

NÁJOMNÁ ZMLUVA (štandardný komunálny byt)

uzavretá medzi

I. Zmluvnými stranami:

1. Prenajímateľ: Obec Oslany

IČO: 318 396

zastúpená starostom obce RNDr. Františkom SZALAYOM
ako prenájomca (ďalej len prenájomca) na jednej strane

a

2. Nájomca: Marek HANO, rod. Hano

nar. , rod. č.

bytom:

stav:

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 štandardný komunálny nájomný byt (ďalej len byt) patriaci do jeho vlastníctva, ktorý bol postavený v súlade s Výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V-1/2006 v znení neskorších predpisov.
2. Pre tento byt platí osobitný režim vymedzený zákonom NR SR č. 443/2010 a VZN obce č. 2/2011, schváleného obecným zastupiteľstvom dňa 09. 02. 2011 Uznesením č. VI/2011 bod A/5.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu byt č. nachádzajúci sa v bytovom dome č. súp. na Východnej ulici, postavenom na parc.č. 2022/201, v k.ú. obce Oslany, na poschodí – nadzemnom podlaží, pozostávajúci z 1 izby, kuchyne a príslušenstva.
4. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na základe žiadosti nájomcu o nájomný byt zo dňa 22. 11. 2010 a na základe rozhodnutia obecného zastupiteľstva Obce Oslany č. VII/2011 zo dňa 09. 03. 2011, bod A/3, o pridelení predmetného bytu žiadateľovi.
5. Opis stavu bytu:
 - byt I. kategórie, štandardný,
 - celková výmera podlahovej plochy bytu v m²: 37,88
 - výmera obytnej podlahovej plochy bytu v m²: 17,18
 - vykurovanie bytu: ústredné kúrenie, úprava podláh: PVC, dlažba
 - úprava stien: omietky, maľovka
 - vybavenie kuchyne: kuchynská linka, digestor, elektrický sporák, osvetľovacia rampa
 - vybavenie kúpelne: vaňa, umývadlo, dve batériePríslušenstvom bytu sú: latková pivnica.

III.

Doba trvania nájmu a zánik nájmu

1. Byt uvedený v čl. II. ods. 3 tejto zmluvy sa prenájma na dobu určitú od 01. 04. 2011 do 31. 03. 2014, t.j. na 3 roky.
2. Ak bude mať nájomca nájomného bytu záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy v zmysle čl. VIII. ods. 1 a 2 VZN 2/2011 je povinný 3 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 ďalšie 3 roky. Ak sa tak nestane, uplynutím troch rokov, na ktoré bola uzavretá, nájomná zmluva zaniká.
4. Ak mesačný príjem osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne presiahne počas trvania nájomnej zmluvy čiastku vypočítanú podľa čl. III. ods. 1 VZN č. 2/2011, môže im byť platnosť nájomnej zmluvy predĺžená o 1 rok, avšak iba v prípade, že v zozname uchádzačov o nájomné byty nie je evidovaná žiadna žiadosť.
5. 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 nájomca a užívateľa bytu
 - a) nespĺňa podmienky uvedené v čl. III. VZN č. 2/2011
 - 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 nim 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 nim 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.
6. V písomnej výpovedi, ktorú podal prenajímateľ musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť.
7. 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 nájomcovi doručená výpoveď.
8. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka, pokiaľ VZN č. 2/2011 neustanovuje inak.
9. 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. Výška nájomného za byt sa stanovuje v zmysle platných právnych predpisov pre tento typ nájomných bytov.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu nájomné vo výške **99,50 €** mesačne vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca na účet prenajímateľa prostredníctvom Inkasného strediska Slovenskej pošty (SIPO). Prvú platbu mesačného nájomného za obdobie 04/2011 uhradí nájomca prenajímateľovi pri podpise nájomnej zmluvy.
3. Nájomca v zmysle čl. III. ods. 6 VZN č. 2/2011 zložil na účet obec Oslany č. 240 242 7006/5600 finančnú zábezpeku ako zálohu na účel platenia úveru a úroku z úveru, prijatého prenajímateľom z banky za účelom výstavby komunálnych bytov. 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 nájomcovi vráti pri skončení nájomného vzťahu do 15 dní po ukončení nájmu na účet, ktorý určil nájomca. 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 15 dní po ukončení nájmu na účet, ktorý určil nájomca. Podmienkou vrátenia zálohovej finančnej zábezpeky je aj predloženie odhlasovacieho lístka, preukazujúceho odhlásenie z trvalého pobytu.

Po skončení nájmu sa byt prideli inému uchádzačovi.

4. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu zálohovú úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu vo výške **45,22 €** mesačne. Zálohová úhrada za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu sa platí mesačne vždy najneskôr do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca spolu s nájomným prostredníctvom Inkasného strediska Slovenskej pošty (SIPO). Prvú platbu zálohových úhrad za obdobie 04/2011 uhradí nájomca prenajímateľovi pri podpise nájomnej zmluvy. Po uplynutí zúčtovacieho obdobia (roka, resp. vykurovacieho obdobia) bude záloha 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 240 242 6003/5600. Prípadný preplatok je prenajímateľ povinný vrátiť najneskôr do 7 dní na účet, ktorý určil nájomca.

Prílohou tejto nájomnej zmluvy je protokol o prevzatí bytu a evidenčný list, ktorý obsahuje výpočet nájomného a úhrady za plnenia, poskytované s užívaním bytu.

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 (komunálnych) a VZN č. 2/2011 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 800 €. Nájomca túto povinnosť splnil dňa 03.03.2011.
 - b) Nájomná zmluva na nájomný byt sa uzatvára na dobu určitú 3 roky s možnosťou opakovaného predĺženia vždy o 3 roky, pri splnení podmienok nájmu určených právnymi predpismi a nariadením obce pre tento typ bytu, postupne až na 30 rokov.
 - c) Súhlas na uzavretie dodatku k zmluve o predĺžení doby trvania nájmu dáva obecné zastupiteľstvo a dodatok podpisuje starosta obce.
 - d) Do týchto bytov sa môže na trvalý pobyt prihlásiť iba nájomca a jeho deti, ktoré s nim žijú v spoločnej domácnosti a rodičia nájomcu. Nájomca nesmie dať pridelený byt do prenájmu žiadnej osobe. Nájomca musí tento byt riadne a osobne užívať.
 - e) U týchto bytov nemožno uplatňovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
 - f) 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.
 - g) U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv k bytu na nájomcov.
 - h) Nájomca nesmie vykonávať v byte žiadne stavebné úpravy, a to ani na svoje vlastné náklady.
 - i) 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 č. 2/2011. V prípade zistenia nepravdivých údajov sa bude postupovať podľa čl. IX. ods. 4 tohto VZN. Ak nastane taká právna skutočnosť, že nájomca, alebo celá rodina musia dlhodobo opustiť byt, je potrebné túto skutočnosť vopred oznámiť prenajímateľovi aby mohol vykonať potrebné opatrenia, prípadne ukončiť nájom.
 - j) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom.
 - k) 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.
 - l) Neoddeliteľnou prílohou nájomnej zmluvy je notárska zápisnica, v ktorej nájomca vyjadril súhlas s podmienkami stanovenými týmto VZN č. 2/2011 a s obsahom nájomnej zmluvy. Nájomca určil v notárskej zápisnici miesto, na ktoré bude nájomca vypratávaný v prípade ukončenia nájmu a neodst'ahovania sa z bytu a v prípade uplatnenia čl. V. ods. 12 VZN 2/2011. Notárska zápisnica bude slúžiť ako podklad pre výkon rozhodnutia vypratávaním bytu. Nájomca vyhlasuje, že miesto uvedené v notárskej zápisnici je pravdivé a je spôsobilé na uloženie vypratávaných vecí, že vlastníci nehnuteľnosti, do ktorej má byť vypratanie vykonané o tomto vedia a súhlasia s tým. V prípade, že by sa dodatočne ukázalo označenie miesta ako nepravdivé, zaväzuje sa nájomca znášať všetky škody a náklady, ktoré tým prenajímateľovi vzniknú a nesie plnú zodpovednosť za vykonaný podvod.
 - m) V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodst'ahuje, správca zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcov na miesto určené v notárskej zápisnici.
 - n) 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 99,50 € u jednoizbového bytu.
 - o) 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 a čl. III. odst. 1 VZN 2/2011
 - p) Podmienky ustanovené v čl. III. odst. 1 VZN č. 2/2011 sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

Osobitné ustanovenia

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných osobitných podmienkach:

- v byte nesmie nájomca vykonávať žiadnu podnikateľskú činnosť,
- žalúzie a rolety nesmú byť umiestnené z vonkajšej strany okien,
- 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) môže nájomca 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,
- drobné poruchy a údržby si nájomca vykonáva v byte sám a na vlastné náklady,
- nájomca je povinný dodržiavať v byte hygienu, čistotu a poriadok,
- nájomca je povinný podieľať sa na čistení a upratovaní spoločných priestorov bytového domu podľa harmonogramu, ktorý si určia nájomcovia bytov,
- nájomca sa zaväzuje 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 nájomca a jeden rovnopis notárka.

v Oslanoch
dňa 17. 03. 2011

v Oslanoch
dňa 17. 03. 2011

Prenajímateľ:

Obec Oslany

RNDr. František Szalay
starosta obce



Nájomca: