

NÁJOMNÁ ZMLUVA
(štandardný nájomný byt)

uzavretá medzi

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 „prenajímateľ“) na jednej strane

a

Nájomca: **Dušan Hutár**, nar., RČ:
Bc. Zuzana Hutárová, nar., RČ:
obaja bytom: Osloboditeľov 752/50, 972 45 Bystričany
ako nájomca (ďalej len „nájomca“) 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 platí osobitný režim vymedzený Všeobecne záväzným nariadením Obce Bystričany č. 1/2013 o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve Obce Bystričany.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu štandardný nájomný byt č. 8, nachádzajúci sa na I. poschodí v bytovom dome č. 752/50 na ulici Osloboditeľov, postavenom na parcele č. 32/2 v katastrálnom území Bystričany, pozostávajúci z 3 izieb, kuchyne a príslušenstva.
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, ktorá zasadla dňa 27.7.2015.
5. Opis stavu bytu :
 - byt I. kategórie, štandardný
 - celková výmera podlahovej plochy bytu v m²: 76,93 m²
 - výmera obytnej podlahovej plochy bytu v m²: 48,40 m²
 - vykurovanie bytu: centrálna plynová kotolňa v bytovom dome
 - počet lôžii: 2

Príslušenstvo bytu uvedeného v ods. 3 tvorí pivnica. 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 1.9.2015 do 31.8.2018**, t.j. na 3 roky, s možnosťou opakovaného predĺženia platnosti zmluvy o 3 roky pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a vo Všeobecne záväznom nariadení č. 1/2013 o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Bystričany.
2. Ak bude mať nájomca nájomného bytu záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy v zmysle článku 5 Všeobecne záväzného nariadenia č. 1/2013, je potrebné 3 mesiace pred ukončením platnosti zmluvy doručiť na Obecný úrad Bystričany žiadosť o predĺženie doby jej platnosti (doby trvania nájmu).

3. Žiadosť o predĺženie podaná nájomcom prerokuje Komisia pre hospodárenie s bytmi, zriadená pri Obecnom zastupiteľstve v Bystričanoch, a rozhodne o nej. Zmluvné strany v prípade schválenia predĺženia uzavrujú dodatok k nájomnej zmluve, ktorým predĺžia dobu platnosti zmluvy.
4. Počas doby trvania nájmu sa príjem osôb nepreveruje. Ak nájomca požiada o predĺženie nájomnej zmluvy, vypočíta sa mesačný príjem osôb v zmysle § 12 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
5. Nájomný vzťah môže zaniknúť:
 - uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba predĺžená,
 - písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu,
 - písomnou výpoveďou nájomcov,
 - písomnou výpoveďou prenajímateľa po prerokovaní Komisiou pre hospodárenie s bytmi zriadenou pri Obecnom zastupiteľstve v Bystričanoch a so súhlasom starostu obce, ak:
 - a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo alebo opakovanne porušuje domový poriadok, 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,
 - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu a najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace,
 - c) nájomca opakovanne neplatí nájomné v zmluvne dohodnutom termíne,
 - d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
 - e) nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov,
 - f) nájomca bez súhlasu obce v prenajatom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené v evidenčnom liste k tomuto bytu (do tohto 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.
6. V písomnej výpovedi, bez ohľadu na to či ju podal prenajímateľ alebo nájomca, musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť.
7. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
8. 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. Nájomcovia sa zaväzujú platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu nájomné vo výške **127,72 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 **113,00 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 240,72 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 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
6. Nájomca je povinný uhradiť na účet obce **finančnú zábezpeku vo výške 638,65 eur** ako zálohu na účel platenia úveru a úroku z úveru, prijatého prenajímateľom z banky za účelom výstavby nájomných bytov. Ak dôjde zo strany nájomcu k neplateniu nájomného a úhrad služieb, bude s ním ukončený

nájomný vzťah pred uplynutím dohodnutej doby nájmu a nezaplatená časť nájomného a služieb spojených s nájmom, bude uspokojená z finančnej zábezpeky. Alikvotná čiastka, ktorá zostane po odpočítaní nezaplateného nájomného a služieb spojených s nájmom, sa nájomcovi vráti pri skončení nájomného vzťahu do 30 dní po ukončení nájmu na bankový účet.

7. V prípade, ak dôjde ku skončeniu nájomného vzťahu z iných dôvodov, ako je neplatenie nájomného a služby spojené s nájmom a nájomca v čase skončenia nájmu nebude mať voči obci žiadne záväzky spojené s užívaním nájomného bytu, bude finančná zábezpeka vrátená do 30 dní po ukončení nájmu na bankový účet, ktorý určia nájomcovia.

V.

Práva a povinnosti nájomcu bytu

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia Občianskym zákonníkom, ak z legislatívy platnej pre tento druh bytov nevyplýva niečo iné.
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 finančnú zábezpeku vo výške 638,65 eur.
 - 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 v obci Bystričany prihlási 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) Mesačný príjem osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, neprevyšuje hranicu príjmu určenú zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní. Podmienky stanovené zákonom sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
 - f) U týchto bytov nemožno uplatňovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
 - g) U týchto bytov nemožno realizovať výmeny bytov medzi nájomcami.
 - h) U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv k bytu na nájomcu.
 - i) Nájomcovia nesmú vykonávať v byte žiadne stavebné úpravy.
 - j) Nájomca nájomného bytu je povinný do 30 dní nahlásiť na Obecný úrad Bystričany každú zmenu, ktorá nastala v ich osobných pomeroch. V prípade zistenia nepravdivých údajov sa bude postupovať podľa čl. 9 VZN č. 1/2013.
 - k) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom.
 - l) K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho vlastníkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný ich prenajímateľovi nahradiť.
 - m) Súčasťou nájomnej zmluvy je notárska zápisnica, v ktorej žiadateľ vyjadri súhlas s obsahom nájomnej zmluvy a s podmienkami stanovenými týmto nariadením. Nájomca určí v notárskej zápisnici miesto, na ktoré bude vypratáný na jeho náklady v prípade ukončenia nájomnej zmluvy a neodstáhovania sa z bytu. Notárska zápisnica bude slúžiť ako exekučný titul pre vykonanie exekúcie vypratáním bytu.
 - n) Nájomca vyhlasuje, že miesto uvedené v notárskej zápisnici je pravdivé a je spôsobilé na uloženie vypratáných vecí, že vlastníci nehnuteľnosti, do ktorej má byť vypratanie vykonané o tomto vedia a súhlasia s tým. V prípade, že by sa dodatočne ukázalo označenie miesta ako nepravdivé, zaväzuje sa nájomca znášať všetky škody a náklady, ktoré tým prenajímateľovi vzniknú a nesú plnú zodpovednosť za vykonaný podvod.
 - o) Bez doručenej a podpísanej notárskej zápisnice, ktorá bude súčasťou tejto zmluvy, je táto zmluva neplatná.

VI.
Osobitné ustanovenia

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných podmienkach:

- v obecnom nájomnom byte nesmie nájomca vykonávať žiadnu podnikateľskú činnosť,
- drobné poruchy a údržby si nájomca vykonáva v byte na vlastné náklady v zmysle Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka,
- nájomca je povinný dodržiavať v byte hygienu, čistotu a poriadok,
- nájomca je povinný podieľať sa na čistení a upratovaní spoločných priestorov bytového domu podľa harmonogramu, ktorý si určia nájomcovia bytov.

VII.
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.

Bystričany, dňa 14.8.2015

Bystričany, dňa 14.8.2015

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Dušan Hutár

.....
Vojtech Bartoš
starosta obce

.....
Zuzana Hutárová