

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 265/5/2012

(byť bežného štandardu)

uzavretá medzi:

I. ZMLUVNÝMI STRANAMI

1. Prenajímateľ: Obec Hnilčik
IČO: 00329134
Prima banka a. s. 7539139008/5600
v zastúpení starostom obce Vladimírom Fabianom
(ďalej len prenajímateľ) na jednej strane

2. Nájomca : Fabian Branko a manž. Zuzana

obidvaja bytom Hnilčik

(ďalej len nájomca) na druhej strane

za týchto podmienok:

II. ROZSAH ZMLUVY

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nájomný byt patriaci do jeho vlastníctva, ktorý bol postavený v súlade so zákonom č. 4443/2010 Zb. z. z 26. októbra 2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní. Tento byt sa nachádza v bytovom dome číslo súpisné **265**, na parcele C KN 109/15, v katastrálnom území obce Hnilčik.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi **štandardný** byt č. **5** na **I. poschodí**, pozostávajúci z **3** izieb, kuchyne a príslušenstva v bytovom dome súpisné číslo **265**.
3. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na základe žiadosti nájomcu o nájomný byt zo dňa **9. 6. 2010** a na základe rozhodnutia Obecného zastupiteľstva v Hnilčíku 42-24/6-2011 zo dňa 24. 6. 2011.
4. Príslušenstvo bytu uvedeného v ods. 2 tohto ustanovenia tvorí: pivnica.
5. Opis stavu bytu:
 - byť bežného štandardu, nový
 - celková výmera bytu: **79,13 m²**,
 - vykurovanie bytu: elektrické

Celkový stav a vybavenie bytu je uvedené v zápisnici o prevzatí bytu, ktorá bude tvoriť prílohu tejto nájomnej zmluvy.

III. DOBA PLATNOSTI A ZÁNİK

1. Byt uvedený v článku II. ods. 2 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú od **1. septembra 2012 do 31. 8. 2015** s možnosťou opakovaného predĺženia.
2. Ak bude mať nájomca nájomného bytu záujem o predĺženie platnosti tejto nájomnej zmluvy, je povinný 2 mesiaci pred ukončením platnosti zmluvy doručiť na Obecný úrad Hnilčík žiadosť o predĺženie doby jej platnosti (doby trvania nájmu).
3. Žiadosť o predĺženie podanú nájomcom prerokuje obecné zastupiteľstvo a rozhodne o nej. Zmluvné strany v prípade schválenia predĺženia, uzavrú dodatok k nájomnej zmluve, ktorým predĺžia dobu platnosti zmluvy.
4. Ak mesačný príjem osôb bývajúcich v tomto byte, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, podľa § 3 zákona č. 601/2003 (o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov) v znení neskorších predpisov presiahne počas trvania nájomnej zmluvy výšku podľa § 22 zák. č. 443/2010, môže prenajímateľ ukončiť s nájomcom nájomný vzťah.
5. Nájomný vzťah môže tiež zaniknúť:
 - písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu
 - písomnou výpoveďou nájomcu, pričom nájom bytu sa skončí v lehote podľa § 710 a § 711 OZ
 - písomnou výpoveďou prenajímateľa, po prerokovaní a rozhodnutí v obecnom zastupiteľstve obce a so súhlasom starostu obce, ak nájomca:
 - a) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace
 - b) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe, hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome
 - c) využíva prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa 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 dome,
 - d) neužíva byt bez vážnych dôvodov
 - e) bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu (do toho sa nepočítajú návštevy kratšie ako 15 dní)

Nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

6. V písomnej výpovedi, bez ohľadu na to, či ju podal prenajímateľ alebo nájomca, musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť.
7. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanovenia občianskeho zákonníka.
8. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám, vykonaným so súhlasom prenajímateľa.
Na preplatenie nákladov spojených s vykonanými úpravami nemá nájomca nárok.

IV. VÝŠKA A SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO A ÚHRADY ZA PLNENIA POSKYTOVANÉ S UŽÍVANÍM BYTU

1. Výška nájomného za byt sa ustanoví v zmysle platných právnych predpisov pre tento typ nájomných bytov.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné odo dňa nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy vo výške **164,- € mesačne**.
3. Pred podpísaním tejto zmluvy nájomca uhradil obci zábezpeku vo výške štyroch mesačných splátok. Táto zábezpeka bude slúžiť na úhradu pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi pri ukončení nájmu. Zvyšná suma bude nájomcovi vyplatená do 15-tich dní od ukončenia nájmu.
4. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu:
 - podľa počtu členov v domácnosti ročný poplatok za zber, prepravu a zneškodňovanie odpadov v zmysle platného VZN o odpadoch
 - podľa výmery podlahovej plochy bytu úhradu za plnenie poskytované s užívaním príslušenstva bytu a spoločných priestorov, po uplynutí zúčtovacieho obdobia
 - podľa stavu vodomeru za spotrebu vody polročne.
5. Súčasťou tejto nájomnej zmluvy je evidenčný list, ktorý obsahuje výpočet a úhrady za plnenia, poskytované s užívaním bytu. Evidenčný list vyhotovuje vlastník bytu Obec Hnilčák a to v súlade s platnou právnou úpravou.
6. Nájomca je povinný platiť nájomné a zálohové úhrady na plnenia poskytované s užívaním bytu mesačne vopred do 15. dňa v mesiaci a to vlastníčkovi bytu Obci Hnilčák. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť správcovi bytu poplatok o zmeškaniach vo výške 2,5 o/oo denne z výšky dlžnej sumy za každý deň omeškania.
7. Úhradu za drobné opravy a opravy zariadení tvoriacich príslušenstvo bytu do výšky 35,- € bude znášať nájomca. Opravy nad uvedenú sumu, pokiaľ sa nepreukáže zavinenie zo strany nájomcu, bude uhrádzať

prenajímateľ. V prípade, že sa preukáže zavinenie zo strany nájomcu, bude celú úhradu za opravy znášať nájomca.

