

Zmluva

o nájme bytu uzatvorená podľa § 663 a nasl., § 685 a nasl., Občianskeho zákonníka č. 47/1992 Zb.
v znení neskorších predpisov.

Zmluvné strany:

Prenajíateľ: Obec Kračúnovce
Zastúpený: Michal Boleš, starosta obce
Sídlo: Kračúnovce 350
IČO: 00322 181
DIČ: 2020777561
Bankové spojenie: SK11 5600 0000 0036 0006 4001, Prima banka, a.s.
(ďalej len prenajíateľ)

a
Nájomca: Zuzana Sabová
Rodné číslo:
adresa bydliska: Kračúnovce 425
(ďalej len nájomca)

I. Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – bytu č. 12 nachádzajúcom sa na III. poschodí bytového domu súp. č. 425 postaveného na parcele č. 485/3 v k. ú. Kračúnovce, vedeného v Katastri nehnuteľnosti, Správa katastra Prešov na LV č. 546. Bytový dom bol postavený s účasťou prostriedkov ŠFRB a rozpočtu obce a kolaudačné rozhodnutie bolo vydané s tým, že vlastníkom 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 MVRR SR č. 8/2002).
Nájomca prehlasuje, že spĺňa podmienky na pridelenie „sociálneho bytu“ a že spolu so žiadosťou o pridelenie bytu predložil prehlásenie o príjme s potvrdeniami od zamestnávateľa s tým, že okrem uvedených príjmov ďalšie príjmy v zmysle uvedených právnych predpisov o životnom minime nemá.
2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania trojizbový byt v Kračúnovciach číslo bytu 12, ktorý sa nachádza na III. poschodí bytového domu. 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.
3. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi predmetný byt do užívania na čas určitý a to od 01. 04. 2023 do 31. 03. 2026.
Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, miestnosť pre upratovacie predmety a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
4. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámil v prítomnosti zástupcu prenajíateľa.
5. Prenajíateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave, o čom sa vyhotovil a nájomcom podpísal „Protokol o odovzdávaní a prevzatí bytu“, ktorý je prílohou tejto zmluvy.
6. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len na bývanie. Nájomca je povinný v deň vzniku nájmu oznámiť prenajíateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním

v predmetnom byte bývať. Títo budú odo dňa vzniku tohto nájomného vzťahu byť ako príslušníci domácnosti užívať. V zmluve budú príslušníci uvedení nasledovne:

meno, priezvisko,	dátum narodenia,	príbuzenský pomer
Martin Sabo		manžel
Sofia Sabová		dcéra

II.

Doba nájmu

1. Prenajíateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú, tak ako je to uvedené v článku I. ods. 3 tejto zmluvy. V prípade splňania podmienok pre pridelenie „tzv. sociálneho bytu“ je možné opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu na základe písomnej žiadosti nájomcu s predloženým potvrdením o príjme.
2. Prenajíateľ o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude nájomcu informovať minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu.

III.

Cena nájmu, poplatok z omeškania

1. Mesačná úhrada nájomného za byt je 142,87 €, fond opráv 22,58 €, spolu v celkovej výške 165,45 €.
2. 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 spotrebu zemného plynu v nich bude platiť nájomca 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 za iné služby spojené s užívaním bytu bude nájomca platiť priamo do pokladne Ocú.
3. Nájomca tiež uhradza náklady súvisiace s revíziami plynových rozvodov v bytoch a spoločných priestorov, plynových spotrebičov v bytoch a elektroinštalácie v bytoch a spoločných priestoroch.
4. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajíateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
5. Ak sa menia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajíateľ má právo zmeniť výšku nájomného i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zmeny rozsahu plnení – služieb poskytovaných s užívaním bytu.
6. Nájomca je povinný platiť nájomné mesačne najneskôr do 20. bežného kalendárneho mesiaca na účet prenajíateľa, č. účtu: SK11 5600 0000 0036 0006 4001, Prima banka, a. s., pobočka Prešov, variabilný symbol cez SIPO, alebo do pokladne OcÚ.
7. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné do 5 dní po jeho splatnosti, je povinný zaplatiť prenajíateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,83 € za každý i začatý deň omeškania.
8. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajíateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov do 30 dní od doručenia vyúčtovania od dodávateľov týchto služieb. Podľa výsledkov vyúčtovania:
 - a). preplatok vráti prenajíateľovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania,
 - b). nedoplatok zaplatí nájomca prenajíateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania.

