

NÁJOMNÁ ZMLUVA (štandardný byt)

I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obec **BYSTRÍČANY**
Mirka Nešpora 1/17
972 45 Bystričany
IČO: 00318019 DIČ: 2021211632
zastúpená starostom obce Vojtechom Bartošom
ako prenájomca (ďalej len prenájomca) na jednej strane

a

1. Nájomca: **Jozef Gašparovič**,
trvale bytom Ružová 188, 972 45 Bystričany
Martina Bauer,
trvale bytom Ružová 188, 972 45 Bystričany
ako nájomcovia (ďalej len nájomcovia) na druhej strane

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 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 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. 4 na I. poschodí, pozostávajúci z 2 izieb, kuchyne a príslušenstva, na ulici SNP v obci Bystričany, číslo bytového domu 779/62.
4. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na základe žiadosti nájomcu o nájomný byt a na základe výberu a schválenia pridelenia predmetného bytu žiadateľovi Komisiou pre Hospodárenie s bytmi zriadenej pri Obecnom zastupiteľstve v Bystričanoch zo dňa 7. apríla 2011 uznesením číslo 38/2011.
5. Príslušenstvo bytu uvedeného v ods. 3 tohto ustanovenia tvorí pivnica.
6. Opis stavu bytu :
 - byt I. kategórie
 - celková výmera podlahovej plochy bytu v m²: 65,20 m²
 - výmera obytnej podlahovej plochy bytu v m²: 35,93 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 prenájima na dobu určitú od 1. 10. 2011 do 30. 9. 2014, t.j. na 3 roky, s možnosťou opakovaného predĺženia vždy o 3 roky.
2. Ak bude mať nájomca nájomného bytu záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy v zmysle článku 2 a 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 medzi prenajímateľom (obcou) a nájomcom,
 - písomnou výpoveďou nájomcu, pričom výpovedná lehota je 2 mesiace a nájom bytu sa skončí uplynutím tejto lehoty. Výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi,
 - písomnou výpoveďou prenajímateľa, po prerokovaní a rozhodnutí v komisii pre hospodárenie s bytmi zriadenej pri Obecnom zastupiteľstve v Bystričanoch a 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 je členom jeho domácnosti hrubo 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,
 - d) využíva prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
 - 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 nemožno byt alebo dom 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 nájomné vo výške 149,96 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 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 zálohová podoba 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 219,96 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 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:
3. Nájomca je povinný pred podpísaním nájomnej zmluvy uhradiť na účet obce Bystričany sumu vo výške 700 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.
 - a) 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.
 - b) Do tohto bytu sa na trvalý pobyt v obci Bystričany prihlási nájomca a všetky osoby s ním bývajúce.
 - c) 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.
 - d) U týchto bytov nemožno uplatňovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
 - e) U týchto bytov nemožno realizovať výmeny bytov medzi nájomcami.
 - f) U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv k bytu na nájomcu.
 - g) 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.
 - h) V prípade zistenia nepravdivých údajov sa bude postupovať podľa čl. 6 VZN č. 1/2010.
 - i) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
 - j) K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho vlastníčkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
 - k) 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 nájomca vypratáný v prípade ukončenia nájmu a neodstáhovania sa z bytu a v prípade uplatnenia čl. 3 ods. 16. Notárska zápisnica bude slúžiť ako exekučný titul pre vykonanie exekúcie vypratáním bytu.
 - l) V prípade, že nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodstáhuje, správca zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcu na miesto určené v notárskej zápisnici.

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. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť odo dňa podpísania zápisnice o prevzatí bytu, ktorá tvorí prílohu tejto zmluvy.

v Bystričanoch dňa 1. 10. 2011

v Bystričanoch dňa 1. 10. 2011

Prenajímateľ:

Nájomca:



Gašparovič Jozef
.....
Gašparovič Jozef

Vojtech Bartoš
.....
Vojtech Bartoš
starosta obce

Martina Bauer
.....
Martina Bauer