

NÁJOMNÁ ZMLUVA č 1 / 2012.

Článok I. Zmluvné strany:

1. Prenajímateľ: **Obec Jankovce**, 067 24 Jankovce 74, okr. Humenné, IČO: 00323071
zastúpená starostom obce Ing. Jaroslavom Vasiľom (ďalej len prenajímateľ)
na jednej strane

2. Nájomca: **Anna Sotáková**,
trvale bytom: ul. Dargovských hrdinov 10, 066 01 Humenné (ďalej len nájomca) na
druhej strane

dohodli sa na prenájme bytu na adrese Jankovce č.d.8, ktorý je vo vlastníctve obce, za
týchto podmienok:

Článok II. Predmet a rozsah zmluvy

1. Predmet zmluvy: Prenájom bytu.
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi byt, ktorý bol vybudovaný ako školský byt, ale svojmu účelu nikdy neslúžil a je vo vlastníctve obce. Tento byt sa nachádza v obci Jankovce, súpisné číslo 8, na parcele číslo 61/3 v katastrálnom území obce Jankovce.
3. Prenajímateľ dáva nájomcovi do nájmu celú plochu bytu.
4. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na základe žiadosti nájomcu o nájomný byt zo dňa 17.4.2012, na základe uznesenia č.3 obecného zastupiteľstva z dňa 10.5.2012 a výsledku záujmu o prenájom bytu po vyhlásení výzvy o prenájme bytu.
5. Príslušenstvo bytu uvedeného v ods.2 tohto ustanovenia tvorí: garáž .
6. Opis stavu bytu:
- prízemné bývanie s tromi izbami, kuchyňou, chodbou, 2x skladom, kotolňou, kúpeľňou, WC, vstupnou chodbou a garážou, spolu o celkovej ploche 121m².
Celkový stav bytu je uvedený v článku 4 tejto zmluvy a v zápisnici o prevzati bytu, ktorá bude tvoriť prílohu tejto nájomnej zmluvy.

Článok III. Doba nájmu a zánik nájmu.

1. Zmluva o prenájme bytu na účely bývania sa uzatvára na dobu určitú na 1 rok.
2. Vzhľadom na skutočnosť, že byt v čase podpisu zmluvy nie je obývateľný a vyžaduje opravu, skutočný čas prenájmu uvedený v bode 1 tohto článku sa začína počítať od dátumu, kedy bude byt obývateľný a za týmto účelom sa urobí dodatok k tejto zmluve. Nájomné platí nájomca až od času, keď bude byt obývateľný.
3. Zmluvu je možné predĺžiť vždy na dobu určitú o jeden rok. Zmeny vo výške nájmu a dobe nájmu môže urobiť len obecné zastupiteľstvo

4. Byt v súlade s článkom II. ods.1 a 2 tejto zmluvy sa prenájima na dobu určitú od 1.júna2012 do 31.mája 2013, t.j. na 1 rok s možnosťou opakovaného predĺženia.
5. Ak bude mať nájomca nájomného bytu záujem o predĺženie platnosti tejto nájomnej zmluvy, je povinný 2 mesiace pred ukončením platnosti zmluvy doručiť na Obecný úrad Jankovce žiadosť o predĺženie doby jej platnosti (doby trvania nájmu).
6. Žiadosť o predĺženie podanú nájomcom prerokuje obecné zastupiteľstvo a rozhodne o nej. Zmluvné strany v prípade schválenia predĺženia obecným zastupiteľstvom, uzavrú dodatok k nájomnej zmluve, ktorým predĺžia dobu platnosti zmluvy.
7. Súčasný nájomca pani Anna Sotáková vzhľadom na skutočnosť, že do bytu vzhľadom na jeho súčasný stav investuje finančné prostriedky s cieľom, aby bol obývania schopný, podpisom tejto zmluvy nadobúda prednostné právo na jeho nájom pred inými záujemcami a to až do doby vyrovnania investície vzájomným započítaním s obcou a s predĺžením dobu nájmu minimálne o jeden rok, od kedy dôjde k vyrovnaniu započítania vzájomných pohľadávok – t.j. vyrovnaniu oprávnených nákladov na opravu bytu zrealizovaných nájomcom, ktoré sa započítajú ako protihodnota nájomného.
8. Nájomný vzťah môže tiež zaniknúť:
 - písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu,
 - písomnou výpoveďou nájomcu, pričom nájom bytu sa skončí v lehote podľa § 710 a § 711 OZ,
 - písomnou výpoveďou prenajímateľa, po prerokovaní a rozhodnutí v obecnom zastupiteľstve obce a so súhlasom starostu obce, ak nájomca:
 - a) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
 - b) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe, hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo
 - c) využíva prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie a dobré mravy v obci
 - d) neužíva byt bez vážnych dôvodov,
 - e) bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu (do toho sa nezapočítavajú návštevy kratšie ako 15 dní).Nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.
9. V písomnej výpovedi, bez ohľadu na to, či ju podal prenajímateľ alebo nájomca, musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť
10. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami občianskeho zákonníka.
11. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt vo funkčnom stave, zodpovedajúcom stavebným úpravám, vykonaných so súhlasom prenajímateľa a stenami vymaľovanými na bielo.

