

NÁJOMNÁ ZMLUVA (štandardný byt)

uzavretá medzi

I.

Zmluvné strany

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

a

2. Nájomca: **Mgr. Zuzana TÁSKOVÁ**, rod. Pliášová, nar.: , RČ:
trvale bytom Bystričany, Komenského 148/8
ako nájomca (ďalej len „nájomca“) na druhej strane

za týchto podmienok:

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 nachádzajúci sa v bytovom dome č. súpisné 750, na parcele č. 32/5, k.ú. Bystričany, platí osobitný režim vymedzený Všeobecne záväzným nariadením obce Bystričany č. 1/2010 o nakladaní s nájomnými bytmi v obci Bystričany v súlade s Výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR zo 7. decembra 2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR z 28. novembra 2007 č. V-1/2007 a Výnosu z 15. júla 2008 č. V-1/2008.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi štandardný byt č. 10, nachádzajúci sa na III. poschodí, pozostávajúci z 2 izieb, kuchyne a príslušenstva, na ulici Osloboditeľov v obci Bystričany, č. bytového domu 750/48.
4. Prenajímateľ prenájomca byt nájomcovi na základe žiadosti nájomcu o nájomný byt zo dňa 20.2.2012 a na základe výberu a schválenia pridelenia predmetného bytu žiadateľovi Komisiou pre hospodárenie s bytmi zriadennej pri Obecnom zastupiteľstve v Bystričanoch zo dňa 22. októbra 2012.
5. Opis stavu bytu :
 - byt I. kategórie
 - celková výmera podlahovej plochy bytu v m²: 53,20 m²
 - výmera obytnej podlahovej plochy bytu v m²: 33,90 m²
 - vykurovanie bytu: centrálna plynová kotolňa v bytovom dome
 - počet lôžii: 2Celkový 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 prenájomca na dobu určitú *od 1.11.2012 do 31.10.2015*, t.j. na 3 roky, s možnosťou opakovaného predĺženia platnosti zmluvy vždy o 3 roky.
2. Ak bude mať nájomca nájomného bytu záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy v zmysle čl. 2 - 5 Všeobecne záväzného nariadenia č. 1/2010, je povinný 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 nájomcu, 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. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu nájomné **vo výške 88,32 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 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. Nájomca je povinný platiť nájomné a zálohové úhrady na plnenia poskytované s užívaním bytu **mesačne vo výške 158,32 Eur** vopred do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca a to vlastníčkovi bytu Obci Bystričany. Nájomca uznáva pohľadávku veriteľa v plnom rozsahu čo do dôvodu, i čo do výšky. 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 v následnej výške 0,1 % z 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 v platnom znení.
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 **sumu vo výške 441,48 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 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 prihlasuje 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) 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 nájomného bytu je povinný 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) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
- k) K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho vlastníčkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
- l) Súčasťou nájomnej zmluvy je notárska zápisnica, v ktorej žiadateľ vyjadrí súhlas s podmienkami stanovenými týmto nariadením. Nájomca určí v notárskej zápisnici miesto, na ktoré bude vypratáný 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. hnutel'ný, nehnuteľný a iné majetkové práva vo vlastníctve nájomcu.
- m) V prípade, že nájomca sa k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodst'ahuje, správca zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcu a na miesto určené v notárskej zápisnici. Nájomca prehlasuje, že súhlasí s vykonateľnosťou notárskej zápisnice, ktorá je vykonateľná titulom pre výkon rozhodnutia podľa Exekučného poriadku.
- 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.

Záverečné ustanovenia

1. Nájomná zmluva bola zmluvnými stranami prečítaná a na znak súhlasu podpísaná. Zmeny a dodatky k tejto nájomnej zmluve 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 výstavby a regionálneho rozvoja 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.

Bystričany, 25.10.2012

Prenajímateľ:



.....
Vojtech Bartoš
starosta obce

Bystričany, 25.10.2012

Nájomca:

.....
Mgr. Zuzana Tásková