

NÁJOMNÁ ZMLUVA (štandardný nájomný byt)

uzavretá medzi

I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obec **BYSTRICĀNY**
Mirka Nešpora 1/17
972 45 Bystričany
IČO: 00318019 DIČ: 2021211632
zastúpená starostom obce Vojtechom BARTOŠOM
ako prenajímateľ (ďalej len „prenajímateľ“) na jednej strane

a

Nájomcovia: **Ing. Slavomíra KRAJČOVIČOVÁ**, rod.,
nar., RČ:, bytom,
Slavomír ŽIŠKO,
nar., RČ:, bytom,
ako nájomcovia (ďalej len „nájomcovia“) na druhej strane

II. Predmet a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcom do nájmu štandardný nájomný byt patriaci do jeho vlastníctva, ktorý bol postavený v súlade s Výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR z 15. júla 2008 č. V-1/2008, ktorým sa mení a dopĺňa Výnos Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR zo dňa 7. decembra 2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení výnosu z 28. novembra 2007 č. V-1/2007.
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 nájomcom do nájmu štandardný byt č. 2, nachádzajúci sa v bytovom dome č. 779/62 na ulici SNP, postavenom na parcele č. 32/6 v katastrálnom území Bystričany, na I. nadzemnom podlaží, pozostávajúci z 2 izieb, kuchyne a príslušenstva.
4. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcom na základe žiadosti nájomcov o nájomný byt a na základe schválenia pridelenia predmetného bytu žiadateľom Komisiou pre hospodárenie s bytmi, zriadenej pri Obecnom zastupiteľstve v Bystričanoch, zo dňa 20.1.2016.
5. Opis stavu bytu :
 - byt I. kategórie, štandardný
 - celková výmera podlahovej plochy bytu v m²: 56,39 m²
 - výmera obytnej podlahovej plochy bytu v m²: 34,56 m²
 - vykurovanie bytu: centrálna plynová kotolňa v bytovom dome

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 1.2.2016 do 31.1.2019**, 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 budú mať nájomcovia 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 nájomcami prerokuje Komisia pre hospodárenie s bytmi zriadená pri Obecnom zastupiteľstve v Bystričanoch a rozhodne o nej. Zmluvné strany v prípade schválenia predĺženia uzavrú dodatok k nájomnej zmluve, ktorým predĺžia dobu platnosti zmluvy o ďalšie 3 roky.
4. Počas doby trvania nájmu sa príjem osôb nepreveruje. Ak nájomcovia požiadajú 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 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 opakovanne 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 byt najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace,
 - c) nájomca opakovanne 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 nájomcovia, 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 sú nájomcovia povinní 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. Nájomcovia sa zaväzujú platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu nájomné vo výške *129,70 eur* mesačne.
3. Nájomcovia sa zaväzujú platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu zálohovú úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu vo výške *70,00 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 účtovacieho 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 Obec Bystričany, a to v súlade s platnou právnou úpravou.
5. Nájomcovia sú povinní platiť nájomné a zálohové úhrady na plnenia poskytované s užívaním bytu **mesačne vo výške 199,70 eur** vopred do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca, a to vlastníkovi bytu, Obci Bystričany. Ak nájomcovia nezaplatia nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu

do 5 dní po jej splatnosti, sú povinní zaplatiť správcovi bytu poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

6. Nájomcovia sú povinní uhradiť na účet obce *finančnú zábezpeku vo výške 700 Eur* ako zálohu na účet platenia úveru a úroku z úveru, prijatého prenajímateľom z banky za účelom výstavby nájomných bytov. Ak dôjde zo strany nájomcov k neplateniu nájomného a úhrad služieb, bude s nimi 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 nájomcom 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 nájomcovia v čase skončenia nájmu nebudú mať voči obci žiadne záväzky spojené s užívaním nájomného bytu, bude finančná zábezpeka vrátená do 30 dní po ukončení nájmu na bankový účet, ktorý určia nájomcovia.

V.

Práva a povinnosti nájomcu bytu

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia Občianskym zákonníkom vtedy, ak z legislatívny platnej pre tento druh bytov nevyplýva niečo iné.
2. Okrem týchto práv a povinností sa zmluvné strany dohodli na nasledovných právach, resp. povinnostiach:
 - a) Nájomcovia sú povinní pred podpísaním nájomnej zmluvy uhradiť na účet Obce Bystričany finančnú zábezpeku vo výške 700 eur.
 - b) Súhlas na uzavretie dodatku k zmluve o predĺžení doby trvania nájmu dáva Komisia pre hospodárenie s bytmi zriadená pri Obecnom zastupiteľstve v Bystričanoch a so súhlasom starostu obce.
 - c) Do tohto bytu sa na trvalý pobyt v obci Bystričany prihlási nájomca a všetky osoby s ním bývajúce.
 - d) 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.
 - e) 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.
 - f) U týchto bytov nemožno uplatňovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
 - g) U týchto bytov nemožno realizovať výmeny bytov medzi nájomcami.
 - h) U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv k bytu na nájomcov.
 - i) Nájomcovia nesmú vykonávať v byte žiadne stavebné úpravy.
 - j) Nájomcovia nájomného bytu sú povinní do 30 dní nahlásiť na Obecný úrad Bystričany každú zmenu, ktorá nastala v ich osobných pomeroch. V prípade zistenia nepravdivých údajov sa bude postupovať podľa čl. 9 VZN č. 1/2013.
 - k) Nájomcovia nájomného bytu nemajú nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom.
 - l) K termínu ukončenia nájmu sú nájomcovia povinní byt uvoľniť a odovzdať ho vlastníkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesú zodpovednosť za spôsobené škody a sú povinní ich prenajímateľovi nahradiť.
 - m) Súčasťou nájomnej zmluvy je notárska zápisnica, v ktorej žiadatelia vyjadria súhlas s obsahom nájomnej zmluvy a s podmienkami stanovenými týmto nariadením. Nájomcovia určia v notárskej zápisnici miesto, na ktoré budú nájomcovia vypratani na ich náklady v prípade ukončenia nájomnej zmluvy a neodšťahovania sa z bytu. Notárska zápisnica bude slúžiť ako exekučný titul pre vykonanie exekúcie vypratáním bytu.
 - n) Nájomcovia vyhlasujú, že miesto uvedené v notárskej zápisnici je pravdivé a je spôsobilé na uloženie vypratanych vecí, že vlastníci nehnuteľnosti, do ktorej má byť vypratanie vykonané o tomto vedia a súhlasia s tým. V prípade, že by sa dodatočne ukázalo označenie miesta ako nepravdivé, zaväzujú sa nájomcovia znášať všetky škody a náklady, ktoré tým prenajímateľovi vzniknú a nesú plnú zodpovednosť za vykonaný podvod.
 - o) 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 nesmú nájomcovia vykonávať žiadnu podnikateľskú činnosť
- drobné poruchy a údržby si nájomcovia vykonávajú v byte na vlastné náklady v zmysle Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka
- nájomcovia sú povinní dodržiavať v byte hygienu, čistotu a poriadok
- nájomcovia sú povinní podieľať sa na čistení a upratovaní spoločných priestorov bytového domu podľa harmonogramu, ktorý si určia nájomcovia bytov.

VII.
Záverčné 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 po jednom rovnopise obdrží prenajímateľ, nájomcovia 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.

Bystričany, dňa 21.1.2016

Bystričany, dňa 21.1.2016

Prenajímateľ:

Nájomcovia:

.....
Ing. Slavomíra Krajčovičová

.....
Vojtech Bartoš
starosta obce

.....
Slavomír Žiško