

NÁJOMNÁ ZMLUVA
(štandardný nájomný byt)

uzavretá medzi

I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Obec BYSTRÍČANY**
Mirka Nešpora 1/17
972 45 Bystričany
IČO: 00318019, DIČ: 2021211632
zastúpená starostom obce Mgr. Filipom Lukáčom
ako prenajímateľ (ďalej len „prenajímateľ“) na jednej strane

a

Nájomcovia: **Miroslav MENDEL** nar. ... , RČ:
trvale bytom Osloboditeľov 750/48, 972 45 Bystričany
Natália VIŠŇOVSKÁ nar. ... , RČ :
trvale bytom Mierova 92/27, 972 45 Bystričany
ako nájomcovia (ďalej len „nájomca“) na druhej strane

II.

Predmet a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nájomný byt patriaci do jeho vlastníctva, ktorý bol postavený v súlade so Smernicami Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 8/1999, 1/2001 a 4/2001.
2. Pre tento byt platí osobitný režim vymedzený Všeobecne záväzným nariadením Obce Bystričany č. 1/2013 o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve Obce Bystričany.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu štandardný nájomný byt č. 7, nachádzajúci sa na II. poschodí v bytovom dome č. 751/49 na ulici Osloboditeľov, postavenom na parcele č. 32/4 v katastrálnom území Bystričany, pozostávajúci z 2 izieb, kuchyne a príslušenstva.
4. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na základe žiadosti nájomcu o nájomný byt a na základe výberu a schválenia pridelenia predmetného bytu žiadateľovi Komisiou pre financie a hospodárenie s bytmi, zriadenou pri Obecnom zastupiteľstve v Bystričanoch, zo dňa 30. januára 2024.
5. Opis stavu bytu :
 - byt I. kategórie
 - celková výmera podlahovej plochy bytu v m²: 55,55 m²
 - výmera obytnej podlahovej plochy bytu v m²: 32,45 m²
 - vykurovanie bytu: centrálna plynová kotolňa v bytovom dome
 - počet lôžii: 1

Príslušenstvo bytu uvedeného v ods. 3 tvorí pivnica. 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. 3 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú **od 01.03.2024 do 28.02.2027**, t.j. na 3 roky, s možnosťou opakovaného predĺženia platnosti zmluvy o 3 roky pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a vo Všeobecne záväznom nariadení č. 1/2013 o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Bystričany.
2. Ak bude mať nájomca nájomného bytu záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy v zmysle článku 5 Všeobecne záväzného nariadenia č. 1/2013, je potrebné 3 mesiace pred ukončením platnosti zmluvy doručiť na Obecný úrad Bystričany žiadosť o predĺženie doby jej platnosti (doby trvania nájmu).
3. Žiadosť o predĺženie podaná nájomcom prerokuje Komisia pre financie a hospodárenie s bytmi zriadená pri Obecnom zastupiteľstve v Bystričanoch a rozhodne o nej. Zmluvné strany v prípade schválenia predĺženia uzavrujú dodatok k nájomnej zmluve, ktorým predĺžia dobu platnosti zmluvy.
4. Počas doby trvania nájmu sa príjem osôb nepreveruje. Ak nájomca požiada o predĺženie nájomnej zmluvy, vypočíta sa mesačný príjem osôb v zmysle § 12 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
5. Nájomný vzťah môže zaniknúť:
 - uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba predĺžená,
 - písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu,
 - písomnou výpoveďou nájomcu,
 - písomnou výpoveďou prenajímateľa po prerokovaní Komisiou pre financie a hospodárenie s bytmi zriadenou pri Obecnom zastupiteľstve v Bystričanoch a so súhlasom starostu obce, ak:
 - a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo alebo opakovanie porušuje domový poriadok, 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 3 mesiace,
 - c) nájomca opakovane neplatí nájomné v zmluvne dohodnutom termíne,
 - d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
 - e) nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov,
 - f) nájomca bez súhlasu obce v prenajatom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené v evidenčnom liste k tomuto bytu (do tohto sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní),
 - g) ak je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo domom naložiť tak, že byt nemožno užívať alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom užívať.
6. V písomnej výpovedi, bez ohľadu na to či ju podal prenajímateľ alebo nájomca, musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť.
7. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
8. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave zodpovedajúcom úpravám vykonaných so súhlasom prenajímateľa.

IV.