Článok IV. Vybavenie a stav bytu.

Rozsah vybavenia a zariadenia bytu ako aj jeho stav odsúhlasujú zmluvné strany po podrobnej ohliadke bytu nasledovne:

a) vybavenie bytu:

- vodovodný rozvod je napojený na školskú studňu, čerpadlo je spoločné pre školu aj byt. Rozvody vody sú v čase spisania zmluvy nefunkčné.
- kúrenie je realizované radiátormi, rozvody kúrenia sú v podlahe, pôvodný zdroj tepla elektrický kotol je nefunkčný.
- teplá voda je zabezpečovaná elektrickým bojlerom
- vybavením bytu je kuchynská linka, bez elektrického alebo plynového sporáka a iných elektrických spotrebičov a jeden montovaný regál v sklade
- podlahy bytu sú z keramickej dlažby a plávajúcej podlahy

b) stav bytu

Byt bol v minulosti využívaný ako materská škola, následne cca. 10 rokov slúžil ako skladisko pre materskú a základnú školu. Pre jeho uvedenie do bývania schopného stavu je nutné zabezpečiť jeho opravu. Nájomca je si vedomý skutkového stavu a súhlasí s prenájmom za podmienok, ktoré stanovila komisia výstavby. Stav bytu je nasledovný.

- dvere do komory z južnej strany sú zhnité a rozpadnuté, je nutná ich výmena
- drevený materiál okien je čiastočne nahnilý, je potrebné čiastočné vytnutelenie a pretretie okien
- dvere do obývačky a spálne sú rozglejené
- podlaha v obývačke z južnej strany pod dverami je prehnitá
- vodovodné kohútiky sú nefunkčné – týka sa to kúpeľne a WC, kde voda len slzi. V kuchyni sa kohútiky nedajú vôbec uvoľniť.
- radiátory vykazujú vonkajšiu hrdzu, stav a tesnosť nie je t.č. možné overiť
- omietka v garáži je z východnej strany do polovice steny osypaná, stena je a celá garáž je podmáčaná
- garážové dvere sú nefunkčné, bez zámku, skrútené, nie je možné ich zatvoriť, čiastočne sú poškodené
- steny v obývačke, spálni a na chodbe sú poškodené - nabité množstvom klincov a špendlíkov, miestami popraskaná omietka, maľba je pôvodná z čias využívania materskou školou
- v kúpeľni chyba umývadlo (nie je tam ani kohútik a odpad), sú tam osadené WC mísy pre škôlkarov – nutná úprava pre potreby bývania podľa pôvodnej projektovej dokumentácie
- splachovač wc nefunguje
- elektrický kotol je nefunkčný a nie je ani napojený v skrini rozvádzača, nakoľko pôvodný dvojsadzbový elektromer bol vymenený za jednosadzbový
- k dispozícii nie je žiadny sporák, či už plynový alebo elektrický, ani iné elektrické zariadenie s výnimkou bojlera na teplú vodu, stav ktorého je neoverený
- je nefunkčný odpad pod kuchynskou linkou
- omietka na vonkajšej časti objektu v spodnej časti je rozpadnutá z dôvodu stekania vody k objektu z južnej a východnej steny. Chodník z južnej strany má sklon k budove.
- sú poškodené vodorovné a zvislé žľaby na zvod vody zo strechy
- čiastočne poškodená strešná krytina
- obloženie obvodových stien (sokel) je z časti opadané
- byt nemá komín pre osadenie ohrevného telesa na tuhé palivo

b) zariadenie bytu:

- kuchynská linka. Odpad z drezu poškodený – zateká, pracovná doska mierne prehnitá, poškrabaná – potrebná výmena

c) stavy meračov:

- električka: 605 kWh

Článok V.