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady.
2. Nájomca bytu 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 sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon práv.
4. Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v byte spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú uhradí v plnej výške.
5. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na vlastné náklady. Taktiež nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
6. Nájomca je povinný umožniť prístup zamestnancom štátnej správy, krajského stavebného úradu, prenajímateľovi bytu za účelom kontroly technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
7. Nájomca je povinný ku dňu ukončenia nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratáný, hygienicky vybielený s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu v akom ho nájomca prevzal.
8. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi 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.
9. Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Umožní nájomcovi užívať spoločné priestory (chodby a schodištia) a zariadenia domu.

V.

Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí uplynutím doby na ktorú je predmetný nájomný vzťah dohodnutý. Pred uplynutím dohodnutej doby trvania nájmu je možné skončiť nájomný vzťah písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa alebo písomnou výpoveďou, ktorá musí obsahovať lehotu, kedy sa má nájom skončiť.
2. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez uvedenia dôvodu. V prípade skončenia nájomného vzťahu výpoveďou je výpovedná lehota 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiace nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď.
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 byt uvoľniť najneskôr v posledný deň výpovednej lehoty bez nároku na pridelenie náhradného bytu v súlade s § 712 Občianskeho zákonníka.

VI.

Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa na prenajímateľa a nájomcu vzťahujú ustanovenia § 687 a § 695 a nasl. Občianskeho zákonníka a nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z..
2. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach - po jednom vyhotovení pre prenajímateľa a nájomcu.
3. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne.

4. Táto nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma účastníkmi a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

V Kračúnovciach, dňa 20. 03. 2023

.....
odtlačok pečiatky a podpis prenajímateľa

.....
podpis nájomcu

Príloha:

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

OBEC Kračúnovce, Kračúnovce 350, 087 01 Giraltovce

EVIDENČNÝ LIST

pre výpočet maximálnej ceny nájmu bytu podľa opatrenia MF SR 26. januára 2001 č. R-1/2001

BYT č. 12

VÝMERA BYTU v m2

ZNÍŽENIE ZA CHÝBAJÚCE
ZAR:

Obytná pl. miest.	Plocha vedľ. miestnosti	Nie je plyn/el na varenie
1. izba 9,62	Kuchyňa do 12 m2 5,52	Len spr. kút
2. izba 19,95	Neob. kuch nad 12 m2	Záchod v kúpeľni
3. izba 14,28	Predsieň	Ohrev vody na tuhé palivo
4. izba	Neobytná hala- chodba 5,40	Byt bez zásobárne
5. izba	Komora 1,26	Byt bez pivnice
6. izba	Ostatné	Byt v jedinej miestnosti
Časť podl. pl. kuchyne nad 12 m2	SPOLU: 12,18 m2	Čiastoč. zákl. prísl.
Obytná hala	Kúpeľňa+WC 5,63	Byt z jedinej miestnosti
SPOLU: 43,85 m2	Podlahová plocha: 61,66 m2	SPOLU zníženie o 0,- €

OSTATNÉ ZAR. A VYBAV. BYTU

ÚHRADA ZA UŽÍVANIE BYTU

Sporák, varič	Obytná plocha
Vstavaná skriňa	Vedľajšia plocha
	Zakl. prev. zar.
	Upravené
Zdroj tepla na vykurovanie plyn. vlastný	Zníženie za chýbajúce základné vybavenie Spolu:
Meracie a regulačné zariadenia	Sadzba za ods. zar.
Iné	Medzisúčet
Iné	
Iné	Maximálne mesačné nájomné: 142,87 €
Iné	Fond opráv: 22,58 €
SPOLU:-	Určené mesačné nájomné: 165,45 €