

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. Nájomcovia: **Mgr. Radoslava KRŠIAKOVÁ, rod. Kršiaková**
[redacted]
trvalý pobyt: 972 47 Oslany, Východná 988/2
a
Miroslav Kováčik, rod. Kováčik
[redacted]
trvalý pobyt: 972 47 Oslany, Družstevná 452/62

ako nájomcovia (ďalej len nájomcovia) na druhej strane
za týchto podmienok:

II.

Predmet a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcom 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 a 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 nájomcom do nájmu byt č. **05** nachádzajúci sa v bytovom dome č. súp. **935/7 na Pekárenskej ulici**, postavenom na parc.č. 2022/74, v k.ú. obce Oslany, na I. poschodí – II. nadzemnom podlaží, pozostávajúci z 2 izieb, kuchyne a príslušenstva.
4. Prenajímateľ prenája byt nájomcom na základe žiadosti nájomcov o nájomný byt zo dňa 30. 08. 2017 a na základe rozhodnutia obecného zastupiteľstva Obce Oslany č. I/2018 zo dňa 25. 01. 2018, bod A/8 písm. a), o pridelení predmetného bytu žiadateľom.
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. 05.

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 prenája na dobu určitú **od 01. 02. 2018 do 31. 01. 2021**, t.j. na 3 roky s možnosťou opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy, pri splnení podmienok nájmu určených právnymi predpismi a VZN obce pre tento typ bytu.

2. V prípade, že budú mať nájomcovia nájomného bytu záujem o predĺženie nájomného vzťahu (doby trvania nájmu) sú povinní 3 mesiace pre ukončením platnosti nájomnej zmluvy doručiť na Obecný úrad Oslany písomnú žiadosť spolu s dokladmi preukazujúcimi príjem osôb k 31. 12. predchádzajúceho kalendárneho roka.
3. Žiadosť o predĺženie podanú nájomcami prerokuje obecné zastupiteľstvo a rozhodne o nej. Zmluvné strany v prípade schválenia, uzavrú nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie. Ak sa tak nestane, uplynutím troch rokov, na ktoré bola uzavretá, nájomná zmluva zaniká.
4. Počas doby trvania nájmu sa príjem osôb nepreveruje.
5. Nájomný vzťah môže počas dojednanej doby trvania nájmu zaniknúť:
 - uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba predĺžená,
 - písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu,
 - písomnou výpoveďou zo strany nájomcov, pričom nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi,
 - písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa, po prerokovaní a rozhodnutí v Obecnom zastupiteľstve obce Oslany, a so súhlasom starostu obce, ak nájomcovia a užívatelia bytu
 - a) nespĺňajú podmienky vymedzené VZN pre tento typ bytu,
 - 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 porušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozujú bezpečnosť alebo porušujú 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) 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 byt alebo dom nemožno užívať.
6. V písomnej výpovedi, ktorú podal prenajímateľ musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť.
7. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka, pokiaľ Všeobecne záväzné nariadenie obce 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. Výška nájomného za byt sa stanovuje 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 **112,00 € mesačne**.
3. Nájomcovia sa zaväzujú platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu zálohovú úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu vo výške **66,71 € mesačne**. Po uplynutí zúčtovacieho obdobia (kalendárneho roka) bude záloha podľa príslušných platných právnych predpisov vyúčtovaná. Prípadný nedoplatok sú nájomcovia povinní 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. Nájomcovia sú povinní platiť nájomné a zálohové úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu mesačne **vo výške 178,71 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 budú nájomcovia 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 nájomcov.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že dodávku elektrickej energie do bytu si budú nájomcovia objednávať vo vlastnom mene u príslušných dodávateľov.
8. Nájomcovia zároveň berú 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 18. 12. 2017 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) Nájomcovia pred podpísaním nájomnej zmluvy zložili na účet obce Oslany SK98 5600 0000 0024 0242 7006 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. **Nájomcovia túto povinnosť splnili dňa 05. 01. 2018.**
Ak dôjde zo strany nájomcov 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 spojenej 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.