8. Nájomca sa zaväzuje, že prenechaný byt bude v zimnom období riadne vykurovať a aktívne vetrať denne minimálne 2 x 30 minút.
9. Nájomca je povinný po dohode s Obcou Hnilčik

V. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU BYTU

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sú upravené v § 687 – 695 Občianskeho zákonníka
2. Okrem týchto práv a povinností sa zmluvné strany dohodli na nasledovných právach, resp. povinnostiach:
 - a) Nájomcovia sú povinní oboznámiť sa a dodržiavať domový poriadok, ktorý je vyvesený vo vestibule každého vchodu.
 - b) Súhlas na uzavretie dodatku k zmluve o predĺžení doby nájmu dáva obecné zastupiteľstvo a dodatok podpisuje starosta obce
 - c) Do týchto bytov sa môžu na trvalý pobyt prihlásiť iba nájomcovia a ich deti, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti + druh, družka, rodič.
 - d) Nájomcovia uvedení v predchádzajúcom bude (b) sú povinní prihlásiť sa na trvalý pobyt v bytovom dome.
 - e) U týchto bytov nemožno realizovať výmeny bytov medzi nájomcami bez súhlasu prenajímateľa.
 - f) U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv k bytu na nájomcu.
 - g) Nájomca nájomného bytu je povinný do 30 dní nahlásiť sa Obecný úrad v Hnilčíku každú zmenu, ktorá nastala v údajoch uvedených v žiadosti a dotazníku, ktorý nájomca vyplnil. V prípade zistenia nepravdivých údajov môže prenajímateľ ukončiť nájomný vzťah s nájomcom.
 - h) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu.
 - i) Nájomca je povinný v prípade ukončenia nájmu byť uvoľniť a odovzdať ho vlastníkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
 - j) Súčasťou tejto nájomnej zmluvy je notárska zápisnica, v ktorej nájomca vyjadří súhlas s podmienkami tejto nájomnej zmluvy. Nájomca ďalej v notárskej zápisnici vyhlási, že súhlasí s exekúciou a s výkonom rozhodnutia vypratania bytu v prípade neplnenia si záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy (neplatenie nájomného a ostatných poplatkov uvedených v čl. IV bod 4) a určí miesto, na ktoré bude nájomca vypratáný v prípade ukončenia nájmu a neodst'ahovania sa z bytu.
 - k) Termín doručenia notárskej zápisnice je najneskôr pri podpise zápisnice o prevzatí a odovzdaní bytu. Kľúče od bytu budú

- l) odovzdané po predložení notárskej zápisnice a vyhotovení zápisnice o prevzatí bytu.
- m) Každý zásah do interiéru bytu vrátane zariadenia, alebo stavebné úpravy v byte podliehajú schváleniu Obecným úradom v Hnilčíku. Všetky odsúhlasené zmeny môže nájomca uskutočniť len na vlastné náklady.
- n) Nájomca je povinný sprístupniť byt na kontrolu obcou (odpisy vody, revízie zariadení, kontroly hydrantov, dodržiavania BOZP, kontroly spoločných priestorov)
- o) Nájomca je povinný sprístupniť byt na kontrolu zamestnancom ministerstva, krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

VI. OSOBITNÉ USTANOVENIA

Zmluvné strany sa dohodli na rozvázovacej podmienke platnosti a účinnosti tejto nájomnej zmluvy, ktorou je nepredloženie notárskej zápisnice podľa článku V. bod 2 písmeno j tejto zmluvy v termíne do **31.8.2012**.

Na základe tejto rozvázovacej podmienky, teda márnym uplynutím lehoty do **31.8. 2012** v prípade , že v tejto lehote nájomca nepredloží notársku zápisnicu podľa článku V. bod 2 písmeno j tejto zmluvy sa zrušuje povinnosť tejto nájomnej zmluvy a prenajímateľ nie je povinný pristúpiť k odovzdaniu bytu.

VII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
2. Pokiaľ táto nájomná zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia, vzťahujú sa na nájomný vzťah príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, len v prípade, že osobitné predpisy (Zák. č. 443/2010 Zb. z.) neobsahujú inú úpravu.
3. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch, pričom po jednom rovnopise obdrží prenajímateľ a nájomca.
Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť odo dňa podpísania zápisnice o prevzatí bytu, ktorá tvorí prílohu tejto zmluvy.

V Hnilčíku, dňa **27. 8. 2012**

Prenajímateľ:

Nájomca:

„signed“

„signed“

Prílohy: Evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytu
Notárska zápisnica
Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu