

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzavretá medzi

I. Zmluvnými stranami:

1. Prenajímateľ: Obec Oslany

IČO: 318 396

zastúpená starostom obce Františkom Priekalom

ako prenájomca (ďalej len prenájomca) na jednej strane

a

2. Nájomca: Maroš POLAKOVČ,

31

Iveta POLAKOVICOVA, rod. Galbová

4/31

ako nájomca (ďalej len nájomca) na druhej strane

za týchto podmienok:

II.

Predmet a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi 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“)
2. Pre tento byt platí osobitný režim vymedzený Záväzným nariadením obce Oslany č. 03/2011 o poskytovaní ubytovania pre sociálne slabších obyvateľov obce Oslany.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu byt nachádzajúci sa v polyfunkčnom dome č. súp. (objekt bývalého zdravotného strediska), postavenom na parc.č. 2020/5 k.ú. Oslany v obci Oslany, na prízemí, I. nadzemnom podlaží, pozostávajúci z 2 izieb, kuchyne a príslušenstva.
4. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na základe žiadosti nájomcu o nájomný byt zo dňa 11. 03. 2015 a na základe rozhodnutia OZ obce Oslany č. II/2015 zo dňa 17. 03. 2015, bod A/3 písm. a), o predĺžení nájomného vzťahu.
5. Opis stavu bytu:
 - byt I. kategórie, sociálny so štandardnou výbavou
 - celková výmera podlahovej plochy bytu v m²: 64,85
 - výmera obytnej podlahovej plochy bytu v m²: 37,56
 - vykurovanie bytu: ústredné kúrenie,
 - úprava podláh: PVC, dlažba
 - úprava stien: omietky, maľovka, obklady
 - vybavenie kuchyne: kuchynská linka, digestor
 - vybavenie kúpelne: vaňa, umývadlo, dve batérie, elektrický bojler

III.

Doba trvania nájmu a zánik nájmu

1. Byt uvedený v čl. II. ods. 3 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú od **01. 05. 2015 do 30. 04. 2016, t.j na 1 rok.**

2. Ak bude mať nájomca nájomného bytu záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy je povinný 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 nájomcom 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 nájomcu,
 - písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa, po prerokovaní a rozhodnutí v obecnom zastupiteľstve obce Oslany, a so súhlasom starostu obce, ak nájomcovia:
 - a) nespĺňa podmienky uvedené v ZN č. 03/2011
 - 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 s nimi 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 nimi býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - 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 nezapočítavajú návštevy kratšie ako 15 dní),
 - g) vykonal v byte stavebné úpravy.
5. V písomnej výpovedi, ktorú podal prenajímateľ musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť.
6. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka, pokiaľ ZN č. 03/2011 neustanovuje inak.
7. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný 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 132,00 €. Tento poplatok zahŕňa: holý nájom, fond opráv a údržby, vykurovanie, stočné. V poplatku nie je zahrnutá spotreba elektrickej energie a spotreba vody.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania zmluvy č. a v zmysle evidenčného listu nájomné vo výške **132,00 eur** mesačne vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca do pokladne obce.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania zmluvy a v zmysle evidenčného listu zálohovú úhradu za spotrebu elektrickej energie a spotrebu vody. Zálohová mesačná 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 3,00 €. Zálohová úhrada sa platí mesačne vždy najneskôr do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca spolu s nájomným v pokladni obce.

Po uplynutí zúčtovacieho obdobia (roka) bude záloha za elektrickú energiu a vodu podľa príslušných platných právnych predpisov vyúčtovaná. Prípadný nedoplatok je nájomca povinný uhradiť najneskôr do 7 dní v pokladni obecného úradu alebo na účet obce Oslany 0371822265/0900. Prípadný preplatok je prenajímateľ povinný vrátiť najneskôr do 7 dní na účet, ktorý určí nájomca.

Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, sú povinní zaplatiť správcovi bytu poplatok z meškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

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 nim 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 30 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 30 dní po ukončení nájmu na účet, ktorý určil nájomca.

Po skončení nájmu sa byt pridelí 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 **528 €**. Nájomca túto povinnosť splnil v roku 2011.
 - b) Prenajímateľ je oprávnený 10% z finančnej zábezpeky zadržať do doby najbližšieho vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu za účelom započítania záväzkov nájomcu vzniknutých z titulu vyúčtovania zálohových úhrad.
 - c) Tento byt môže obývať len žiadateľ a užívatelia, ktorí sú uvedení v informačnom liste žiadateľa o byt.
 - 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 nájomcov.
 - g) Nájomca nesmie vykonávať v byte žiadne stavebné úpravy, a to ani na svoje vlastné náklady.
 - h) 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.
 - i) K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať ho vlastníkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný ich prenajímateľovi nahradiť.
 - j) Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že sa účelom zabezpečenia vypratania bytu v prípade ukončenia nájomného vzťahu, nájomca ešte pre uzavretím tejto nájomnej zmluvy spísal dňa 28. 04. 2011 na Notárskom úrade notárky JUDr. Vyskokovej, so sídlom v Prievidzi, ul. M. Mišíka I.2752/A notársku zápisnicu N 65/2011, NZ 15747/2011, NRIs 15509/2011, v ktorej vyhlásil, že súhlasí s exekúciou podľa ustanovovania § 41 odst. 2 Exekučného poriadku pre prípad, že nájomný vzťah medzi zmluvnými stranami bude ukončený z akéhokoľvek dôvodu

upraveného v nájomnej zmluve a nájomca dobrovoľne neuvolní a neodovzdá užívaný byt prenajímateľovi. V predmetnej notárskej zápisnici nájomca určil aj miesto, na ktoré budú vypratane všetky hnutelné veci patriace nájomcom, nachádzajúce sa v užívanom byte. Zmluvné strany sa dohodli, že táto notárska zápisnica sa stáva súčasťou aj tejto nájomnej zmluvy.

- k) V prípade, že nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodšahuje, správca zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcu na miesto určené v notárskej zápisnici.
- l) 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:

- nájomca umožní vstup do bytu pracovníkovi obecného úradu v prípade kontroly vody a elektrickej energie.
- nájomca sa zaväzuje zakúpiť si smetnú nádobu a platiť obci poplatok za odvoz komunálneho odpadu,
- nájomca nesmie vykonať v byte žiadne stavebné úpravy ani zásahy do vybavenia bytu,
- v byte nesmie nájomca vykonávať žiadnu podnikateľskú činnosť,
- vešanie prádla na vonkajšej stene okien
- žalúzie a rolety nesmú byť umiestnené z vonkajšej strany okien,

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 3 rovnopisoch, pričom dva rovnopisy obdrží prenajímateľ, jeden rovnopis nájomca.

V Oslanoch dňa 28. 04. 2015

V Oslanoch dňa 28.04.2015

Prenajímateľ:

Obec Oslany

František PRIEKALÁ
starosta obce



Nájomca:

.....