

NÁJOMNÁ ZMLUVA (štandardný byt)

uzavretá medzi

I.

Zmluvné strany

1. **Prenajímateľ:** Obec Oslany
IČO: 318 396
zastúpená starostom obce RNDr. Františkom SZALAYOM
ako prenájomca (ďalej len prenájomca) na jednej strane

2. **Nájomcovia:** Lucia MEŇHARTOVÁ, [redacted]
[redacted]
Jozef Meňhart, [redacted]
[redacted] na druhej strane

za týchto podmienok:

II.

Predmet a rozsah zmluvy

- Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcom do nájmu na dobu určitú nájomný byt patriaci do jeho vlastníctva, ktorý bol postavený prestavbou nebytových priestorov na zdravotnom stredisku z finančných prostriedkov obce, ako byt pre sociálne slabších obyvateľov obce Oslany (ďalej len „sociálny byt“)
- Pre tento byt platí osobitný režim vymedzený Záväzným nariadením obce Oslany č. 03/2011 o poskytovaní ubytovania pre sociálne slabších obyvateľov obce Oslany.
- Prenajímateľ prenecháva nájomcom do nájmu byt č. [redacted] nachádzajúci sa v polyfunkčnom dome č. súpr. [redacted] (ekt zdravotného strediska), postavenom na parc.č. 2020/2, 2020/5 k.ú. Oslany v obci Oslany, na I. nadzemnom podlaží, pozostávajúci z 2 izieb, kuchyne a príslušenstva.
- Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na základe žiadosti nájomcu o nájomný byt zo dňa 15. 05. 2014 a na základe rozhodnutia obecného zastupiteľstva Obce Oslany č. IV/2014 zo dňa 11. 06. 2014, bod A/9 c, o pridelení predmetného bytu žiadateľovi
- Opis stavu bytu:
 - byt I. kategórie, sociálny so štandardnou výbavou
 - celková výmera podlahovej plochy bytu v m²: 74,75
 - výmera obytnej podlahovej plochy bytu v m²: 56,56
 - vykurovanie bytu: centrálna plynová kotolňa v bytovom domeCelkový stav a vybavenie bytu je uvedené v zápisnici o prevzatí bytu, ktorá tvorí súčasť nájomnej zmluvy.

III.

Doba trvania nájmu a zánik nájmu

- Byt uvedený v čl. II. ods. 3 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú od **01. 07. 2014 do 30. 06. 2015**, t.j. na 1 rok, s možnosťou opakovaného predĺženia nájomnej zmluvy, pri splnení podmienok nájmu určených právnymi predpismi a VZN obce pre tento typ bytu.

2. Ak budú mať nájomcovia nájomného bytu záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy sú povinní 2 mesiace pred ukončením platnosti zmluvy doručiť na Obecný úrad Oslany žiadosť o predĺženie doby jej platnosti (doby trvania nájmu).
3. Žiadosť o predĺženie podanú nájomcami prerokuje obecné zastupiteľstvo a rozhodne o nej. Zmluvné strany v prípade schválenia predĺženia uzavruť dodatok k nájomnej zmluve, ktorým predĺžia dobu platnosti zmluvy na ďalší 1 rok. Ak sa tak nestane, uplynutím jedného roku, na ktorý bola uzavretá, nájomná zmluva zaniká.
4. Nájomný vzťah môže počas dojednanej doby trvania nájmu zaniknúť:
 - písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu,
 - písomnou výpoveďou zo strany nájomcov,
 - písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa, po prerokovaní a rozhodnutí v obecnom zastupiteľstve obce Oslany, a so súhlasom starostu obce, ak nájomcovia:
 - a) nespĺňajú podmienky uvedené v ZN č. 03/2011
 - 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 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 nezapočítavajú návštevy kratšie ako 15 dní),
 - g) vykonali v byte stavebné úpravy.
5. V písomnej výpovedi, ktorú podal prenajímateľ musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť.
6. Výpovedná lehota pri výpovedi, ktorú podal prenajímateľ z dôvodov uvedených v čl. III. ods. 5 písm. a) je jednomesačná a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede nájomcom.
Výpovedná lehota pri výpovedi, ktorú podal prenajímateľ z dôvodov uvedených v čl. III. ods. 5 písm. b)-g) je podľa § 710 ods. 3 Občianskeho zákonníka č. 40/64 Zb., v platnom znení, tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcom doručená výpoveď.
7. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka, pokiaľ ZN č. 03/2011 neustanovuje inak.
8. V prípade ukončenia nájmu sú nájomcovia povinní byt vypratať a odovzdať ho prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom dobe užívania.

IV.

Výška a splatnosť nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Poplatok za holé nájomné a úhradu za plnenie poskytované v súvislosti s užívaním bytu (ďalej len „nájomné“) predstavuje mesačne 145,00 € slovom (jedenstoštyridsaťpäť eur). Tento poplatok zahŕňa: holý nájom, fond opráv a údržby, vykurovanie, stočné. V poplatku **nie je** zahrnutá spotreba elektrickej energie a spotreba vody.
2. Nájomcovia sa zaväzujú platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a v zmysle evidenčného listu nájomné vo výške **145,00 €** mesačne vždy do 25. dňa za predchádzajúci mesiac do pokladne obce.

3. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a v zmysle evidenčného listu zálohovú úhradu za spotrebu elektrickej energie a spotrebu vody. Zálohová úhrada elektrickej energie sa bude odvíjať od skutočnej spotreby v predchádzajúcom roku. Zálohová úhrada za spotrebu vody sa bude odvíjať od počtu osôb v byte. Úhrada na jednu osobu predstavuje sumu 2,40 €. Zálohová úhrada sa platí mesačne, vždy do 25 dňa predchádzajúceho mesiaca spolu s nájomným v pokladni obce.
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.
Po uplynutí zúčtovacieho obdobia (roka) bude záloha za elektrickú energiu a vodu podľa príslušným platných právnych predpisov vyúčtovaná. Prípadný nedoplatok sú nájomcovia povinní uhradiť najneskôr do 7 dní v pokladni obce alebo na účet obce Oslany číslo: 0371822265/0900. Prípadný preplatok je prenajímateľ povinný vrátiť do 7 dní na účet, ktorý určia nájomcovia.
4. Nájomca zložil na účet obce Oslany č. 2402427006/5600 finančnú zábezpeku. Ak dôjde zo strany nájomcu k neplateniu nájomného a zálohových platieb za elektrickú energiu a vodu bude s ním ukončený nájomný vzťah pred uplynutím ročnej doby a nezaplatená časť nájomného bude uspokojená z poukázanej finančnej zábezpeky. Alikvotná čiastka, ktorá zostane po odpočítaní nezaplateného nájomného sa nájomcovi vráti pri ukončení nájomného vzťahu do 15 dní po ukončení nájmu na účet, ktorý určí nájomca.

V prípade ak dôjde ku skončeniu nájomného vzťahu z iných dôvodov ako je neplatenie nájomného, pričom počas celej doby trvania nájmu neboli z tejto sumy uhrádzané žiadne nedoplatky na strane nájomcu a nájomca v čase skončenia nájmu nebude mať voči obci žiadne záväzky, bude finančná zábezpeka vrátená do 15 dní po ukončení nájmu na účet, ktorý určil nájomca.

Po skončení nájmu sa byt prideli inému uchádzačovi.

V.

Práva a povinnosti nájomcov bytu

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia Občianskym zákonníkom len vtedy ak zo ZN obce č. 03/2011 nevyplýva niečo iné.
2. Okrem týchto práv a povinností sa zmluvné strany dohodli na nasledovných právach, resp. povinnostiach:
 - a) Nájomca bol povinný pred podpísaním nájomnej zmluvy uhradiť na účet obce Oslany č. 2402427006/5600 finančnú zábezpeku pre predmetný byt vo výške 580 eur. Nájomca túto povinnosť splnil 19. 5. 2014 (510 €) a 21.5.2014 (70 €).
 - b) Tento byt môže obývať len žiadateľ a užívatelia, ktorí sú uvedení v informačnom liste žiadateľa o byt.
 - c) U týchto bytov nemožno uplatňovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
 - d) U týchto bytov nemožno realizovať výmeny bytov medzi nájomcami.
 - e) U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv k bytu na nájomcov.
 - f) Nájomca nesmie vykonávať v byte žiadne stavebné úpravy, a to ani na svoje vlastné náklady.
 - g) Nájomca nájomného bytu je povinný do 30 dní nahlásiť na Obecný úrad Oslany každú zmenu, ktorá nastala v ich osobných pomeroch v údajoch uvedených v čl. III. ods. 1-5. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom.
 - h) K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať ho vlastníčkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný ich prenajímateľovi nahradiť.
 - i) Neoddeliteľnou prílohou nájomnej zmluvy je notárska zápisnica, v ktorej žiadateľ vyjadril súhlas s podmienkami stanovenými týmto nariadením. Nájomca určil v notárskej zápisnici miesto, na ktoré bude nájomca vypratáný v prípade ukončenia nájmu a neodstáhovania sa z bytu. Notárska zápisnica bude slúžiť ako podklad pre výkon rozhodnutia vypratáním bytu.

- j) V prípade, že nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodst'ahuje, správca zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcu na miesto určené v notárskej zápisnici.
- k) Ak mesačný príjem osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne presiahne počas trvania nájomnej zmluvy čiastku určenú podľa VZN č. 03/2011, článok V, bod 1b, môže im byť platnosť nájomnej zmluvy predĺžená o 6 mesiacov avšak iba v prípade, že v zozname uchádzačov o sociálne byty nie je evidovaná žiadna žiadosť.

VI.

Osobitné ustanovenia

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných osobitných podmienkach:

- nájomcovia umožnia vstup do bytu pracovníkovi obecného úradu pre potreby odpočtu spotreby elektrickej energie.
- nájomcovia sa zaväzujú zakúpiť si smetnú nádobu a platiť obci poplatok za odvoz komunálneho odpadu,
- nájomcovia nesmú vykonať v byte žiadne stavebné úpravy ani zásahy do vybavenia bytu,
- v byte nesmú nájomcovia chovať žiadne hospodárske ani spoločenské zvieratá,
- v byte nesmie nájomca vykonávať žiadnu podnikateľskú činnosť,
- vešanie prádla na vonkajšej stene okien
- v bytovom dome bude spoločný rozvod televízneho signálu,
- žalúzie a rolety nesmú byť umiestnené z vonkajšej strany okien,
- nájomcovia sa zaväzujú upraviť a udržiavať okolie bytoviek.

VII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
2. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v 5 rovnopisoch, pričom dva rovnopisy obdrží prenajímateľ, dva rovnopisy nájomcovia, jeden notárka.

V Oslanoch dňa 30. 06. 2014

V Oslanoch dňa 1.7.2014

Prenajímateľ:

Obec Oslany
RNDr. František Szalay
starosta obce



Nájomcovia:

