

Zmluva č. 5/2012
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: Pavol Sekeľ
Rodné číslo:
adresa bydliska: Giraltovce, SNP

I. Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je byt č. 5 na II. 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 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 MV a RR č. 8/2002).
Nájomcovia prehlasujú, že splňajú 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 dvoch 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

prenajímateľa, č. účtu 2625-522/0200, VÚB Giraltovce, variabilný symbo cez SIPO, alebo do pokladne OcÚ.

4. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomcovia túto skutočnosť oznámia prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
5. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ 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. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou.
6. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľa zmení v prípadoch uvedených v bode 5 od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Ak dôjde ku predĺženiu nájmu bytu na dobu uvedenú v článku II. tejto zmluvy, nájomné sa zvýši aj o sumu, ktorá bude určená na tvorbu fondov opráv a to počnúc od prvého dňa piateho kalendárneho roku od vzniku tohto nájomného vzťahu.
7. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania.
8. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:
 - a). preplatok vráti prenajímateľovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania
 - b). nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 od doručenia vyúčtovania.

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

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. Prenajímateľ zabezpečí nájomcom nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Umožní nájomcom užívať spoločné priestory (chodby a schodištia) a zariadenia domu.
3. Nájomcovia nie sú oprávnení vykonávať zmeny stavebného alebo dispozičného charakteru v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomcovia sú povinní oznámiť prenajímateľovi do 30 dní skutočnosti rozhodujúce pre stanovenie výšky úhrad za služby, najmä zmenu počtu osôb, ale aj zmeny týkajúce sa jeho pomerov rozhodujúcich pre posúdenia splnenia podmienok pre užívanie tzv. sociálneho bytu (článok I. ods. 1 tejto zmluvy).

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. 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

