

NÁJOMNÁ ZMLUVA (štandardný byt)

uzavretá medzi

I.

Zmluvné strany

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

a

2. Nájomca: **Pavol RADOSA**, nar.: , RČ:
bytom Bystričany, Osloboditeľov 750/48
Monika RADOSOVÁ, rod. Jantulová, nar.: , RČ:
bytom Bystričany, Osloboditeľov 750/48
ako nájomcovia (ďalej len „nájomcovia“) na druhej strane

II.

Predmet a rozsah zmluvy

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcom 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 nachádzajúci sa v bytovom dome č. súpisné 779 na parcele č.32/2, katastrálne územie Bystričany, platí osobitný režim vymedzený Všeobecne záväzným nariadením Obce Bystričany č. 1/2010 o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve Obce Bystričany.
3. Prenajíateľ prenecháva nájomcom štandardný byt č. 8 na II. poschodí, pozostávajúci z 2 izieb, kuchyne a príslušenstva, na ulici SNP v obci Bystričany, číslo bytového domu 779/62.
4. Prenajíateľ prenájomca byt nájomcom na základe žiadosti nájomcov o nájomný byt zo dňa 19.4.2011 a na základe výberu a schválenia pridelenia predmetného bytu žiadateľom Komisiou pre hospodárenie s bytmi, zriadenej pri Obecnom zastupiteľstve v Bystričanoch, zo dňa 17. 9. 2012.
5. Príslušenstvo bytu uvedeného v ods. 3 tohto ustanovenia tvorí pivnica.
6. Opis stavu bytu :
 - byt I. kategórie, nový
 - 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
 - počet lôžii: 2

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 prenájomca na dobu určitú **od 1. 10. 2012 do 30. 9. 2015**, t.j. na 3 roky, s možnosťou opakovaného predĺženia vždy o 3 roky.
2. Ak budú mať nájomcovia nájomného bytu záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy v zmysle článku 2 a 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 po prerokovaní Komisiou pre hospodárenie s bytmi zriadenou pri Obecnom zastupiteľstve v Bystričanoch a so súhlasom starostu obce, ak nájomcovia:
 - a) nespĺňajú podmienky uvedené vo VZN č. 1/2010
 - b) hrubo porušujú 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 nimi býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - d) využívajú prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie alebo ak nájomcovia alebo ten, kto s nimi býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - e) neužívajú byt bez vážnych dôvodov,
 - f) bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytujú 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 nájomcovia, 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 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 78 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 vo výške 207,70 Eur** vopred do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca a to vlastníčkovi 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 0,1 % 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.
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 700 Eur. Finančné prostriedky budú vrátené do 15 dní po ukončení nájmu nájomcom, ak nebudú mať 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 dodatok podpisuje starosta obce.
- c) Do tohto bytu sa na trvalý pobyt v obci Bystričany prihlásia 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 nájomcovia vypratani 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 nájomcovia sa k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodst'ahujú, správca zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcov na miesto určené v notárskej zápisnici.
- n) Bez doručenej a podpísanej notárskej zápisnice, ktorá bude súčasťou tejto zmluvy, je táto zmluva neplatná.

VI.

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 Bystričanoch dňa 24.9.2012

Prenajímateľ:



[Handwritten signature]

.....
Vojtech Bartoš
starosta obce

v Bystričanoch dňa 24.9.2012

Nájomca:

[Handwritten signature]

.....
Pavol Radosa

[Handwritten signature]

.....
Monika Radosová