

NÁJOMNÁ ZMLUVA (bezbariérový byt)

uzavretá medzi

I. Zmluvnými stranami:

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

a

2. Nájomca: **Štefan DUDA**,
trvale bytom Bystričany, Ružová 185
Zdena VLČKOVÁ, rod. Fašková,
trvale bytom Dolná Mólča 70
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. 32/4, 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 bezbariérový byt č. 1, nachádzajúci sa na prízemí, pozostávajúci z 2 izieb a kuchyne, na ul. Osloboditeľov v obci Bystričany, č. bytového domu 751/49.
4. Prenajímateľ prenájomca byt nájomcom na základe žiadosti nájomcov o nájomný byt zo dňa 8. novembra 2010 a na základe rozhodnutia Obce Bystričany v zastúpení starostom obce zo dňa 3. marca 2011 o pridelení predmetného bytu žiadateľovi v zmysle uvedeného VZN č. 1/2010.
5. Opis stavu bytu :
 - byt I. kategórie, bezbariérový
 - celková výmera podlahovej plochy bytu v m²: 55,50 m²
 - výmera obytnej podlahovej plochy bytu v m²: 32,82 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 prenájomca na dobu určitú **od 1. 4. 2011 do 31.3.2012**, t.j. na 1 rok - voľný bezbariérový byt. Po zaradení žiadosti občana s ťažkým zdravotným postihnutím do zoznamu uchádzačov, súčasný nájomca stráca nárok na predĺženie nájomnej zmluvy.
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 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 nájomcovia:
 - a) nespĺňajú podmienky uvedené vo VZN č. 1/2010
 - b) hrubo porušujú svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatili 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) 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 *92,14 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 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 162,14 Eur** 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 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) Nájomcovia sú povinní pred podpísaním nájomnej zmluvy uhradiť na účet Obce Bystričany sumu vo výške 460,73 Eur. Finančné prostriedky budú vrátené do 15 dní po ukončení nájmu

- nájomcom, ak nebudú mať nájomcovia voči obci žiadne neuspokojené záväzky spojené s využívaním nájomného bytu.
- b) Dodatok k nájomnej zmluve o predĺžení doby trvania nájmu podpisuje starosta 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 žiadateľ vyjadrí 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 a 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 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, nájomcovia 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, 22.3.2011

Bystričany, 22.3.2011

Prenajímateľ:

Nájomcovia:



Štefan Duda
.....
Štefan Duda

Vojtech Bartoš
.....
Vojtech Bartoš, starosta obce

Zdena Vlčková
.....
Zdena Vlčková