt pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,
 - za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu.
5. Nájomnú kauciu a jej prírástky (úroky) prenajímateľ vráti nájomcovi do 30 dní odo dňa ukončenia nájmu, avšak najskôr po vzájomnom vysporiadaní všetkých záväzkov a pohľadávok.
6. Prenajímateľ je oprávnený použiť prírástky (úroky) z nájomnej kaucie na úhradu platieb za vedenie osobitného účtu v banke.

Čl. VI

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje, že:
 - bude uhrádzať všetky platby súvisiace s predmetom nájmu včas a riadne,
 - všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady,
 - pri výkone svojich práv bude dbať o to, aby v bytovom dome bolo vytvorené prostredie zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv,
 - vady a poškodenia, ktoré v byte a na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú uhradí v plnej výške; ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu,
 - nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad,
 - bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ a umožní ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením tejto povinnosti vznikla.
2. Nájomca a osoby, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti majú právo užívať aj spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.
3. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

4. Nájomca je povinný, v prípade, že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného a úhrad za služby, tieto zmeny bezodkladne oznámiť prenajímateľovi.
5. Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
6. Nájomca je povinný odovzdať duplikát kľúča od prenajatého bytu v zapečatenej obálke prenajímateľovi, ktorý je povinný ho zabezpečiť pred neoprávneným použitím inou osobou. Tento kľúč smie prenajímateľ použiť len v prípade odvrátenia nebezpečenstva vzniku požiaru, záchrany života alebo pre prípad zabránenia vzniku inej značnej škody na majetku (požiar, vytopenie susedov a pod.). V prípade výmeny kľúčov od bytu je nájomca povinný bezodkladne odovzdať jeden duplikát kľúča od prenajatého bytu v zapečatenej obálke prenajímateľovi.
7. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu zamestnancom Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, príslušného Krajského stavebného úradu, správcu bytov a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
8. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratý a v riadnom stave (hygienicky vybielený - namaľovaný bielou farbou) s prihladením na obvyklé opotrebenie najneskôr do 5 dní odo dňa zániku nájmu.
9. O odovzdaní predmetu nájmu sa vyhotoví protokol o odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľovi, v ktorom bude uvedené najmä: opis stavu predmetu nájmu a jeho príslušenstva, stav meračov médií (elektrina a pod.), vyhlásenie, že nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi súvisiace s predmetom nájmu, iné...
10. Nájomca je povinný poistiť si svoj vlastný hnutelný majetok nachádzajúci sa v predmete nájmu na vlastné náklady a to na celú dobu nájomného vzťahu.
11. Nájomca po dohode s prenajímateľom sa zaväzuje, že bude užívať vlastné elektrické a elektronické zariadenia podľa návodov a ktoré sú vyrobené podľa platných noriem. Bude dodržiavať právne predpisy vzťahujúce sa na predmet nájmu a to najmä:
 - zákon č. 314/2001 Z. z o ochrane pred požiarmi v znení neskorších právnych predpisov ako aj iné všeobecne záväzné právne predpisy.
12. Nájomca je povinný dodržiavať bytový poriadok v bytovom dome.

Čl. VII

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný:

- zabezpečiť pre nájomcu riadny a nerušený výkon nájomných práv po vymedzení dobu nájmu s ohľadom na dohodnutý účel nájmu a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené,
- odovzdať predmet nájmu nájomcovi najneskôr do 5 dní odo dňa podpísania tejto zmluvy.

2. O odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcovi sa spíše samostatný protokol o odovzdaní bytu do užívania nájomcovi, v ktorom bude uvedené najmä: opis stavu predmetu nájmu a jeho príslušenstva, stav meračov médií (elektrina a pod.), spôsob platenia nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu, iné napr.: prevzatie kľúčov od bytu v počte (x) ks, spoločného vchodu v počte (x) ks, od pivnice v počte (x) ks.

3. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je oprávnená vstupovať do predmetu nájmu so súhlasom a v sprievode nájomcu alebo ním poverenej dospelé osoby za účelom vykonania kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, ako aj účelu nájmu a v prípade uskutočnenia opráv a údržby predmetu nájmu.

4. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je oprávnená vstupovať do predmetu nájmu vo výnimočných prípadoch ak to vyžaduje havarijný stav predmetu nájmu. O tejto skutočnosti prenajímateľ je povinný informovať nájomcu bezodkladne.

