Zmluva o prenájme obecného bytu vo vlastníctve Obce Hubice

Uzavretá podľa §719 Občianskeho zákonníka v spojení s VZN Obce Hubice č. 3/2014 a v súlade s §12 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní medzi týmito zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: Obec Hubice

sídlo: Hubice 28, 930 39 Hubice

v zastúpení: Jozef Hanic, starosta obce

IČO: 00 305 448

DIČ: 2021151770

Bankové spojenie: VÚB a. s.

č. účtu: 1179556651/0200, IBAN: SK41 0200 0000 0011 7955 6651

(ďalej len „prenajímateľ")

a

nájomca: Zuzana Praženicová

rodné číslo [redacted] dátum narodenia: 31.12.1948

bytom: 930 39 Hubice č. 46

číslo OP: EL 502653

(ďalej len „nájomca")

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1.) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového domu súpisné číslo 347, (ďalej ako „nehnuteľnosť") zapísanú na LV č. 401 vedenom Okresným úradom Dunajská Streda, odborom katastra, pre katastrálne územie obce Hubice, ako Bytový dom s 12 bytmi na parcele č. 101/23.

Článok II.

Predmet nájmu a rozsah zmluvy

1) Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania byt, nachádzajúci sa v uvedenom bytovom dome ako byt č. 2 na prízemí (poštová adresa: Hubice 347, 930 39 Hubice), ktorý pozostáva:
   - z dvoch obytných miestností a príslušenstva bytu, ktoré tvorí kuchyňa, predsieň – chodba, kúpeľňa s WC, balkón. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 43,65 m2.
   - Vybavením bytu je celá jeho vnútorná inštalácia spolu so zariadením, a to : potrubné rozvody vody, plynu, kúrenia so samostatným kotlom zn. Baxi 14 Kw ,elektroinštalácie a kanalizácie(okrem stúpacích vedení, ktoré sú určené na spoločné užívanie), vodovodné batérie, kúpeľne s vaňou a WC misou, umývadlo, panelové radiátory, kuchynská linka s odsávačom pár, drez, elektrický sporák zn. MORA, podružný vodomer a priestorový termostat.
2) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania spoločné priestory v Bytovom dome (vstupné chodby, schodištia, kočikáreň)
3) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania spoločné časti Bytového domu, ktoré tvoria: základy, strecha, obvodové múry, priečelie, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, fasáda, klampiarske prvky – žľaby, zvody.
4) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania spoločné zariadenia: spoločná televízna anténa, bleskozvod, vodovodná, kanalizačná, elektrická plynová prípojka, elektromery, plynomery, objektový vodomer, hasiace práškové a vodné prístroje, nástenné hydranty.
5) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania príslušenstvo Bytového domu, ktoré tvoria: spevnené plochy s parkoviskom vrátane prístrešku pre zberné nádoby na komunálny odpad
6) Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy je Evidenčný list pre výpočet nájomného a služieb podpísaný obidvomi zmluvnými stranami.

Článok III.

Doba nájmu

1) Zmluva sa uzatvára na dobu určitú odo dňa: 1. januára 2016 - do 31. decembra 2016.
2) Po uplynutí doby nájmu podľa odseku 1 nájomca má právo na opätovné uzavretie nájomnej zmluvy za predpokladu, že nájomca a osoby s ním bývajúce v byte po dobu nájmu dodržali všetky povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy a všeobecne záväzných právnych predpisov, predovšetkým, že nájomca má uhradené nájomné a úhrady do fondu opráv a údržby za predchádzajúcu dobu trvania nájmu a tiež všetky úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu.

Článok IV.

Nájomné a úhrada za služby spojené s nájmom

1) Celková výška mesačných platieb pozostáva z nájomného a príspevku do fondu opráv vo výške 16,30 Eura/mesiac, podľa § 18 čl. 2 Z.z. 443/2010 za 2 – izbovú bytovú jednotku, t.j. v celkovej výške 98,00 Euro, slovom deväťdesiatosem Euro mesačne.

2) V nájomnom nie je zahrnutá úhrada za služby spojené s užívaním bytu. Úhrada za služby spojené s užívaním bytu je zálohová a podlieha zúčtovaniu formou vyúčtovania nedoplatkov alebo preplatkov buď na strane prenajímateľa alebo nájomcu a vyúčtováva sa jeden krát ročne, a to po ukončení zúčtovacieho obdobia, ktorým je kalendárny rok, do 60 dní nasledujúceho kalendárneho roka. Nedoplatky alebo preplatky sú splatné do 15 dní odo dňa vyúčtovania pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

3) Zálohu na vodné, elektrickú energiu pre spoločné priestory, poistenie domácnosti a zodpovednosti nájomcu a poistenie bytového domu bude Prenajímateľ účtovať nájomcovi spolu s nájomným. Výška zálohy na vodné je 3,00 € slovom tri Eurá. Výška zálohy na elektrickú energiu pre spoločné priestory je 1,00 slovom jedno, Euro na jednu osobu a jeden mesiac. Výška poistného na poistenie domácnosti a zodpovednosti nájomcu za jenu domácnosť a poistenie bytového domu je (2,36 + 2,99 = 5,35 €) slovom päť eur a tridsaťpäť centov mesačne.

