

4/2018

NÁJOMNÁ ZMLUVA (štandardný nájomný byt)

uzavretá medzi

I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obec Štefanovičová
951 15 Štefanovičová
IČO: 31197566 DIČ: 2021355380
zastúpená starostkou obce Ing. Gabriela Arpášová
ako prenájomca (ďalej len „prenajímateľ“) na jednej strane

Nájomca: Michal Spál, nar. 0...
trvale bytom Štefan...
ako nájomca (ďalej len „nájomca“) na druhej strane

Prílohy 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 Štefanovičová č. 2/2014 o prenájaní obecných bytov prideľovaných v súlade s požiadavkami Štátneho fondu rozvoja bývania (ŠFRB).
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu štandardný nájomný byt, nachádzajúci sa v bytovom dome **súp. č. 139, byt č. 3**, postavenom na parcele č. 323/34 v katastrálnom území Štefanovičová.
4. Prenajímateľ prenája byt nájomcovi na základe žiadosti nájomcu o nájomný byt a na základe výberu a schválenia pridelenia predmetného bytu žiadateľovi Bytovou komisiou v Štefanovičovej, ktorá zasadala dňa 14.1.2015. Predĺženie platnosti nájomnej zmluvy Bytová komisia schválila dňa 21.03.2018.
5. Opis stavu bytu :
Celkový stav a vybavenie bytu je uvedené v protokole o prevzatí bytu, ktorý tvorí súčasť nájomnej zmluvy z 30.04.2015.

III.

Doba platnosti a zánik

1. Byt uvedený v čl. II. ods. 3 tejto zmluvy sa prenája na dobu určitú **od 01.05.2017 do 30.04.2021**, t. j. **na 3 roky**, s možnosťou opakovaného predĺženia platnosti zmluvy o 1 rok pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a vo Všeobecne záväznom nariadení č. 2/2014 o prenájaní obecných bytov.
2. Ak bude mať nájomca nájomného bytu záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy, je potrebné **najneskoršie 3 mesiace pred ukončením platnosti zmluvy doručiť na Obecný úrad v Štefanovičovej** žiadosť o predĺženie doby jej platnosti (doby trvania nájmu).
3. Žiadosť o predĺženie podaná nájomcom prerokuje Bytová komisia o prideľovaní nájomných bytov, zriadená pri Obecnom zastupiteľstve v Štefanovičovej a rozhodne o nej.

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 Bytovou komisiou so súhlasom starostu obce, ak:
 - a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, 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 najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace,
 - c) nájomca opakovane 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 je stanovená v zmysle platných právnych predpisov pre tento typ nájomných bytov.
2. Nájomcovia sa zaväzujú platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu nájomné vo výške **154,-€ mesačne**.
3. Súčasťou tejto nájomnej zmluvy je evidenčný list, ktorý obsahuje výpočet nájomného a úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu. Evidenčný list vyhotovuje Obec Štefanovičová a to v súlade s platnou právnou úpravou.
4. S užívaním a nájmom bytu nie je spojené poskytovanie služieb a dodávka energií. Nájomca uzavrie osobitnú zmluvu na priamy odber s dodávateľom vody, zmluvu na odvádzanie splaškových odpadových vôd verejnou kanalizáciou a na elektrickú energiu.
5. Nájomca je povinný platiť nájomné na plnenia poskytované s užívaním bytu, **mesačne vo výške 154,-€** vopred, **do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca**, Obci Štefanovičová, na účet vedený v Prima banke Slovensko, a. s. číslo účtu: **0814454001/5600**, IBAN: SK48 5600 0000 0008 1445 4001, **VS: rodné číslo, KS: 0308** prevodným príkazom, prípadne v hotovosti na Obecnom úrade v Štefanovičovej.
6. 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.
7. Nájomca je povinný pred podpísaním prvej nájomnej zmluvy uhradiť na účet obce v Prima banke Slovensko, a.s. číslo účtu: **0814459013/5600**, IBAN: SK48 5600 0000 0008 1445 9013, **VS: rodné číslo, KS: 0308** prevodným príkazom **finančnú zábezpeku vo výške 462,-€** 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.
8. 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 prvej nájomnej zmluvy uhradiť na účet Obce Štefanovičová finančnú zábezpeku vo výške **462,- eur**.
 - b) Súhlas na uzavretie zmluvy o predĺžení doby trvania nájmu dáva Bytová komisia zriadená pri Obecnom zastupiteľstve v Štefanovičovej a so súhlasom starostu obce.
 - c) Do tohto bytu sa na trvalý pobyt v obci Štefanovičovej 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 Štefanovičová každú zmenu, ktorá nastala v ich osobných pomeroch.
 - k) Nájomcovia nájomného bytu nemajú 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) Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

VI.

Osobitné ustanovenia

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných podmienkach:

- v obecnom nájmomnom 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 pri podpísaní prvej nájomnej zmluvy uhradí pripojovací poplatok na základe Zmluvy o pripojení odberného elektrického zariadenia žiadateľa do distribučnej sústavy vo výške 209,70€, ktorý mu bude pri ukončení nájmu vrátení na základe predloženej Faktúry za pripojovací poplatok
- nájomca je povinný dodržiavať v byte a v okolí bytového domu hygienu, čistotu a poriadok.

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, prenajímateľ obdrží 2 rovnopisy a nájomca 1 rovnopis.
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 Štefanovičovej, dňa 26. 4. 18

V Štefanovičovej, dňa 26. 4. 18

Prenajímateľ:

Nájomca:


.....

Ing. Gabriela Arpášová
starosta obce


.....

Michal Spál



Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu

Plocha 3 izbového bytu: Obývacia izba	21,66 m ²
Izba	12,24 m ²
Izba	10,20 m ²
Kúpeľňa	4,08 m ²
WC	0,99 m ²
Chodba	1,32 m ²
Kuchyňa	6,42 m ²
Komora	1,26 m ²
Zádverie	3,25 m ²
SPOLU	61,42m²

Okná sú plastové s izolačným dvojsklom, vnútorné dvere drevené typizované do oceľových zárubní. V kúpeľni a vo WC sú keramické dlažby. Podlahy v ostatných miestnostiach sú laminátové podlahy. Vykurovanie bytov je zabezpečené prostredníctvom konvektorov EWT clima 272 TS výkon 2000 W - izby a obývačka, konvektor clima 1000 W – kúpeľňa, chodba. V obývacej izbe sú rekupulačné jednotky (výmenníky vzduchu), v kúpeľni bojler Aristin príkon 1800 W na ohrev vody, vaňa, umývadlo a dve batérie. Kuchyňa je vybavená kuchynskou linkou, nerezovým drezom s odkladacím priestorom, kuchynským odsávačom značky Elica, elektrickým sporákom Beko CSS 5600GW a drezovou batériou. V priestoroch kuchyne, chodby, kúpeľne a WC sú namontované stropné svietidlá.

Odovzdané kľúče:

- 3 ks od bytu

V Štefanovičovej, dňa 26. 4. 18

Byt odovzdala starostka obce:


.....


Byt prebral nájomca:

