

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzavretá medzi

I.

Zmluvné strany

1. Prenajímateľ: **Obec OSLANY**
Námestie slobody 2/3, 972 47 Oslany
IČO: 318 396 DIČ: 202 12 11 786
zastúpená starostom obce Františkom PRIEKALOM
ako prenájomca (ďalej len prenájomca) na jednej strane

a

2. Nájomca: **Vladimír STRAKA**, rod. Straka
[redacted]
bytom: 972 47 Oslany, Pekárenská 935/7
a
Miroslava STRAKOVÁ, rod. Kollárová
[redacted]
bytom: 972 47 Oslany, Pekárenská 935/7

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 (ďalej len byt) patriaci do jeho vlastníctva, ktorý bol postavený v súlade s Výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR z 15. júla 2008 č. V-1/2008, ktorým sa mení s dopĺňa Výnos MVarR SR zo dňa 7. decembra 2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení výnosu z 28. novembra 2007 č. V-1/2007.
2. Pre tento byt platí osobitný režim vymedzený zákonom NR SR č. 443/2010 a Všeobecne záväzným nariadením o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Oslany
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu byt č. **10** nachádzajúci sa v bytovom dome č. súp. **935/7 na Pekárenskej ulici**, postavenom na parc.č. 2022/74, v k.ú. obce Oslany, na II. poschodí – III. nadzemnom podlaží, pozostávajúci z 2 izieb, kuchyne a príslušenstva.
4. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na základe žiadosti nájomcu o predĺženie nájomného vzťahu zo dňa 09. 08. 2017 a na základe rozhodnutia obecného zastupiteľstva Obce Oslany č. V/2017 zo dňa 17. 08. 2017, bod A/10 písm. j), o predĺžení nájomného vzťahu.
5. Opis stavu bytu:
 - byt I. kategórie, štandardný
 - celková výmera podlahovej plochy bytu v m²: 55,73
 - výmera obytnej podlahovej plochy bytu v m²: 32,20
 - vykurovanie bytu: centrálna plynová kotolňa v bytovom domePríslušenstvom bytu sú: balkón a latková pivnica č. 10.
Celkový stav a vybavenie bytu je uvedené v zápisnici o prevzatí bytu, ktorá tvorí súčasť nájomnej zmluvy.

III.

Doba trvania nájmu, jeho predĺženie a zánik nájmu

1. Byt uvedený v čl. II. ods. 3 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú **od 01. 10. 2017 do 30. 09. 2020**,

Po uplynutí zúčtovacieho obdobia (kalendárneho roka) bude záloha podľa príslušných platných právnych predpisov vyúčtovaná. Prípadný nedoplatok je nájomca povinný uhradiť najneskôr do 7 dní na účet správcovskej spoločnosti BENET, s.r.o., so sídlom Námestie SNP 974/28, 972 71 Nováky, číslo účtu 1206004757/0200.

4. Prílohou tejto nájomnej zmluvy je protokol o prevzatí bytu a evidenčný list, ktorý obsahuje výpočet nájomného a úhrady za plnenia, poskytované s užívaním bytu.
5. Nájomca je povinný platiť nájomné a zálohové úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu mesačne **vo výške 187,71 Eur**, splatné do 15. dňa v mesiaci za aktuálny mesiac **na účet správcovskej spoločnosti BENET, s.r.o., so sídlom Námestie SNP 974/28, 972 71 Nováky prostredníctvom Inkasného strediska Slovenskej pošty (SIPO)**, pričom splatením sa rozumie pripísanie čiastky na účet správcu najneskôr v deň splatnosti.
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 vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
6. Ak bude nájomca prenajímateľovi dlhovať na nájomnom a zálohových platbách za dva a viac mesiacov, prenajímateľ prerokuje dlh v obecnom zastupiteľstve. V uznesení, ktoré bude zverejnené na webovej stránke obce a informačnej tabuli obce uvedie meno, adresu a výšku dlhu nájomcu.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že dodávku elektrickej energie do bytu si bude nájomca objednávať vo vlastnom mene u príslušných dodávateľov.
8. Nájomca zároveň berie na vedomie, že dodávky ostatných služieb spojených s užívaním bytu, ako dodávok studenej vody, TUV, tepla, dodávku elektrickej energie do spoločných priestorov bytového domu, revízie, opravy a údržba zabezpečuje správcovská spoločnosť BENET, s.r.o., so sídlom Námestie SNP 974/28, 972 71 Nováky, v zmysle mandátnej zmluvy zo dňa 30. 12. 2016 medzi Obcou Oslany a firmou BENET, s.r.o..

V.

Práva a povinnosti nájomcov bytu

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia Občianskym zákonníkom len vtedy, 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 pred podpísaním nájomnej zmluvy zložil na účet obce Oslany č. 2402427006/5600 finančnú zábezpeku pre predmetný byt **vo výške 900,00 €** ako finančnú zábezpeku na krytie škôd vzniknutých pri užívaní bytu alebo na zaplatenie nedoplatku na nájomnom a služieb spojených s užívaním bytu. **Nájomca túto povinnosť splnil dňa 22. 09. 2014.**
Ak dôjde zo strany nájomcu k neplateniu nájomného a úhrad služieb bude s nimi ukončený nájomný vzťah pred uplynutím trojročnej doby a nezaplatená časť nájomného a služieb spojených s nájomom bude uspokojená z poukázanej finančnej zábezpeky. Alikvotná čiastka, ktorá zostane po odpočítaní nezaplateného nájomného a služieb spojených s nájomom sa nájomcom vráti pri skončení nájomného vzťahu do 30 dní po ukončení nájmu na účet, ktorý určili nájomcovia. Podmienkou vrátenia finančnej zábezpeky je aj predloženie odhlasovacieho lístka, preukazujúceho odhlásenie z trvalého pobytu.
V prípade ak dôjde ku skončeniu nájomného vzťahu z iných dôvodov ako je neplatenie nájomného a úhrady služby spojené s nájomom, pričom počas celej doby trvania nájmu neboli z tejto sumy uhrádzané žiadne nedoplatky na strane nájomcov a nájomcovia v čase skončenia nájmu nebudú mať voči obci žiadne záväzky spojené s užívaním nájomného bytu, bude finančná zábezpeka vrátená do 30 dní po ukončení nájmu na účet, ktorý určil nájomca. Podmienkou vrátenia finančnej zábezpeky je aj predloženie odhlasovacieho lístka, preukazujúceho odhlásenie z trvalého pobytu.
 - 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.

- nájomca sa zaväzuje počas nájomného vzťahu hradiť si drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním, ako aj hradiť si náklady spojené s bežnou údržbou, pričom pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou je stanovený Nariadením vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov, 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 ako aj udržiavať a upravovať okolie 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, vzťahujúce 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 dva rovnopisy obdrží prenajímateľ a jeden rovnopis nájomca.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke obce.

V Oslanoch dňa 11. 09. 2017

V Oslanoch dňa 11. 09. 2017

Prenajímateľ:

Obec Oslany

František PRIEKALA
starosta obce



Nájomca:

