

Zmluva č. 10/2012

o nájme bytu uzatvorená podľa § 685 a následne Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb.
v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

Prenajíateľ: Obec Kračúnovce
Zastúpený: Dušan Majerník, starosta obce
Sídlo: Kračúnovce 350
IČO: 00322 181
DIČ:
Bankové spojenie: 2625-522/0200, VÚB Giraltovce

a

Nájomcovia: Peter Namešpetra
Rodné číslo:
adresa bydliska: Kračúnovce 63

I. Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je byt č. 10 na IV. nadzemnom podlaží bytového domu v Kračúnovciach sup. č. 425.
Vlastníkom bytového domu a bytov v tomto dome je prenajíateľ. Bytový dom bol postavený s účasťou prostriedkov ŠFRB a rozpočtu obce a kolaudačné rozhodnutie bolo vydané v roku 2012 s tým, že vlastník bytového domu rozhodol o účelovom využití bytov v bytovom dome ako bytov tzv. sociálnych, ktorých užívanie nájomcami je viazané na dodržanie podmienok uvedených v osobitnom predpise (najmä zák. o životnom minime č. 125/1998 Z. z. v znení neskorších predpisov a Smernica MV a RR č. 8/2002).
Nájomcovia prehlasujú, že spĺňajú podmienky na pridelenie „sociálneho bytu“ a že spolu so žiadosťou o pridelenie bytu predložili prehlásenie o ich príjme s potvrdeniami od ich zamestnávateľov s tým, že okrem uvedených príjmov ďalšie príjmy v zmysle uvedených právnych predpisov o životnom minime nemajú.
2. Byt patrí do kategórie bytov, na ktoré sa vzťahuje regulácia ceny nájomného v súlade s výnosom MVARR č. V-1/2006 z 07. 12. 2006 o poskytovaní dotácie na rozvoj bývania v znení výnosov MVARR č.V-1/2007 z 28. 11. 2007. Tento výnos stanovuje výšku, ktorá zabezpečí návratnosť obci Kračúnovce na výstavbu bytu s príslušenstvom a technickým vybavením. Maximálne ceny ročného nájomného v bytových domoch postavených s účasťou prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov a rozpočtov obcí, pre ktoré sa vydáva kolaudačné rozhodnutie po 1 februári 2001 sa určuje vo výške 5 % z obstarávacej ceny bytu. Do obstarávacej ceny bytu sa na účely tohto opatrenia započíta cena stavby, cena projektovej dokumentácie a cena inžinierskych činností súvisiacich s prípravou a zhotovením stavby.
3. Byt pozostáva z troch obytných miestností, kuchyne, kúpeľne a vedľajších miestností (komora). Popis bytu a jeho príslušenstva s presnou podlahovou plochou jednotlivých miestností je uvedený v „Evidenčnom liste bytu pre výpočet nájomného a preddavkov na úhradu za plnenie spojené s užívaním bytu“, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu.
4. Prenajíateľ prenecháva nájomcom predmetný byt do užívania na čas určitý a to od 01. 09. 2012 do 30. 08. 2013.

Nájomcovia sú oprávnení s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, miestnosť pre upratovanie predmety a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.

5. Nájomcovia vyhlasujú, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámili dňa 23. 08. 2012 v prítomnosti zástupcu prenajímateľa.
 6. Prenajímateľ odovzdal nájomcom byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave, o čom sa dňa 23. 08. 2012 vyhotovil a nájomcovia podpísali „Protokol o odovzdávaní a prevzatí bytu“, ktorý je prílohou tejto zmluvy.
 7. Nájomcovia sú oprávnení predmet nájmu užívať len na bývanie. Nájomcovia sú povinní v deň vzniku nájmu oznámiť prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktoré budú s ním v predmetnom byte bývať. Títo budú odo dňa vzniku tohto nájomného vzťahu byt ako príslušníci domácnosti užívať. V zmluve budú príslušníci uvedení nasledovne:
meno, priezvisko, dátum narodenia, príbuzenský pomer
- | | | |
|----------|--------------|----------|
| Kristína | Namešpetrová | manželka |
| Vanesa | Namešpetrová | dcéra |

II.

Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú tak ako je to uvedené v článku I. ods. 4 tejto zmluvy. V prípade splňania podmienok pre pridelenie „tzv. sociálneho bytu“ (článok I. ods. 1 tejto zmluvy) je možné opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu na základe písomnej žiadosti nájomcu s predložením potvrdením o príjme.

III.

Cena nájmu, poplatok z omeškania

1. Dňom uzavretia tejto zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu plnenia – služby poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné je určené pri rešpektovaní úpravy uvedenej v článku I. ods. 2 tejto zmluvy a jeho výška s účinnosťou od vzniku tohto nájmu je uvedená v „Evidenčnom liste pre výpočet výšky nájomného a preddavkov na úhradu za plnenie spojené s užívaním bytu“, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy a ktorý vlastnoručne podpísali obe zmluvné strany. Mesačné nájomné s účinnosťou od vzniku nájomného vzťahu je podľa tohto evidenčného listu 180,- €.

Predmetný byt je vybavený samostatným zdrojom vykurovania, umiestneným v byte s tým, že dodávka zemného plynu a elektriny je meraná samostatnými meračmi. Náklady na spotrebu elektrickej energie v bytoch a spotreba zemného plynu v nich budú platiť nájomcovia priamo ich dodávateľom.

Na účely zaplatenia spotrebovanej elektrickej energie na osvetlenie spoločných priestorov, kočíkárne, schodiska a na účely zaplatenia nákladov vodného a stočného spotrebovaného v spoločných priestoroch aj na iné služby spojené s užívaním bytu budú nájomcovia platiť priamo do pokladne OcÚ.

Nájomcovia tiež uhrádzajú náklady súvisiace s revíziami plynových rozvodov v bytoch a spoločných priestorov, plynových spotrebičov v bytoch a elektroinštalácie v bytoch a spoločných priestoroch.

Mesačné nájomné vrátane preddavkov na plnenia – služby poskytované s užívaním bytu s účinnosťou od vzniku tohto nájomného vzťahu sú stanovené v evidenčnom liste.

Výška príspevku do fondu opráv a údržby bude minimálne 0,10 €/m² podlahovej plochy

dohodou nájomcu a prenajímateľa alebo písomnou výpoveďou, ktorá musí obsahovať lehotu, kedy sa má nájom skončiť. Lehota začína plynúť od prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po podaní výpovede.


2. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu minimálne v 30 dňovej vypovedacej lehote, ktorá začne plynúť od prvého dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodu uvedených v ustanoveniach § 711 Občianskeho zákonníka. Ak nájomca nezaplatí nájomné viac ako za 3 po sebe idúce mesiace, je dôvod na ukončenie nájmu výpoveďou zo strany prenajímateľa s tým, že nájomca je povinný byť uvoľnený najneskôr v posledný deň výpovednej lehoty bez nároku na pridelenie náhradného bytu. Za hrubé porušenie povinností nájomcu zakladajúce oprávnenie prenajímateľa skončiť nájomný vzťah výpoveďou podľa § 711 ods. 1 písm. d). Obč. zák. sa podľa tejto zmluvy považuje aj to, ak nájomca, ktorý v priebehu nájmu stratil v dôsledku zmeny svojich príjmových pomerov podmienky pre pridelenie sociálneho bytu neoznámil tieto skutočnosti prenajímateľovi a nerealizoval z toho dôvodu kroky ku skončeniu predmetného nájomného vzťahu.
4. Nájomcovia sa zavazujú dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade sú povinní uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu v akom ho nájomcovia prevzali.
5. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcom náklady za stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotou toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšila, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

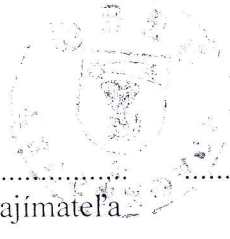
VI.

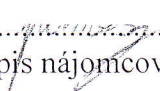
Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda účinnosť dňa 01. 09. 2012.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme je Evidenčný list pre výpočet nájomného a preddavkov na úhradu plnenia spojené s užívaním bytu a Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.
3. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach - po jednom vyhotovení pre prenajímateľa a nájomcu.
4. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne.

V Kračúnovciach, dňa 23. 08. 2012.


.....
odtlačok pečiatky a podpis prenajímateľa




.....
podpis nájomcov

Príloha:

- Evidenčný list pre výpočet nájomného a preddavkov na úhradu plnenia spojené s užívaním bytu
- Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.