

# NÁJOMNÁ ZMLUVA (štandardný byt)

*uzavretá medzi*

## **I.**

### **Zmluvné strany**

1. Prenajímateľ: **OBEC BYSTRÍČANY**  
Mirka Nešpora 1/17  
972 45 Bystričany  
IČO: 00318 019      DIČ: 2021211632  
zastúpená starostom obce Vojtechom BARTOŠOM  
ako prenajímateľ (ďalej len „prenajímateľ“) na jednej strane

a

2. Nájomca: **Jana RADOSOVÁ**, rod.: Komžíková, nar.:      , RČ:  
**Radko RADOSA**, nar.:      , RČ:  
obidvaja bytom Bystričany, Dlhá 230/127  
ako nájomcovia (ďalej len „nájomcovia“) na druhej strane

*za týchto podmienok:*

## **II.**

### **Predmet a rozsah zmluvy**

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcom 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 nachádzajúci sa v bytovom dome č. súpisné 751, na parcele č. 32/3, k.ú. Bystričany, platí osobitný režim vymedzený Všeobecne záväzným nariadením obce Bystričany č. 1/2010 o nakladaní s nájomnými bytmi v obci Bystričany.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcom štandardný byt č. 4, nachádzajúci sa na I. poschodí, pozostávajúci z 2 izieb, kuchyne a príslušenstva, na ulici Osloboditeľov v obci Bystričany, č. bytového domu 751/49.
4. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcom na základe žiadosti nájomcov o nájomný byt zo dňa 17.4.2012 a na základe výberu a schválenia pridelenia predmetného bytu žiadateľom Komisiou pre hospodárenie s bytmi zriadenej pri Obecnom zastupiteľstve v Bystričanoch zo dňa 12. decembra 2012.
5. Opis stavu bytu :
  - byt I. kategórie,
  - celková výmera podlahovej plochy bytu v m<sup>2</sup>: 55,55 m<sup>2</sup>
  - výmera obytnej podlahovej plochy bytu v m<sup>2</sup>: 32,45 m<sup>2</sup>
  - vykurovanie bytu: centrálna plynová kotolňa v bytovom dome
  - počet lôžii: 1
  - príslušenstvo bytu 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. 1.2013 do 31.12.2015**, t.j. na 3 roky, s možnosťou opakovaného predĺženia o 3 roky.
2. Ak budú mať nájomcovia nájomného bytu záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy v zmysle čl. 2 - 5 Všeobecne záväzného nariadenia č. 1/2010 sú povinní 3 mesiace pred ukončením platnosti zmluvy doručiť na Obecný úrad Bystričany žiadosť o predĺženie doby jej platnosti (doby trvania nájmu).

3. Nájomný vzťah môže zaniknúť:
- uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba predĺžená,
  - písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu,
  - písomnou výpoveďou nájomcov, pričom nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.
  - písomnou výpoveďou prenajímateľa so súhlasom starostu obce, ak nájomca:
    - a) nespĺňa podmienky uvedené vo VZN č. 1/2010
    - b) 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 2 mesiace,
    - 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 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 byt alebo dom nemožno užívať.
- Nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.
4. V písomnej výpovedi, bez ohľadu na to či ju podal prenajímateľ alebo nájomca, musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť.
5. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
6. 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. Nájomcovia sa zaväzujú platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu **nájomné vo výške 92,23 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 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 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 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 dlžnej sumy za každý deň omeškania.

#### V.

##### 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) Nájomcovia sú povinní pred podpísaním nájomnej zmluvy uhradiť na účet Obce Bystričany *sumu vo výške 461,06 Eur*. Finančné prostriedky budú vrátené do 15 dní po ukončení nájmu nájomcovi, ak nebude mať nájomca voči obci žiadne neuspokojené záväzky spojené s využívaním nájomného bytu.
  - b) Súhlas na opakované uzavretie nájomnej zmluvy 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 prihlasujú nájomcovia a všetky osoby s nimi 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) 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) Nájomcovia nájomného bytu sú povinní do 30 dní nahlásiť na Obecný úrad Bystričany každú zmenu, ktorá nastala v údajoch uvedených v čl. 2 VZN č. 1/2010.
- i) V prípade zistenia nepravdivých údajov sa bude postupovať podľa čl. 6 VZN č. 1/2010.
- j) Nájomcovia nájomného bytu nemajú nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
- k) K termínu ukončenia nájmu sú nájomcovia povinní byt uvoľniť a odovzdať ho vlastníkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
- l) Súčasťou nájomnej zmluvy je notárska zápisnica, v ktorej žiadatelia vyjadria súhlas s podmienkami stanovenými týmto nariadením. Nájomcovia určia v notárskej zápisnici miesto, na ktoré budú vypratani v prípade ukončenia nájmu a neodst'ahovania sa z bytu a v prípade uplatnenia čl. 3 ods. 16. Notárska zápisnica bude slúžiť pre vykonanie rozhodnutia podľa § 41 ods. 2 zákona č. 233/1995 Zb. (Exekučný poriadok), a to na všetok majetok, t.j. hnuteľný, nehnuteľný a iné majetkové práva vo vlastníctve nájomcu.
- m) V prípade, že nájomcovia sa k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodst'ahujú, správca zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcov a na miesto určené v notárskej zápisnici.
- n) Bez doručenej a podpísanej notárskej zápisnice, ktorá bude súčasťou tejto zmluvy, je táto zmluva neplatná.
- o) Nájomca vyhlasuje, že nevykonáva žiadne opatrenia, ktoré by bránili uplatneniu nárokov prenajímateľa a je si vedomý právnych následkov a postihu majetku, v prípade porušenia tohto opatrenia. Zároveň sa zaväzuje spolupracovať s obcou pri realizácii plnenia záväzku a zaväzuje sa, že prehlásenie o súhlase s exekúciou môže odvolať alebo zmeniť len po predchádzajúcom písomnom súhlase obce.

## VI.

### Záverčné ustanovenia

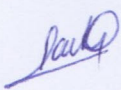
1. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
2. Pokiaľ táto nájomná zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia, vzťahujú sa na nájomný vzťah príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, len v prípade, že osobitné predpisy neobsahujú inú úpravu.
3. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v 3 rovnopisoch, pričom po jednom rovnopise obdrží prenajímateľ, 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 Bystričanoch dňa 13.12.2012

v Bystričanoch dňa 13.12.2012

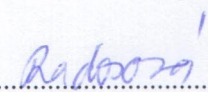
Prenajímateľ:

Nájomcovia:

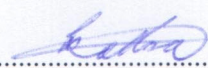




.....  
Vojtech Bartoš  
starosta obce



.....  
Jana Radosová



.....  
Radko Radosa