

NÁJOMNÁ ZMLUVA (štandardný byt)

uzavretá medzi

I.

Zmluvné strany

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

a

2. Nájomca: **Simona FRÍVALSKÁ**, rod. Staňová, nar.: , RČ:
trvale bytom Bystričany, SNP 779/62
ako nájomca (ďalej len „nájomca“) na druhej strane

za týchto podmienok:

II.

Predmet a rozsah zmluvy

1. Prenajíateľ 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. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi štandardný byt č. 6, nachádzajúci sa na I. poschodí, pozostávajúci z 1 izby, kuchyne a príslušenstva, na ulici Osloboditeľov v obci Bystričany, č. bytového domu 750/48.
4. Prenajíateľ prenajíma byt nájomcovi na základe žiadosti nájomcu o nájomný byt zo dňa 3. septembra 2012 a na základe výberu a schválenia pridelenia predmetného bytu žiadateľovi Komisiou pre hospodárenie s bytmi zriadenej pri Obecnom zastupiteľstve v Bystričanoch zo dňa 17. septembra 2012.
5. Opis stavu bytu :
 - byt I. kategórie
 - celková výmera podlahovej plochy bytu v m²: 39,83 m²
 - výmera obytnej podlahovej plochy bytu v m²: 18,00 m²
 - vykurovanie bytu: centrálna plynová kotolňa v bytovom dome
 - počet lôžii: 1

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 1.10.2012 do 30.9.2015*, 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 66,13 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 54,50 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 120,63 Eur** vopred do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca a to vlastníčkovi 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 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 330,61 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 byť 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 žiadateľ vyjadří 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 ako exekučný titul pre vykonanie exekúcie vypratáním bytu.
- 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.
- n) Bez doručenej a podpísanej notárskej zápisnice, ktorá bude súčasťou tejto zmluvy, je táto zmluva neplatná.

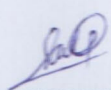
VL

Záverečné ustanovenia

1. 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, 24.9.2012

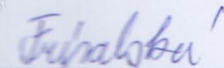
Prenajímateľ:


Vojtech Bartoš
starosta obce



Bystričany, 24.9.2012

Nájomca:


Simona Frivalská