

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 280/2016/B2/2
v bytovom dome so 6 b.j. v obci Štiavnické Bane
„Bytový dom B2“ súpisné č. 865
uzavretá v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení

Článok I.
Zmluvné strany

<u>Prenajímateľ:</u>	Obec Štiavnické Bane
So sídlom:	Obecný úrad, Štiavnické Bane č. 1, 969 81 Štiavnické Bane
V zastúpení:	Stanislav Neuschl, starosta
Telefonický kontakt:	0456929117
Fax:	0456929262
IČO:	00321028
DIČ:	2021107407
Bankové spojenie:	Prima banka, a.s
Číslo účtu:	IBAN SK4256000000001418787001
Právna forma:	OBEC

(ďalej len „prenajímateľ“) **na strane jednej**

a

Nájomca:

Meno a priezvisko:	Laura Raganová, Tulska 16, 974 04 Banská Bystrica
Rodné priezvisko:	Raganová
Dátum narodenia:	
Rodné číslo:	
Číslo OP:	
Telefonický kontakt:	

(ďalej len „nájomca“) **na strane druhej**

Článok II.
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavby, ktorá je zapísaná na Okresnom úrade Banská Štiavnica, Katastrálny odbor, pre katastrálne územie Štiavnické Bane na liste vlastníctva č. **2268** ako stavba súpisné číslo č. **865**, bytový dom so 6 b.j. nachádzajúci sa na pozemku zapísanom v registri CKN parciel evidovaných na katastrálnej mape ako parcela č. **328** druh pozemku zastavané plochy o výmere **179 m²**. Tento bytový dom bol obstaraný s podporou štátu v súlade s Výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, zo 7. decembra 2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení neskorších predpisov. Jednotlivé byty

v bytovom dome sa nemôžu odpredať, a to ani jednotlivu, ani celý bytový dom po dobu 30 rokov (slovom: tridsať rokov) od nadobudnutia do vlastníctva obce.

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu – na dočasné užívanie 1 - *izbový byt č.2* nachádzajúci sa na prízemí stavby súpisné číslo 865 - bytového domu v katastrálnom území Štiavnické Bane popísaného v ods. 1 tohto článku na adrese: Štiavnické Bane 865 969 81 Štiavnické Bane.

Článok III. Doba nájmu

1. Zmluva o nájme sa uzatvára **na dobu určitú, od 1.8.2016 do: 31.7.2019** s možnosťou opakovaného predĺženia doby nájmu.
2. Nájomný pomer môže zaniknúť:
 - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán
 - c) písomnou výpoveďou, pričom prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať len z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je 3 kalendárne mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi výpoveď doručená. Ak bola daná nájomcovi výpoveď podľa § 711 ods. 1 písm. d) z dôvodu, že nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje o ďalšie 3 mesiace.
2. K termínu skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje byt vypratať a odovzdať ho prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal a s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
3. Nájomca bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady pri skončení nájmu uplynutím doby nájmu ani po skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
4. Prenajímateľ môže opakovane uzatvoriť s nájomcom zmluvu o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve o nájme a zároveň ak:
 - a) nájomca písomne požiada prenajímateľa o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr 3 mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
 - b) nájomca nemá vlastný byt na území obce Štiavnické Bane,
 - c) spĺňa podmienky nájomcu uvedené vo Všeobecne záväznom nariadení č. 1/2015 o podmienkach pridelenia nájomných bytov postavených s podporou štátu v znení neskorších predpisov,
 - d) nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa §711 ods. 1 Občianskeho zákonníka,
 - e) nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi súvisiace s nájmom bytu.

Článok IV. Finančný príspevok

1. Nájomca pred uzavretím tejto zmluvy o nájme bytu zložil na účet prenajímateľa vedený v VUB a.s., číslo účtu: IBAN SK 32 0200 0000 003606563258, variabilný symbol: [20168652](#) konštantný symbol: 308 finančný príspevok vo výške 204,45 €.

Finančný príspevok uvedený v ods. 1 tohto článku bude slúžiť na zabezpečenie nedoplatkov nájomného, preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu ako aj nedoplatkov ročného vyúčtovania preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, a na úhradu škody spôsobenej na prenajatom byte, spoločných častiach a zariadeniach bytového domu.