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

1. Výška nájomného za byt sa stanoví v zmysle platných právnych predpisov pre tento typ nájomných bytov.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu nájomné vo výške *121,65 eur* mesačne.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu zálohovú úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu vo výške *142,00 eur* mesačne (rozpis zálohovej platby je uvedený v evidenčnom liste).
Úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platí mesačne zálohovo spolu s nájomným. Po uplynutí zúčtovacieho obdobia (kalendárneho roka) bude záloha podľa príslušných platných právnych predpisov vyúčtovaná.
4. Súčasťou tejto nájomnej zmluvy je evidenčný list, ktorý obsahuje výpočet nájomného a úhrady za plnenia, poskytované s užívaním bytu. Evidenčný list vyhotovuje vlastník bytu, a to Obec Bystričany, v súlade s platnou právnou úpravou.
5. Nájomca je povinný platiť nájomné a zálohové úhrady na plnenia poskytované s užívaním bytu **mesačne vo výške 263,65 eur** vopred **do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca** a to vlastníkovi bytu Obci Bystričany. 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 1% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
6. Nájomca je povinný uhradiť na účet obce **finančnú zábezpeku vo výške 461,06 eur** ako zálohu na účel platenia úveru a úroku z úveru, prijatého prenajímateľom z banky za účelom výstavby nájomných bytov. Ak dôjde zo strany nájomcu k neplateniu nájomného a úhrad služieb, bude s ním ukončený nájomný vzťah pred uplynutím dohodnutej doby nájmu a nezaplatená časť nájomného a služieb spojených s nájmom bude uspokojená z finančnej zábezpeky. Alikvotná čiastka, ktorá zostane po odpočítaní nezaplateného nájomného a služieb spojených s nájmom, sa nájomcovi vráti pri skončení nájomného vzťahu do 30 dní po ukončení nájmu na bankový účet.
7. V prípade, ak dôjde ku skončeniu nájomného vzťahu z iných dôvodov, ako je neplatenie nájomného a služby spojenej s nájmom a nájomca v čase skončenia nájmu nebude mať voči obci žiadne záväzky spojené s užívaním nájomného bytu, bude finančná zábezpeka vrátená do 30 dní po ukončení nájmu na bankový účet, ktorý určí nájomca.

V.

Práva a povinnosti nájomcu bytu

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia Občianskym zákonníkom, ak z legislatívy platnej pre tento druh bytov nevyplýva niečo iné.
2. Okrem týchto práv a povinností sa zmluvné strany dohodli na nasledovných právach, resp. povinnostiach:
 - a) Nájomca je povinný pred podpísaním nájomnej zmluvy uhradiť na účet Obce Bystričany finančnú zábezpeku vo výške 461,06 eur.
 - b) Súhlas na uzavretie dodatku k zmluve o predĺžení doby trvania nájmu dáva Komisia pre financie a hospodárenie s bytmi zriadená pri Obecnom zastupiteľstve v Bystričanoch a so súhlasom starostu obce.

- c) Počas doby platnosti nájomnej zmluvy bude do bytu umožnený vstup zamestnancom ministerstva, krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
- d) Mesačný príjem osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, neprevyšuje hranicu príjmu určenú zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní. Podmienky stanovené zákonom sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
- e) U týchto bytov nemožno uplatňovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
- f) U týchto bytov nemožno realizovať výmeny bytov medzi nájomcami.
- g) U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv k bytu na nájomcu.
- h) Nájomca nesmie vykonávať v byte žiadne stavebné úpravy.
- i) Nájomca nájomného bytu je povinný do 30 dní nahlásiť na Obecný úrad Bystričany každú zmenu, ktorá nastala v jeho osobných pomeroch. V prípade zistenia nepravdivých údajov sa bude postupovať podľa čl. 9 VZN č. 1/2013.
- j) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom.
- k) K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byť uvoľniť a odovzdať ho vlastníkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný ich prenajímateľovi nahradiť.
- l) Súčasťou nájomnej zmluvy je notárska zápisnica, v ktorej žiadateľ vyjadří súhlas s obsahom nájomnej zmluvy a s podmienkami stanovenými týmto nariadením. Nájomca určí v notárskej zápisnici miesto, na ktoré bude nájomca vypratán na jeho náklady v prípade ukončenia nájomnej zmluvy a neodst'ahovania sa z bytu. Notárska zápisnica bude slúžiť ako exekučný titul pre vykonanie exekúcie vypratáním bytu.
- m) Nájomca vyhlasuje, že miesto uvedené v notárskej zápisnici je pravdivé a je spôsobilé na uloženie vypratáných vecí, že vlastníci nehnuteľností, do ktorej má byť vypratanie vykonané o tomto vedia a súhlasia s tým. V prípade, že by sa dodatočne ukázalo označenie miesta ako nepravdivé, zaväzuje sa nájomca znášať všetky škody a náklady, ktoré tým prenajímateľovi vzniknú a nesie plnú zodpovednosť za vykonaný podvod.
- n) Bez doručenej a podpísanej notárskej zápisnice, ktorá bude súčasťou tejto zmluvy, je táto zmluva neplatná.