Výška a splatnosť nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Výšku nájomného za byt určí obecné zastupiteľstvo. Zmena výšky nájomného nahor je možná najskôr od dátumu, kedy sa končí doba nájmu v súlade so zmluvou alebo po vzájomnej dohode prenajímateľa a nájomcu. Nový vyšší nájom je možné požadovať iba od doby, kedy došlo k predĺženiu doby nájmu alebo v prípade preukázateľného nárastu nákladov na prevádzku bytu z pohľadu prenajímateľa. Zmenu výšky nájomného nadol možno vykonať kedykoľvek v dobe prenájmu bytu.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné odo dňa nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy vo výške 50 € mesačne. Pre tento účel je nájomca povinný zadať si trvalý príkaz na úhradu nájomného, alebo uhrádzať nájom v hotovosti do pokladne obce.
3. Oprávnenosť nákladov, ktoré sa započítajú ako protihodnota za nájomné, musí odsúhlasiť komisia pre výstavbu a obecné zastupiteľstvo, inak na preplatenie nákladov spojených s vykonanými úpravami bytu nemá nájomca nárok. V čase podpisu zmluvy je to odsúhlasené do výšky max. 600,- Eur.
4. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu podľa počtu členov domácnosti ročný poplatok za zber, prepravu a zneškodňovanie odpadov v zmysle platného VZN o odpadoch.
5. Nájomca je povinný platiť nájomné a zálohové úhrady na plnenia poskytované s užívaním bytu mesačne vopred do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca a to vlastníčkovi bytu Obci Jankovce. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť správcovi bytu poplatok z omeškania vo výške 2,5‰ denne z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
6. Úhradu za drobné opravy a opravy zariadení tvoriacich príslušenstvo bytu do výšky 35,- € bude znášať nájomca. Opravy nad uvedenú sumu, pokiaľ sa nepreukáže zavinenie zo strany nájomcu, bude uhrádzať prenajímateľ, ale len po vzájomnej dohode. Prenajímateľ bez vzájomnej dohody opravu, ktorú zabezpečil nájomca bez súhlasu prenajímateľa, preplatiť nemusí. V prípade, že sa preukáže zavinenie zo strany nájomcu, bude celú úhradu za opravy znášať nájomca.
7. Nájomca je povinný uhradiť poplatok za spotrebovanú elektrickú energiu v plnej výške a to odo dňa podpisu zmluvy na základe ročného vyúčtovania za elektrickú energiu.
8. Nájomca sa zaväzuje, že bude rešpektovať hospodárne nakladanie s vodou vzhľadom na to, že užíva spoločný zdroj vody so základnou a materskou školou ako aj spoločnú žumpu. Náklady na vývoz žumpy sú zahrnuté v nájomnom. V prípade, že sa preukáže, že náklady na vývoz žumpy neúmerne narastú, bude možné zmeniť výšku nájmu v súlade s bodom 1 tohto článku.

Článok VI. Práva a povinnosti nájomcu bytu

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sú upravené v § 687 - 695 Občianskeho zákonníka.
2. Okrem týchto práv a povinností sa zmluvné strany dohodli na nasledovných právach, resp. povinnostiach:
 - a) Súhlas na uzavretie dodatku k zmluve o predĺžení doby nájmu dáva obecné zastupiteľstvo a dodatok podpisuje starosta obce.
 - b) Do tohto bytu sa môže na trvalý pobyt prihlásiť iba nájomca, partner a ich deti, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti.
 - c) Nájomcovia uvedení v predchádzajúcom bode (b) sú povinní prihlásiť sa na trvalý pobyt v byte, alebo na prechodný pobyt.
 - d) Pri tomto byte nie je možno realizovať prevod vlastníckych práv k bytu na nájomcu.
 - e) Nájomca nájomného bytu je povinný do 30 dní nahlásiť na Obecný úrad Jankovce každú zmenu, ktorá nastala v jeho rodinných pomeroch. V prípade zistenia nepravdivých údajov môže prenajímateľ ukončiť nájomný vzťah s nájomcom.
 - f) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu.
 - g) Nájomca je povinný v prípade ukončenia nájmu byt uvoľniť a odovzdať ho vlastníkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
 - h) V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodstúhuje, správca - obec zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcu.
 - ch) Každý zásah do interiéru bytu vrátane jeho zariadenia, alebo stavebné úpravy v byte podliehajú schváleniu obecným úradom v Jankovciach. Všetky odsúhlasené zmeny môže nájomca uskutočniť len na vlastné náklady. Prípadné preplatenie nákladov na stavebné úpravy a výšku preplatených nákladov môže odsúhlasiť iba obecné zastupiteľstvo.
 - i) Nájomca je povinný sprístupniť byt na kontrolu nájomcom pre odписy elektromeru, vopred ohlásenú kontrola technického stavu bytu pri podozrení na to, že byt nie je udržiavaný v súlade s touto zmluvou, pre dodržiavanie BOZP, revízne kontroly.

Článok VII. Osobitné ustanovenia

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných osobitných podmienkach:

1. Nájomca podpisom tejto zmluvy súhlasí s podmienkami tejto nájomnej zmluvy a prehlasuje, že je si vedomý možných dôsledkov pre neho plynúcich v prípade neplnenia si zmluvných podmienok.

2. Nájomca v vyhlasuje, že súhlasí s exekúciou v prípade neplnenia si záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy (neplatenie nájomného a ostatných poplatkov).
3. Kľúče od bytu budú odovzdané po podpise zmluvy o prenájme bytu a po podpise zápisnice o prevzatí bytu.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom oboch zmluvných strán.
2. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch, pričom po jednom rovnopise obdrží prenajímateľ a nájomca.
Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť odo dňa podpísania zápisnice o prevzatí bytu, ktorá tvorí prílohu tejto zmluvy.

V Jankovciach dňa 1.6.2012

V Jankovciach dňa 1.6.2012

Prenajímateľ: [Signature]

Nájomca: [Signature]

