

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany:

Prenajíateľ: Obec Turňa nad Bodvou
so sídlom: Turňa nad Bodvou č. 419/49
zastúpená starostom: Pavlom MOLNÁROM
bankové spojenie: SĽSP a.s. č. účtu: 0089200534/0900
IČO: 00691313

a

Nájomca: I/ Juhás Róbert.
bytom: Turňa nad Bodvou č

uzavreli túto

ZMLUVU O NÁJME BYTU

I.

Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom bytového domu s bežným štandardom č. [] na sídlisku v Turni nad Bodvou, ktorý je na Katastrálnom úrade v Košiciach, Správa katastra Košice III., pracovisko Moldava nad Bodvou zapísaný na liste vlastníctva č. 862, pre katastrálne územie obce Turňa nad Bodvou
2. Prenajíateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania 1 izbový byt č. 1 nachádzajúci sa v bytovom dome čísl. [] (lej len „byt“) na prízemí, na sídlisku v Turni nad Bodvou. Domácnosť nájomcu tvoria: []
3. Účastníci zmluvy berú na vedomie, že prenajímaný byt bol vystavaný z prostriedkov štátnej dotácie a preto sa pri jeho prenájme či inom nakladaní s ním postupuje podľa Zmluvy č. 893-S20-2002 o poskytnutí dotácie na výstavbu nájomných bytov bežného štandardu zo dňa 10.10.2002 (na Obecnom úrade v Turni nad Bodvou č. sp. 2727/2002) uzatvorenej medzi Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a obcou, ktorá bola uzatvorená v súlade s Výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR z 23.12.2004 číslo V-1/2004 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania.

II.

Opis bytu a príslušenstva

1. Byt je vykurovaný diaľkovo a pozostáva z 1 obytnej miestnosti, kuchyne, predsiene, kúpeľne a WC. Príslušenstvom bytu je pivnica, nachádzajúca sa v suteréne domu, je užívania schopná. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 39,5 m², z toho podlahová plocha jednotlivých obytných miestností je 19 m² a celková podlahová plocha vedľajších miestností bytu je 20,5 m².
2. Vybavením a zariadením bytu je: kuchynská linka, plynový sporák, digestor, vstavaná skriňa, obkladačky, vaňa umývadlo, WC.
3. Byt je užívaniaschopný vymaľovaný a všetky predmety a zariadenia, nachádzajúce sa v byte sú funkčné.

III.

Doba nájmu

1. Nájom bytu sa uzatvára na dobu 3 rokov od 1.11.2012 do 31.10.2015.
2. Nájomník má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve a v zákone č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj byvania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 453/2011 Z. z.

IV.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu. Nájomné za užívanie bytu je 50,88 € mesačne (istina + úroky).
2. Správou bytového domu na základe mandátnej zmluvy uzatvorenej medzi Obcou Turňa nad Bodvou a spoločnosťou Spravobyt s.r.o. Košice poverená firma Spravobyt s.r.o. Košice.
3. Na úhradu plnení poskytovaných s užívaním bytu je nájomca povinný platiť Spravobyt s.r.o. správcevi mesačné preddavky. Výšku mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu (ďalej len „preddavky na plnenia“) určí nájomcovi správca Spravobyt s.r.o. vždy na každý kalendárny rok v závislosti od uskutočnených meraní. V roku 2012 je nájomca povinný platiť správcevi mesačné preddavky na plnenie - počítané „Oznámenia preddavkov na plnenia spojené s nájmom bytu“ - správcu Spravobyt s.r.o., ktoré je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Pre rok 2012 určí výšku mesačných preddavkov na plnenia spojené s nájmom bytu, ktoré doručí do vlastných rúk nájomcom.
4. Nájomné spolu s preddavkami na plnenia je nájomca povinný platiť mesačne vopred, a to do 20. dňa predošlého mesiaca na pošte cez inkasné stredisko.
5. Ak nájomca neuhradí nájomné a preddavky na plnenia riadne a včas je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom.
6. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného, ak sa zmenia cenové predpisy alebo ak prenajímateľ vybaví byt novými predmetmi, ktoré tvoria zariadenie a vybavenie bytu; to platí aj v prípade výmeny doterajšieho zariadenia a vybavenia bytu za nové. Oznámenie o zmene výšky nájmu doručí do vlastných rúk nájomcom.
7. Prenajímateľ je v priebehu kalendárneho roka oprávnený jednostranne zmeniť výšku mesačných preddavkov na plnenia, ak sa zmenia cenové podmienky (napr. zmena cenových predpisov) alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných plnení alebo ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie ich výšky (napr. zmena počtu osôb bývajúcich v byte). Oznámenie o zmene preddavkov na plnenia spojené s nájmom bytov doručí do vlastných rúk nájomcom.
8. Ak nastanú skutočnosti uvedené v odseku 6 a 7 je prenajímateľ oprávnený zmeniť výšku nájomného alebo výšku mesačných preddavkov na plnenia od 1. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.

9. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu do 30 dní od zistenia skutočných nákladov vynaložených na poskytnuté plnenia v predchádzajúcom kalendárnom roku.
10. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 10 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškani s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane poplatok z omeškania vo výške ustanovenej právny predpisom.

V.

Práva a povinnosti z nájmu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní bytu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania nájomcovi. Súčasťou zápisu je fotodokumentácia o stave v čase preberania.
2. Nájomca má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia bytu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca je povinný užívať byt, spoločne priestory a zariadenia bytu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Pri výkone svojich práv je nájomca povinný dbať, aby sa v byte vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv. Nájomca je povinný dodržiavať bytový poriadok.
4. Nájomca je povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradíť náklady s tým spojené.
5. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a o bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré znáša prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
7. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon práva nájomcu užívať byt ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom márnom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.
8. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte sám alebo tí, ktorí s nimi bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
9. Nájomca nesmie vykonať stavebné úpravy ani inú podstatnú výmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
10. Nájomca nesmie dať byt do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
11. Nájomca je povinný do jedného mesiaca oznámiť prenajímateľovi zmenu skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu a to predovšetkým počet osôb v byte.
12. Nájomca je povinný počas doby nájmu umožniť kedykoľvek vstup do nájomných bytov zamestnancom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, zamestnancom krajského stavebného úradu, zamestnancom obce a iným kontrolným orgánom s cieľom výkonu kontroly.

VI. Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.
2. Pred uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný sa nájom bytu môže skončiť písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu alebo písomnou výpoveďou. Výpovedať nájom môžu obe zmluvné strany.
3. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
4. Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať len z dôvodov ustanovených v § 711 Občianskeho zákonníka.
5. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím vypovednej lehoty. Vypovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Na doručovanie písomnej výpovede nájmu bytu sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu (§ 46 O.s.p.). Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatý byt alebo ak trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo že mu hrozi značná škoda.
6. Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi uvoľnený byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne. O odovzdaní bytu zmluvné strany spisujú zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania prenajímateľovi.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu možno zmeniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán; ustanovenia článku IV ods. 6, 7 a 8 tým nie sú dotknuté.
2. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
3. Zmluva sa spravuje zmluvou č. 893-520-2002 o poskytovaní dotácie na výstavbu nájomných bytov bežného štandardu zo dňa 10.10.2002 uzatvorenej medzi Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a obcou a tiež zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 453/2011 Z. z..
4. Zmluva sa vyhotovuje v troch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ dostane dve vyhotovenia a nájomca jedno vyhotovenie.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili po vzájomnej dohode, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpísali.

V Lurni nad Bodvou, dňa 31.10.2012

prenajímateľ

.....
nájomca