

Nájomná zmluva č. 99/2015

uzatvorená podľa ustanovení § 663 a nasl. a § 685 a nasl. zákona Občianskeho zákonníka v platnom znení, Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. V-1/2006 zo 7.12.2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania a Všeobecne záväzného nariadenia obce Beniakovce č. 6/2009 o podmienkach prideľovania obecných nájomných bytov a spôsobe výpočtu nájomného v bytoch nadstavby nad Materskou škôlkou.

Prenajímateľ: Obec Beniakovce

zastúpená Ing. Miroslavom Halásom – starostom obce

IČO: 00691 224

DIČ: 2021261308

bankové spojenie: Prima banka

číslo účtu: 0415418011/5600

Nájomca: Meno a priezvisko: **Viktória Šturáková**

Dátum narodenia: **06.01.1995**

Rodné číslo:

Číslo OP:

Bydlisko:

Bankové spojenie:

Číslo účtu: 5039005928/0900

I. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je vlastníkom bytov v 8. bytovej jednotke nachádzajúcej sa na pozemku **parc. č. 51/3,51/4 a 51/5** v katastri Obce Beniakovce, súpisné číslo 95, vedenej na LV č. 378 na Katastrálnom úrade v Košiciach, správe katastra Košice-okolie.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu **byt č 2** o celkovej výmere **55,67 m²**, ktorý pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva – spálne, izby, izby s kuchyňou, kúpeľne, WC a chodby.
3. Počas doby trvania nájmu sú s nájomcom oprávnení užívať byt aj títo rodinní príslušníci:

Meno a priezvisko

Patrik Derián

Marko Derián

rodné číslo

čia

vzťah k nájomcovi

priateľ

syn

4. Osoby konajúce za zmluvné strany sú spôsobilé na právne úkony a sú spôsobilé konať za zmluvné strany.

II. Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú – jeden rok. Doba nájmu začína plynúť dňom **02.07.2015** a končí dňom **01.07.2016**.
2. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve.
3. Zánikom nájmu nevzniká prenajímateľovi povinnosť zabezpečiť nájomcovi bytovú náhradu a nájomcovi nevzniká nárok na jej poskytnutie.

III. Vybavenie a zariadenie bytu

1. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu, byt preberá pri prvom uzatvorení nájomnej zmluvy.
2. Podrobný opis a špecifikácia technického stavu, vybavenia a zariadenia bytu sú uvedené v protokole o odovzdávaní a prevzatí bytu, ktorý po odsúhlasení a odpísaní oboma zmluvnými stranami tvorí prílohu č.1 tejto zmluvy. Príloha sa vyhotovuje dvojmo a každý účastník obdrží jedno jej vyhotovenie.

IV. Výška nájomného a spôsob úhrady nájomného a záloh za služby poskytované obcou v súvislosti s užívaním bytu.

1. Výšku nájomného je v závislosti od výšky podpory poskytnutej ŠFRB na výstavbu nájomných bytov a doby jej splatnosti pomerne prepočítaná na podlahovú plochu bytu.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi ročné nájomné vo výške **1 418,40- €** slovom Jedentisícštyristoosemnásť 40/100 Eur, **v splátkach po 118,20,- € splatných mesačne**, a to bezhotovostným prevodným príkazom na účet prenajímateľa (č. účtu. 0415418011/5600) .
3. Mesačné zálohy cien za plnenia spojené s užívaním bytu (za plyn na vykurovanie, varenie a ohrev vody, elektrinu) sú splatné spolu s nájomným. Ich výšku určí prenajímateľ. Skutočnú výšku cien a cenových záloh na jednotlivé plnenia zúčtuje prenajímateľ za kalendárny rok, resp. po zúčtovaní dodávateľmi (plyn, voda, energia a vývoz žumpy).
Výška mesačných záloh je **100 €**.
4. Finančné prostriedky, ktoré budú tvoriť prírastky tj. úroky z vkladu finančných prostriedkov, ktoré poskytol nájomca sa použijú na úhradu poplatkov za správu účtu, ktoré požaduje banka a úhrada poštovného s tým súvisiace.
5. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do uvedeného termínu, je podľa § 697 Občianskeho zákonníka povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 % dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 1 €| za každý i začatý mesiac omeškania (§ 4 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z.).
6. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a zálohu na úhradu za služby poskytované v súvislosti s užívaním bytu po ich splatnosti bez zavinenia prenajímateľa za čas dlhší ako 3 mesiace, vystaví sa nebezpečenstvu výpovede z nájmu v zmysle ustanovenia § 711 Občianskeho zákonníka.
7. Nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného a z úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu v súlade s § 698 a § 699 Občianskeho zákonníka.
8. Prenajímateľ nebude požadovať od nájomcu finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním bytu.

V. Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Nájomca sa zaväzuje vykonávať a uhrádzať všetky drobné opravy v byte a obvyklé udržiavacie práce súvisiace s jeho užívaním na vlastné náklady. V prípade potreby vykonania rozsiahlejších, resp. nákladnejších opráv je nájomca povinný túto skutočnosť oznámiť prenajímateľovi.
2. Nájomca sa zaväzuje vykonávaním opráv prenajatého bytu nerušiť práva ostatných nájomníkov domu.
3. Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
4. Nájomca sa zaväzuje odstrániť, prípadne v plnej výške uhradiť závady a poškodenia v byte a na spoločných zariadeniach domu zapríčinené jeho zavinením, alebo zavinením osôb s ním bývajúcich.
5. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať žiadne zmeny a stavebné úpravy v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na vlastné náklady.
6. Nájomca nie je oprávnený vykonávať žiadnu dispozíciu s bytom (výmena, podnájom, prenechanie bytu) a prijímať podnájomníkov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
7. Nájomca je povinný dodržiavať poriadok v byte a spoločných priestoroch, nerušiť nočný klúd a dodržiavať podmienky a povinnosti uvedené v domovom poriadku s ktorým bol nájomca pri podpise nájomnej zmluvy oboznámený.
8. Nájomca je povinný po predchádzajúcom oznámení (minimálne deň vopred) umožniť prístup do bytu poverenému pracovníkovi prenajímateľa za účelom odpisu spotreby médií a kontroly dodržiavania zmluvných podmienok a tiež zamestnancom Ministerstva výstavby, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom kontroly technického stavu bytu.
9. Nájomca nie je oprávnený chovať v byte žiadne domáce zvieratá (s výnimkou akváriových rybičiek).
10. V prípade výmeny kľúčov od bytu je nájomca povinný bezodkladne odovzdať jeden kľúč prenajímateľovi, ktorý ho uloží do depozitu v zapečatenej obálke. Tento kľúč smie prenajímateľ použiť len v prípade odvrátenia nebezpečenstva vzniku požiaru, záchrany života alebo pre prípad zabránenia vzniku inej značnej škody na majetku (únik plynu, vytopenie susedov a pod.).
11. V prípade zmeny farby stien v byte je nájomca oprávnený použiť len pastelové odtiene farieb, strop musí ostať vždy biely. Nájomca nie je oprávnený lepiť na steny tapety.
12. Pokiaľ nájomca, resp. osoby s ním býajúce spôsobia v byte škodu a táto nebude dobrovoľne uhradená na jeho náklady, v prípade ukončenia nájmu je prenajímateľ oprávnený použiť na vykrytie škody prostriedky z finančnej zábezpeky.
13. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv podľa nájomnej zmluvy, spojených s užívaním bytu.

14. Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Ak takéto úpravy a zmeny bude prenajímateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu verejnej správy alebo na odstránenie havarijného stavu, prípadne ohrozenia majetku a zdravia tretích osôb, nájomca sa zaväzuje ich vykonanie umožniť.

VI. Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou. Nájom tiež zanikne uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.
2. Zmluvu je možné vypovedať oboma stranami podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
3. Ak bola daná písomná výpoveď, končí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu ak:
 - a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných, nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome
 - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do prenájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať
 - d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
5. Obec môže od nájomnej zmluvy odstúpiť v súlade s § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak nájomca počas nájmu získa do vlastníctva alebo nájmu iný byt, do ktorého sa natrvalo presťahuje a predmetný byt prenajatý od obce osobne neužíva.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúcim dňom po zverejnení na webovom sídle prenajímateľa.
2. Zmluvu je možné meniť len písomným dodatkom podpísaným oboma zmluvnými stranami.
3. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, po dvoch pre každú zmluvnú stranu.
4. Prípadné spory budú riešené rokovaním strán. Ak nedôjde k dohode, spor bude riešený na príslušnom súde.
5. Právne vzťahy, ktoré neupravuje táto zmluva sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacimi predpismi.

6. Účastníci tejto nájomnej zmluvy prehlasujú, že si zmluvu pred podpisom prečítali, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, že zmluva bola uzatvorená po vzájomnom prerokovaní podľa ich skutočnej a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok.
7. Zmluvné strany súhlasia so spracovaním a použitím osobných údajov uvedených v tejto zmluve pre účely úkonov súvisiacich s nájmom predmetnej nehnuteľnosti s zmysle platnej legislatívy.
8. Osoby konajúce za zmluvné strany sú spôsobilé na právne úkony a sú spôsobilé za zmluvné strany.

V Beniakovciach, dňa 02.07.2020

.....
Ing. Miroslav Halás – starosta obce

.....
Viktória Šturáková