2. Popri finančnom príspevku je nájomca povinný platiť nájomné a preddavky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa článku V tejto zmluvy o nájme bytu.
3. Po skončení nájmu prenajímateľ vráti finančný príspevok nájomcovi do 30 dní od ročného vyúčtovania preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za posledný rok nájmu alebo jeho časť, zníženú o nedoplatky vzniknuté ku dňu skončenia nájmu o poplatky z omeškania, na ktoré prenajímateľovi vznikol nárok a o náhradu prípadnej škody resp. o cenu hygienického náteru, ak tento nepreviedol nájomca po skončení nájmu na svoje náklady.
4. Nájomca týmto súhlasí, aby úrok z finančného príspevku použil prenajímateľ na renováciu bytového domu.

Článok V.

Výška a splatnosť nájomného a preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Cena nájmu bytu a ostatného zariadenia a vybavenia bytu za mesiac (ďalej len nájomné) bude stanovená v zmysle platných cenových predpisov pre tento typ nájomných bytov formou predpisu nájomného.
2. Preddavky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu budú stanovené formou mesačného predpisu za:
 - odber elektrickej energie (spoločné priestory a zariadenia + ČOV)
 - vodné a stočné (dodávku vody z verejného vodovodu a odvod odpadových vôd)
 - poistenie bytového domu + ČOV
 - fond opráv a údržby + ČOV

Poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady bude nájomca uhrádzať priamo správcovi tohto poplatku v zmysle platných právnych predpisov.

3. Nájomca je povinný platiť mesačne odo dňa podpísania protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu nájomné na príslušný mesiac a zálohovo – preddavky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu uvedené v ods. 2 tohto článku.

Súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je predpis nájomného, ktorý obsahuje výpočet mesačného nájomného a mesačných preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.

- 4. Nájomné a mesačné preddavky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu** podľa ods. 3 tohto článku **sú splatné na základe tejto zmluvy o nájme** mesačne, vždy do 10. dňa kalendárneho mesiaca na príslušný mesiac, a to prevodným príkazom na účet prenajímateľa vedený v Prima banke a.s., číslo účtu: IBAN SK4256000000001418787001, variabilný symbol: 8652 (štvormiestny variabilný symbol je zložený z trojmiestneho súpisného čísla BD a čísla bytu), konštantný symbol: 0308.
5. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačné preddavky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jeho splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle platných právnych predpisov (§ 697 Občianskeho zákonníka v planom znení).
- 6. Skutočné náklady za poskytnuté plnenia rozúčtuje prenajímateľ na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome takto:**
 - a) podľa nameraných hodnôt za:**
 - dodávku vody z verejného vodovodu,
 - odvod odpadových vôd
 - osvetlenie spoločných častí a zariadení domu
 - spotrebovanú elektrickú energiu na prevádzku ČOV
 - b) podľa výšky poistenia rozpočítaného na príslušný byt:**
 - poistenie domu

Rozúčtovanie dodávky plynu, elektrickej energie, vody a ostatných služieb prenajímateľ vykoná do 30.09. za predchádzajúci rok v súlade s platnými právnymi predpismi.

7. Vyúčtovaním zistený nedoplatok na skutočných nákladoch za plnenia poskytované s užívaním bytu je nájomca povinný uhradiť do 15 dní od doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi bytu vyúčtovaním zistený preplatok, pokiaľ nie je v oznámení o vyúčtovaní stanovený konkrétny dátum.

Článok VI. Osobitné ustanovenia

1. Nájomca bytu:

- a) prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom prenajímaného bytu.
- b) osoby, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti majú právo užívať aj spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.
- c) nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, t.j. nie je oprávnený prenechať predmet nájmu – byt, alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe, uskutočniť výmenu bytu a podobne.
- d) je povinný uhrádzať drobné opravy súvisiace s užívaním bytu a náklady spojené s bežnou údržbou. Drobnými opravami sa rozumejú opravy vymedzené v § 5 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- e) má zakázané vykonávať v prenajatom byte stavebné úpravy, alebo iné podstatné zmeny, vrátane zmien na zariadení bytu, ktoré je vybavením tohto bytu bez

predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Všetky odsúhlasené zmeny môže nájomca uskutočniť iba na vlastné náklady.

- f)** je povinný umožniť vstup do prenajatého bytu prenajímateľovi, zamestnancom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok nájmu.
- g)** sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu písomne oznámi prenajímateľovi tie skutočnosti – nedostatky, ktoré bránia riadnemu užívaniu bytu, ak prenajímateľ tieto nedostatky neodstráni, má nájomca právo tieto nedostatky po predchádzajúcom písomnom oznámení a písomnom súhlase prenajímateľa v nevyhnutnej miere odstrániť a požadovať od prenajímateľa náhradu primeraných nákladov. Zároveň sa zaväzuje, že poškodenia, ktoré v byte spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
- h)** je povinný bezodkladne, najneskôr do 15 dní oznámiť prenajímateľovi:
 - tie skutočnosti, ktoré sú rozhodujúce pre určenie mesačných preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu (t.j. napr. počet osôb žijúcich v byte, okrem návštev trvajúcich kratšie ako 15 dní a pod.). Výška mesačných preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu sa v tomto prípade zmení od 1. dňa mesiaca, ktorý nasleduje po príslušnej zmene.
 - zmenu osobných údajov (t.j. napr. zmenu priezviska, telefonického kontaktu a podobne).V prípade zistenia nepravdivých údajov môže prenajímateľ ukončiť zmluvný vzťah s nájomcom.
- i)** sa zaväzuje uzavrieť poistenie domácnosti na vlastné náklady.
- j)** sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať na to, aby v polyfunkčnom bytovom dome bolo vytvorené prostredie zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv.
- k)** sa zaväzuje upratovať spoločné priestory domu v zmysle príslušného domového poriadku.
- l)** jeho príbuzní v priamom rade, t.j. blízke osoby v zmysle § 116 Občianskeho zákonníka v platnom znení, alebo druh, družka, ktorí s ním žijú v spoločnej domácnosti v nájomnom byte sa zaväzujú prihlásiť na trvalý pobyt do tohto nájomného bytu na dobu trvania nájmu.
- m)** prehlasuje, že je oboznámený s návodom na prevádzkovanie bytu – bytového domu, ktorý si prevzal pri podpise tejto zmluvy o nájme bytu. Zaväzuje sa najmä dodržiavať a kontrolovať temperovanie v miestnostiach bytu a neprekročiť teplotu max. 22°C (neprekurovať), zabezpečiť pravidelné a intenzívne vetranie – min. 4x denne intenzívne a priebežne, podľa platných predpisov a noriem, dodržiavať pokyny na otváranie a vyklápanie okien a dverí.
- n)** prehlasuje, že je oboznámený o možnosti opakovaného nájmu bytu v súlade so Všeobecne záväzným nariadením č. 1/2015 o podmienkach pridelovania nájomných bytov postavených s podporou štátu v znení neskorších predpisov.

2. Prenajímateľ bytu:

- a) sa zaväzuje odovzdať nájomcovi kľúče od bytu po podpísaní protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu.
- b) sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
- c) má právo stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Ak však takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy; tento súhlas mu nájomca nemôže odoprieť.
- d) má právo v prípade zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie nájomného, zmeniť výšku nájomného v zmysle platných právnych predpisov.
- e) určí výšku mesačných preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu zo skutočných nákladov za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúci rok.
- f) je oprávnený zmeniť výšku nájomného a mesačných preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, alebo zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb alebo ich cien. Zmenu výšky nájomného a výšky mesačných preddavkov môže prenajímateľ realizovať od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Zmena výšky nájomného a výšky mesačných preddavkov sa vykoná formou predpisu nájomného, ktorý bude doručený nájomcovi. Predpis nájomného sa považuje za doručený aj uplynutím odbernej lehoty v prípade uloženia písomnosti na pošte, ak si ju adresát v tejto lehote neprevezme.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení (Zák. č. 40/1964 Zb.) a ostatnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
2. Prípadné sporné otázky z tejto zmluvy sa budú prednostne riešiť vzájomným rokovaním zmluvných strán.
3. Zmeniť, alebo doplniť túto zmluvu možno len formou písomných dodatkov a so súhlasom zmluvných strán. Dodatky sa podľa poradia číslujú a označia dátumom.
4. Účastníci – zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a bez výhrad s ním súhlasia, na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
5. Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých dve vyhotovenia zmluvy sú určené pre prenajímateľa a dve vyhotovenia zmluvy pre nájomcu.

V Štiavnických Baniach 21.7.2016

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....

.....

Predpis nájmu

Laura Raganová, VS: 8652

	Nájom-byt	Fond opráv	Poistné	Nájom- spolu=PLATBA
1 mesiac	103,15	12,6	4,01	119,76
za rok	1 237,8	151,2	48,12	1 437,12

Spôsob výpočtu nájmu:

Obstarávacia cena bytu: 30 248,11 €

5% z obstarávacej ceny bytu: 1 512,4 € - max. výška ročného nájomného

$1\,512,4/12 = 126$ €/mesiac

Fond opráv: 0,5% z obstarávacej ceny bytu: $30\,248,11 * 0,5\% / 12 = 12,6$ €/mesiac

Nájom-byt: $126 - (12,6 + 4,01) = 109,39$ € - max. možná výška nájmu za byt

103,15 € - určená výška nájmu za byt