4) Výška nájomného a zálohy za služby spojené s užívaním bytu sa platia mesačne vopred do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca podľa prepočtu evidenčného listu na účet nájomcu, bankové spojenie VÚB a. s. číslo účtu SK41 0200 0000 0011 7955 6651 s uvedením variabilného symbolu č. 2, alebo v hotovosti do pokladne Obecného úradu v Hubiciach.

5) Elektrickú energiu za byt, plyn, a poplatok za komunálny odpad si nájomník hradí samostatne na základe osobitných zmlúv.

6) Ak nájomca nezaplatí nájomné za užívanie predmetu nájmu, alebo úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu do piatich dní po ich splatnosti, je povinný uhradiť nájomcovi poplatok z omeškania podľa ustanovenia §4 nariadenia vlády SR č.87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca berie na vedomie , že nezaplatenie nájomného môže byť dôvodom vypovedania podnájomnej zmluvy zo strany nájomcu analogicky podľa §711 odst. 1 písm. d) zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

7) V prípade zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky nájomného a má nájomca právo zmeniť výšku nájomného. Výšku mesačných záloh na služby s nájmom spojené má nájomca právo zvýšiť , ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným predpisom, alebo z dôvodu rozhodnutia cenových orgánov. Zmenu musí nájomca oznámiť nájomníkovi najmenej 60 dní vopred.

Článok V.

Práva a povinnosti nájomcu

1) Nájomca sa zaväzuje, že bude byt a spoločné priestory v Bytovom dome užívať riadnym a obvyklým spôsobom, to platí aj pre osoby, ktoré žijú s ním v spoločnej domácnosti a sú uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb.

2) Nájomca sa zaväzuje, že po skončení doby nájmu , podľa tejto zmluvy o nájme, že v zmysle VZN 3/2014 vyhotoví na svoje náklady notársku zápisnicu, v ktorej vyjadrí súhlas

s vypraťaním bytu na miesto určené Prenajímateľom v prípade, ak sa po ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu sám dobrovoľne z predmetného bytu nevysťahuje.

3) Nájomca nie je oprávnený vykonávať v byte ani v bytovom dome žiadne stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený umiestňovať na strechu, fasádu bytového domu a ani nikde inde žiadne technické zariadenia (antény a pod.) bez výslovného súhlasu prenajímateľa.
4) Nájomca si hradí zo svojich prostriedkov náklady spojené s drobnými opravami v byte súvisiace s užívaním bytu, ako aj náklady spojené s bežnou údržbou, pričom charakter drobných opráv je vymenovaný v nariadení vlády SR č. 87/1995 Z.z.
5) Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu takých opráv v byte, ktoré má odstrániť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Ak sa tak nestane, prenajímateľ má právo, po predchádzajúcom upozornení nájomcu, poruchy a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
6) Nájomca je povinný odstrániť poškodenia, ktoré spôsobil v prenajatom byte, v inom byte alebo spoločných priestoroch a zariadeniach sám, alebo ich spôsobili osoby, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti, alebo osoby, ktoré sa s jeho vedomím v bytovom dome zdržujú (návšteva a pod.). Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo, po predchádzajúcom upozornení nájomcu, poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
7) Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu ani jeho časť do podnájmu inej osobe.
8) Nájomca nesmie byt užívať na iný účel ako je dohodnutý v zmluve.
9) Nájomca je ďalej povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v bytovom dome všetky práce spojené s bežnou starostlivosťou o pozemky priľahlé k bytovému domu, ako aj čistenie a udržiavanie parkovísk, chodníkov a prístupových ciest k domu a jeho spoločným zariadeniam ako aj upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu.
10) Nájomca je povinný oznámiť nájomcovi bez zbytočného odkladu všetky zmeny v počte osôb, alebo iné skutočnosti ovplyvňujúce výšku mesačných záloh za služby a plnenia súvisiace s užívaním bytu do 30 dní nájomcovi. Na základe nahlásenej zmeny bude upravená výška zálohových platieb od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo nájomcu na vykonanie zmeny.
11) Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu prenajímateľovi, zamestnancom ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
12) Nájomca je povinný zdržať s v bytovom dome takých činností, ktoré by svojou povahou rušili ostatných nájomníkov pri výkone ich užívacích práv, najmä znečisťovaním spoločných priestorov, hlukom a pod.
13) V prípade skončenia doby nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie bytu a zariadenia v byte podľa Evidenčného listu pre výpočet nájomného a služieb, podľa dĺžky času nájmu a riadneho plnenia údržby a opráv, ktoré musel vykonať na svoje náklady.
14) Zmeny, ktoré nájomca vykonal so súhlasom nájomcu, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami.

Článok VI.
Práva a povinnosti Prenajímateľa

1) Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v užívaniaschopnom stave a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s jeho užívaním. Má právo kontroly užívania bytu nájomcu za jeho účasti.
2) Prenajímateľ nezodpovedá za veci, vnesené do bytu resp. spoločných bytových zariadení nájomcom.
3) Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte po dohode s nájomcom.
4) Prenajímateľ má počas platnosti tejto zmluvy právo na nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním.

Článok VII.
Vyhlásenie prenajímateľa a nájomcu

1. Nájomca vyhlasuje, že preberá byt, príslušenstvo k bytu a zariadenie bytu uvedené v článku I. tejto zmluvy nové, zatiaľ nepoužívané a bez zjavných chýb. Vyhlasuje, že bol upozornený na zákaz fajčenia v byte a chodbách bytového domu a je si vedomý toho, že v prípade, ak nebude rešpektovať tento zákaz, bude znášať všetku ním spôsobenú škodu. V prípade akýchkoľvek skrytých chýb v byte je povinný ich do troch dní od zistenia nahlásiť prenajímateľovi.
2. Nájomca vyhlasuje, že zaplatí prenajímateľovi finančnú zábezpeku slúžiacu na zabezpečenie plnenia platenia dohodnutého nájomného a prípadne poškodenia užívaného nájomného bytu vo výške troch mesačných nájmov. Po skončení nájmu sa prenajímateľ zaväzuje nájomcovi tento preddavok vrátiť do 30 dní od skončenia prenájmu za podmienok, že nájomca bude mať uhradené všetky záväzky spojené s prenájmom bytu v bytovom dome.
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že nájomcom zakúpený elektromer je majetkom nájomcu a po skončení prenájmu sa ho zaväzuje odkúpiť, resp. zabezpečiť jeho odkúpenie ďalším nájomníkom.

Článok VIII.
Skončenie prenájmu

1. Nájomný vzťah medzi účastníkmi tejto zmluvy zaniká uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý.
2. Pred uplynutím dohodnutej doby podnájmu možno tento vzťah ukončiť vzájomnou písomnou dohodou oboch zmluvných strán ku dňu podľa dohody.
3. Nájomca môže zmluvu vypovedať z akéhokoľvek dôvodu, alebo aj bez udania dôvodu.
4. Prenajímateľ môže zmluvu vypovedať z dôvodov uvedených v ustanovení §711 odst. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, ako aj z dôvodu ak nájomca:

- Prenechá byt, alebo jeho časť do podnájmu inej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa
- Bez súhlasu prenajímateľa v predmete nájmu ubytováva osoby, ktoré nie sú uvedené k tomuto bytu v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb. Do toho sa nezapočítavajú osoby , ktoré sa zdržujú kratšie ako 30 dní.
- Hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z prenájmu bytu, najmä tým, že neplatí včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu za čas dlhší ako dva mesiace
- Využíva prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie, alebo nájomník alebo osoba spolubývajúca sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomníkov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome
- Nevyužíva byt bez vážnych dôvodov

5. Po zániku nájmu nájomca nemá právo na žiadnu bytovú náhradu.

Článok IX.

Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, vyplývajúce z tejto zmluvy a touto zmluvou bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto zmluvy je potrebné vypracovať v písomnej forme, pričom platnými sa stanú až po ich podpise oboma zmluvnými stranami.
2. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje na základe ustanovenia §11 odst. 1 zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov svoj súhlas so spracovaním svojich osobných údajov prenajímateľom na účely súvisiace s nájomným vzťahom podľa tejto zmluvy. Doba platnosti tohto súhlasu je totožná s trvaním nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy, pričom odvolanie tohto súhlasu počas trvania nájomného vzťahu nie je možné.
3. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením zmluvy v jej plnom rozsahu v zmysle §5 a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov na webovej stránke obce Hubice.
4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, pričom každá zmluvná strana obdrží po jednom vyhotovení.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, porozumeli jej ustanoveniam, táto zmluva je prejavom ich slobodnej vôle, zmluvu po vzájomnej dohode a na znak súhlasu podpisujú bez akéhokoľvek nátlaku.

V Hubiciach dňa: 01.01.2016

Za prenajímateľa: OBEC HUBICE 1

.....

Jozef Hanic – starosta obce

za nájomcu:

Praženicová

.....

Zuzana Praženicová

Prílohy:

č. 1) Evidenčný list bytu pre výpočet nájomného a služieb