- c) Do týchto bytov sa môžu na trvalý pobyt prihlásiť iba nájomcovia a jeho deti, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti a rodičia nájomcov. Nájomcovia nesmú dať pridelený byt do prenájmu žiadnej osobe. Nájomcovia musia tento byt riadne a osobne užívať.
- d) U týchto bytov nemožno uplatňovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
- e) U týchto bytov nemožno realizovať výmeny bytov medzi nájomcami bez predchádzajúceho rozhodnutia obecného zastupiteľstva o skončení nájmu v doteraz pridelenom byte a o pridelení iného bytu, so súčasným uzavretím novej nájomnej zmluvy na novo pridelený byt.
- f) U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv k bytu na nájomcov.
- g) Nájomcovia nesmú vykonávať v byte žiadne stavebné úpravy, a to ani na svoje vlastné náklady.
- h) Nájomcovia nájomného bytu je povinný do 30 dní nahlásiť na Obecný úrad Oslany každú zmenu, ktorá nastala v ich osobných pomeroch. V prípade zistenia nepravdivých údajov sa bude postupovať v zmysle VZN obce pre tento typ bytov. Ak nastane taká právna skutočnosť, že nájomcovia, alebo celá rodina musia dlhodobo opustiť byt, je potrebné túto skutočnosť vopred oznámiť prenajímateľovi aby mohol vykonať potrebné opatrenia, prípadne ukončiť nájom.
- i) Nájomcovia nájomného bytu nemajú nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom.
- j) K termínu ukončenia nájmu sú nájomcovia povinní byt vypratať a odovzdať ho vlastníkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesú zodpovednosť za spôsobené škody a sú povinní ich prenajímateľovi nahradiť.
- k) Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že za účelom zabezpečenia vypratania bytu v prípade ukončenia nájomného vzťahu spíšu nájomcovia na notárskom úrade notársku zápisnicu, v ktorej vyhlásia, že súhlasia s exekúciou podľa ustanovenia § 41 odst. 2 Exekučného poriadku pre prípad, že nájomný vzťah medzi zmluvnými stranami bude ukončený z akéhokoľvek dôvodu upraveného v nájomnej zmluve a nájomcovia dobrovoľne neuvoľnia a neodovzdajú užívaný byt prenajímateľovi. V predmetnej notárskej zápisnici zároveň nájomcovia určia aj miesto, na ktoré budú vypratane všetky hnutelné veci patriace nájomcom, nachádzajúce sa v užívanom byte. Zmluvné strany sa dohodli, že notárska zápisnica sa stáva súčasťou aj tejto nájomnej zmluvy aj pri opakovanom predlžovaní nájomného vzťahu.
- l) V prípade, že sa nájomcovia k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodstahujú, správca zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcov na miesto určené v notárskej zápisnici.
- m) Mesačný čistý príjem žiadateľov, vypočítaný ako súčet príjmov osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu je vyšší ako životné minimum, vypočítané z príjmu za posledný kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá, zvýšený o 112, 00 € u dvojizbového bytu.
- n) Mesačný príjem osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu neprevyšuje hranicu príjmu určenú zákonom NR SR č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní.

VI.

Osobitné ustanovenia

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných osobitných podmienkach:

- v byte nesmú nájomcovia vykonávať žiadnu podnikateľskú činnosť,
- v bytovom dome bude spoločný rozvod televízneho signálu STV1, STV2,
- montovanie individuálnych antén je možné len na základe písomnej žiadosti nájomcu a povolenia prenajímateľa,
- drobné domáce zvieratá (napr. pes, mačka) môžu nájomcovia v byte chovať len na základe písomnej žiadosti, predloženej prenajímateľovi ako aj 2/3 písomného súhlasu nájomcov bytového domu. Iné zvieratá (napr. hady, veľké a nebezpečné plemená psov) nie je možné chovať ani so súhlasom ostatných nájomcov,
- **nájomcovia sa zaväzujú 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.

- nájomcovia sú povinní dodržiavať v byte hygienu, čistotu a poriadok,
- nájomcovia sú povinní 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 5 rovnopisoch, pričom dva rovnopisy obdrží prenajímateľ, dva rovnopisy nájomcovia a jeden rovnopis notár.
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 26. 01. 2018

V Oslanoch dňa 29.1.2018

Prenajímateľ:

Obec Oslany

František PRIEKALA
starosta obce



Nájomcovia:

.....
.....
.....