VI.

Osobitné ustanovenia

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných podmienkach:

- v obecnom nájomnom byte nesmie nájomca vykonávať žiadnu podnikateľskú činnosť
- drobné poruchy a údržby si nájomca vykonáva v byte na vlastné náklady v zmysle Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka
- nájomca je povinný dodržiavať v byte hygienu, čistotu a poriadok

- nájomca je povinný podieľať sa na čistení a upratovaní spoločných priestorov bytového domu podľa harmonogramu, ktorý si určia nájomcovia bytov.

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 (Smernice Ministerstva pre výstavbu a regionálny rozvoj SR) neobsahujú inú úpravu.
3. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v 3 rovnopisoch, pričom po jednom rovnopise obdrží prenajímateľ, nájomca a notársky úrad.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia na webovom sídle povinnej osoby, alebo deň nasledujúci po dni jej zverejnenia ktorýmkoľvek účastníkom zmluvy v Obchodnom vestníku v zmysle § 47 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.

v Bystricianoch dňa 26.02.2024

v Bystricianoch dňa 26.02.2024

Prenajímateľ:



.....
Mgr. Filip Lukáč
starosta obce

Nájomca:

.....
Miroslav Mendel

.....
Natália Višňovská

=====

EVIDENČNÝ LIST PRE VÝPOČET ÚHRADY ZA UŽÍVANIE BYTU

=====

UŽÍVATEĽ : **Miroslav Mendel** Dátum nar.: / /
ADRESA : **Osloboditeľov 750/48, 972 45 Bystričany**
Natália Višňovská Dátum nar.: / /
ADRESA : **Mierova 92/27, 972 45 Bystričany**

Číslo domu : **751/49** Číslo bytu: **7**

Spôs.plat. : **Účet**

=====

I. ÚDAJE O BYTE

=====

Kategória: **1** Vykurovanie: **ústredné kúrenie** Výška miestnosti: **2,50**
Podlažie: **2** Kúpeľňa: **vlastná, bez WC, v byte** WC: **vlastný v byte**

=====

II. VÝMERA BYTU

=====

OBYTNÁ PLOCHA	VEDĽAJŠIA PLOCHA	OSTATNÉ MIESTNOSTI	PODLAHOVÁ PLOCHA
1. miest. 15,87 m ²	Kuchyňa 7,97 m ²	Kúpeľňa 4,13 m ²	VYKUROVANIE
2. miest. 16,58 m ²	Neob. kuch. 0,00 m ²	WC 1,08 m ²	55,55 m ²
3. miest. 0,00 m ²	Predsieň 9,92 m ²		VYÚČTOVANIE SLUŽIEB
4. miest. 0,00 m ²	Chodba 2 0,00 m ²		55,55 m ²
5. miest. 0,00 m ²			
6. miest. 0,00 m ²			
Obyt.kuch. 0,00 m ²		MIMO BYTU	
		Pivnica 1,44 m ²	
CELKOM 32,45 m ²	17,89 m ²	6,65 m ²	

=====

III. SPOLUBÝVAJÚCI

=====

Vzťah	Meno	Vzťah	Meno
-------	------	-------	------

Počet členov domácnosti celkom: **2**

=====

IV. ÚHRADA ZA UŽÍVANIE BYTU

=====

ZÁKLADNÉ NÁJOMNÉ

MESAČNÁ ÚHRADA 121,65 EUR
ZÁLOHY ZA SLUŽBY SPOLU 142,00 EUR

ZÁLOHY ZA SLUŽBY

Teplo na vykurovanie 100,00 EUR
Teplo na ohrev TUV 30,00 EUR
Vodné a stočné 10,00 EUR
Osvetlenie spol. priestorov 2,00 EUR

=====

CELKOVÁ MESAČNÁ ÚHRADA 263,65 EUR

=====

Dátum platby:  01/03/2024

Dátum začiatku nájmu: 01/03/2024
Dátum spracovania: 26/02/2024

Pečiatka:

Vypracovala: S.Dudášová

Podpis: < />