

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: Peter NAVRÁTIL, rod

Ing. Xénia NAVRÁTILOVÁ.

ruhej strane

za týchto podmienok:

II.

Predmet a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcom 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 Zákom 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 nájomcom do nájmu byt č. nachádzajúci sa v bytovom dome č. súp. íci, postavenom na parc.č. 2022/200, v k.ú. obce Oslany, na II. poschodí – III. nadzemnom podlaží, pozostávajúci z 3 izieb, kuchyne a príslušenstva.
4. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcom na základe žiadosti nájomcov o nájomný byt zo dňa 20. 01. 2012 a na základe rozhodnutia obecného zastupiteľstva Obce Oslany č. IV/2012 zo dňa 18. 04. 2012, bod B/2, o pridelení predmetného bytu žiadateľom.
5. Opis stavu bytu:
 - byt I. kategórie, štandardný
 - celková výmera podlahovej plochy bytu v m²: 78,32
 - výmera obytnej podlahovej plochy bytu v m²: 53,23
 - 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 batérie
 - počet lodžií: 01

Príslušenstvom 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. 05. 2012 do 30. 04. 2015, t.j. na 3 roky.
2. Ak budú mať nájomcovia nájomného bytu záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy v zmysle čl. VIII. ods. 1 a 2 VZN 2/2011 sú povinní 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 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 ďalšie 3 roky. Ak sa tak nestane, uplynutím troch rokov, na ktoré bola uzavretá, nájomná zmluva zaniká.
4. Počas doby trvania nájmu sa príjem osôb nepreveruje. Avšak, ak nájomcovia požiadajú o predĺženie nájomnej zmluvy vypočíta sa mesačný príjem osôb v zmysle čl. III. ods. 1 VZN č. 2/2011.
5. 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 nájomca a užívateľa bytu
 - a) nespĺňa podmienky uvedené v čl. III. VZN č. 2/2011
 - b) hrubo porušujú 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) 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, 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 nájomcom 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 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 **184,50 €** mesačne vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca na účet prenajímateľa prostredníctvom Inkasného strediska Slovenskej pošty (SIPO). Prvú platbu mesačného nájomného za obdobie 05/2012 uhradia nájomcovia prenajímateľovi pri podpise nájomnej zmluvy.
3. Nájomcovia 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 nájomcom vráti pri skončení nájomného vzťahu do 15 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 15 dní po ukončení nájmu na účet, ktorý určili nájomcovia. 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 **109,52 €** 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 05/2011 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 sú nájomcovia povinní 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 nájomca určil.

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

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 (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) Nájomcovia sú povinní pred podpísaním nájomnej zmluvy uhradiť na účet obce Oslany č. 2402427006/5600 finančnú zábezpeku pre predmetný byt vo výške 1 500 €. Nájomcovia túto povinnosť splnili dňa 23.03.2011.
 - 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 môžu na trvalý pobyt prihlásiť iba nájomcovia a ich deti, ktoré s nim žijú v spoločnej domácnosti a rodičia nájomcov. Nájomcovia nesmú dať pridelený byt do prenájmu žiadnej osobe. Nájomcovia musia 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) Nájomcovia nesmú vykonávať v byte žiadne stavebné úpravy, a to ani na svoje vlastné náklady.
 - i) Nájomcovia nájomného bytu sú povinní 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 nájomcovia, alebo celá rodina musia dlhodobo opustiť byt, je potrebné túto skutočnosť vopred oznámiť prenajímateľovi aby mohol vykonať potrebné opatrenia, prípadne ukončiť nájom.
 - j) Nájomcovia nájomného bytu nemajú nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom.
 - k) 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.
 - l) Neoddeliteľnou prílohou nájomnej zmluvy je notárska zápisnica, v ktorej nájomcovia vyjadrili súhlas s podmienkami stanovenými týmto VZN č. 2/2011 a s obsahom nájomnej zmluvy. Nájomcovia určili v notárskej zápisnici miesto, na ktoré budú nájomcovia vypratani v prípade ukončenia nájmu a neodstťahovania sa z bytu a v prípade uplatnenia čl. V. ods. 12 VZN 2/2011. Notárska zápisnica bude slúžiť ako podklad pre výkon rozhodnutia vypratáním bytu. Nájomcovia vyhlasujú, že miesto uvedené v notárskej zápisnici je pravdivé a je spôsobilé na uloženie vypratanych vecí, že vlastníci nehnuteľnosti, do ktorej má byť vypratanie vykonané o tomto vedia s súhlasia s tým. V prípade, že by sa dodatočne ukázalo označenie miesta ako nepravdivé, zaväzujú sa nájomcovia znášať všetky škody a náklady, ktoré tým prenajímateľovi vzniknú a nesie plnú zodpovednosť za vykonaný podvod.
 - m) V prípade, že sa nájomcovia k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodstťahujú, 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 184,50 € u trojizbového 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 o sociálnom bývaní a čl. III. odst. 1 a 2 VZN 2/2011.
- p) Ak mesačný príjem osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne presiahne počas trvania nájomnej zmluvy čiastku vyrátanú podľa čl. III. ods. 1 VZN 2/2011, môže im byť platnosť nájomnej zmluvy predĺžená o 1 rok avšak iba v prípade, že v zozname uchádzačov o nájomné nie je evidovaná žiadna žiadosť.

VI.

Osobitné ustanovenia

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných osobitných podmienkach:

- v byte nesmú nájomcovia vykonávať žiadnu podnikateľskú činnosť,
- skladovanie vecí na lodžii je možné len do výšky zábradlia,
- vešanie prádla na lodžii je možné len do výšky zábradlia,
- žalúzie a rolety nesmú byť umiestnené z vonkajšej strany okien,
- v bytovom dome bude spoločný rozvod televízneho signálu STV1, STV2, JOJ a Markíza,
- montovanie individuálnych antén je možné len na základe písomnej žiadosti nájomcov 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 nájomcovia vykonávajú v byte sami a na vlastné náklady,
- nájomcovia sú povinní dodržiavať v byte hygienu, čistotu a poriadok,
- nájomcovia sú povinní podieľať sa na čistení a upratovaní spoločných priestorov bytového domu podľa harmonogramu, ktorý si určia nájomcovia bytov,
- 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 nájomca a jeden rovnopis notárka.

v Oslanoch
dňa 24. 04. 2012

v Oslanoch
dňa 25. 04. 2012

Prenajímateľ:

Obec Oslany

RNDr. František Szalay
starosta obce



Nájomca:

