

ZMLUVA O BUDUCEJ NÁJOMNEJ ZMLUVE č. 190/4/2017

uzavretá medzi

Zmluvnými stranami:

1. **Prenajíateľ:** Obec Kocurany
IČO: 00648868
Kocurany č. 105, 97202
zastúpená starostom obce Ing. Vojtechom Čičmancom
(ďalej len prenájomca) na jednej strane

a

2. **Nájomca:** Ing. Vladimír Vanko,
Mgr. Silvia Vanková,

(ďalej len nájomca) na druhej strane

za týchto podmienok:

II.

Predmet a rozsah zmluvy

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi nájomný byt patriaci do jeho vlastníctva podľa § 12 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej len zákon) a VZN č. 56/2012 o podmienkach nájmu nájomných bytov na území obce Kocurany v platnom znení (ďalej len VZN).
2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi **byt č. 4**, II. podlažie, pozostávajúci z 3 izieb, kuchyne a príslušenstva, č. domu 190 v obci Kocurany.
3. Prenajíateľ prenajíma byt nájomcovi na základe žiadosti nájomcu o nájomný byt a na základe schválenia poslancov obecného zastupiteľstva Kocurany uznesením číslo 543/31/2017 písm. h) zo dňa 24.11.2017.
4. Príslušenstvo bytu uvedeného v ods. 2 tohto ustanovenia tvorí : kočíkareň
5. byt I. kategórie, nový po kolaudácii
 - celková výmera podlahovej plochy bytu v m²: 75,69
 - vykurovanie bytu: vlastné plynové teleso, typ Buderus

Celkový stav a vybavenie bytu je uvedené v zápisnici o prevzatí bytu, ktorá tvorí súčasť nájomnej zmluvy.

III.

Doba platnosti a zánik:

1. Byt uvedený v čl. II. ods. 2 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú od 4.12.2017 do 3.12.2020 t.j. na 3 roky, s možnosťou opakovaného uzavretia zmluvy podľa zákona.
2. Ak bude mať nájomca nájomného bytu záujem o opakované uzavretie zmluvy o nájom na nájomný byt, je povinný 4 mesiace pred ukončením platnosti zmluvy doručiť na Obecný úrad Kocurany žiadosť.
3. Žiadosť podanú nájomcom prerokuje obecné zastupiteľstvo a rozhodne o nej. Zmluvné strany v prípade schválenia uzavrujú nájomnú zmluvu.
4. Nájomný vzťah môže zaniknúť:
 - písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu,

- písomnou výpoveďou nájomcu,
 - písomnou výpoveďou prenajímateľa, po prerokovaní a rozhodnutí v obecnom zastupiteľstve a so súhlasom starostu obce, ak nájomca:
- a) nespĺňa podmienky uvedené v § 22 ods. 3 zákona
 - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu,
 - c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - d) 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 ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - e) neužíva byt bez vážnych dôvodov,
 - f) bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu (do toho sa nepočítajú návštevy kratšie ako 15 dní).
- Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď.
5. V písomnej výpovedi, bez ohľadu na to či ju podal prenajímateľ alebo nájomca, musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť.
 6. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
 7. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave primeranom dobe užívania a v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonaným so súhlasom prenajímateľa.

IV.

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

1. Cena nájomného za byt sa stanovila dohodou zmluvných strán a na základe výpočtu nájomného, schválené uznesením obecného zastupiteľstva dňa 12.9.2012 č. uzn. 331/16/2012.
2. Nájomca a prenajímateľ sa podľa § 12 ods. 7 zákona dohodli, že nájomca zloží vopred, najneskôr v deň podpisu nájomnej zmluvy, na účet obce hotovosť vo výške 6 násobku mesačného nájomného, t.j. 1200,- EUR ako finančnú zábezpeku. Táto suma bude vedená na osobitnom účte prenajímateľa a bude použitá v súlade s § 12 ods. 8 zákona. V prípade, ak prenajímateľ bude evidovať voči nájomcovi splatný nedoplatok na úhradách spojených s užívaním bytu, je prenajímateľ oprávnený použiť tieto finančné prostriedky na úhradu vzniknutého dlhu. Prenajímateľ a nájomca sa ďalej dohodli, že v prípade ukončenia nájomného vzťahu je prenajímateľ povinný v lehote do 15 dní po vysporiadaní všetkých záväzkov nájomcu, zostatok finančnej zábezpeky vrátiť nájomcovi za súčasného splnenia podmienky vypratania a odovzdania bytu prenajímateľovi.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu vždy do 20 dňa bežného mesiaca nájomné vo výške 200,- € mesačne, ktoré bude platbou na nasledujúci mesiac.
 Vypočítaná výška nájomného zahŕňa rozpočítané náklady stavby na m² na splátku úveru, poistenie stavby, poplatok za správu a príspevok do fondu údržby.
 Nájomca a prenajímateľ sa ďalej dohodli, že nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu vždy do 20. dňa bežného mesiaca zálohové platby za elektrickú energiu v spoločných priestoroch a ČOV, ktorá je stanovená na 5,- € na osobu /mesiac a zálohovú platbu za vodné a prevádzku ČOV, ktorá je 5,- € na osobu/mesiac.
 Platby budú realizované na účet obce v Prima banke a.s., číslo SK87 5600 0000 0090 0008 6001, VS- 1904, ŠS – kalendárny mesiac/rok.
 Po uplynutí zúčtovacieho obdobia budú zálohové platby podľa príslušných platných právnych predpisov vyúčtované. Prenajímateľ má právo na základe výsledkov zúčtovacieho obdobia

- zálohové platby upraviť.
4. Súčasťou tejto nájomnej zmluvy je evidenčný list, ktorý obsahuje výpočet nájomného a úhrady za plnenia, poskytované s užívaním bytu a zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu. Evidenčný list vyhotovuje vlastník bytu Obec Kocurany, a to v súlade s platnou právnou úpravou.
 5. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v lehote splatnosti, môže správca bytu účtovať nájomcovi poplatok z omeškania vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

V.

Práva a povinnosti nájomcu bytu

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia Občianskym zákonníkom pokiaľ z legislatívy platnej pre tento druh bytov a VZN obce nevyplýva niečo iné.
2. Okrem týchto práv a povinností sa zmluvné strany dohodli na nasledovných právach, resp. povinnostiach a odlišnostiach, ktoré sú uvedené v Občianskom zákonníku:
 - a) Nájomca je povinný pred podpísaním nájomnej zmluvy uhradiť sumu vo výške 1200,- EUR, najneskôr do 4.12.2017.
 - b) U týchto bytov nemožno uplatňovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
 - c) U týchto bytov nemožno realizovať výmeny bytov medzi nájomcami.
 - d) U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv k bytu na nájomcu.
 - e) Nájomca nájomného bytu je povinný do 30 dní nahlásiť na Obecný úrad Kocurany každú zmenu v súvislosti s počtom osôb bývajúcich v byte
 - f) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
 - g) K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho vlastníkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody na byte a je povinný ich nahradiť.
 - h) Súčasťou nájomnej zmluvy je určenie miesta, na ktoré bude nájomca vypratáný v prípade ukončenia nájmu a nevyst'ahovania sa z bytu. Týmto miestom bude Letisková 6, 971 01 Prievidza, pričom vlastník nehnuteľností s tým vopred súhlasí.
 - i) V prípade, že nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy sa z bytu neodst'ahuje, správca zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcu na miesto určené v bode h).

VI.

Osobitné ustanovenia

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných osobitných podmienkach:

1. Nájomca nemôže vykonávať bez súhlasu vlastníka bytu žiadne vnútorné a vonkajšie stavebné úpravy, montovať a umiestňovať rôzne antény, satelity, prijímače, ako i úpravy na spoločných nebytových priestoroch. Ich vykonanie sa považuje za závažné porušenie nájomnej zmluvy .
2. Počas nájmu umožní nájomca vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu, Obce Kocurany a iných kontrolných orgánov, s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

VII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
2. Pokiaľ táto nájomná zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia, vzťahujú sa na nájomný vzťah príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, len v prípade, že osobitné predpisy neobsahujú inú úpravu.
3. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v 3 rovnopisoch, pričom jeden rovnopis je pre prenajímateľa a dva rovnopisy pre nájomcu.

V Kocuranoch dňa 4.12.2017

Prenajímateľ:

Nájomca: