

NÁJOMNÁ ZMLUVA (štandardný byt)

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

a

2. Nájomcovia: **Róbert VČELKA**, rod. Včelka

a manželka
Bc. Dorota VČELKOVÁ, rod. Struhárová

ako nájomcovia (ďalej len nájomci) 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 s doplná 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 Obce Oslany č. 2/2011.
3. Prenajímateľ prenáša nájomcom do nájmu byt nachádzajúci sa v bytovom dome č. súč. 222/201, v k.ú. obce Oslany, východnej ulici, postavenom na parcel. 222/201, v k.ú. obce Oslany, pozostávajúci z 2 izieb, kuchyne a príslušenstva. Byt sa nachádza na IV. nadzemnom podlaží. Prenajímateľ prenáša byt nájomcom na základe žiadosti nájomcov o nájomný byt zo dňa 25. 03. 2013 a na základe rozhodnutia obecného zastupiteľstva Obce Oslany č. IV/2013 zo dňa 10. 04. 2013, bod A/4d, o pridelení predmetného bytu žiadateľom.

5. Opis stavu bytu:

- byt I. kategórie, štandardný
 - celková výmera podlahovej plochy bytu v m²: 55,87
 - výmera obytnej podlahovej plochy bytu v m²: 32,20
 - vykurovanie bytu: centrálna plynová kotolňa v bytovom dome
- Príslušenstvom bytu sú: balkón a latková pivnica.

Celkový stav a vybavenie bytu je uvedené v zápisnici o prevzatí bytu, ktorá tvorí súčasť nájomnej zmluvy.

III.

Doba trvania nájmu a zánik nájmu

1. Byt uvedený v čl. II. ods. 3 tejto zmluvy sa prenáša na dobu určitú od **01. 05. 2013 do 30. 04. 2016**, t.j. na 3 roky s možnosťou opakovaného predĺženia nájomnej zmluvy, pri splnení podmienok nájmu určených právnymi predpismi a VZN obce pre tento typ bytu, postupne až na 30 rokov.

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 obdobie. 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:
 - 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 nasledujúcim 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) nespĺňa podmienky uvedené v čl. III. VZN č. 2/2011
 - 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 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 nim 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 ubytuje 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 Oslany č. 2/2011 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 142,50 € 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 75,71 € 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 v pokladni obecného úradu alebo na účet obce Oslany 240 242 6003/5600.

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 **218,21 Eur vopred vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca na účet prenajímateľa prostredníctvom Inkasného strediska Slovenskej pošty (SIPO).**
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.

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 boli povinní v zmysle čl. III. ods. 6 VZN č. 2/2001 pred podpísaním nájomnej zmluvy zložiť na účet obce Oslany č. 2402427006/5600 finančnú zábezpeku pre predmetný byt vo výške **1 140 €** ako zálohu na účel platenia úveru a úroku z úveru, prijatého prenajímateľom z banky za účelom výstavby komunálnych bytov. **Nájomcovia túto povinnosť splnili dňa 04.11.2010 (800,00 €) a 03.04.2013 (340,00 €).**
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 finančnej zábezpeky je aj predloženie odhlasovacieho lístka, preukazujúceho odhlásenie z trvalého pobytu.
 - b) 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.
 - c) U týchto bytov nemožno uplatňovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
 - d) 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.
 - e) U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv k bytu na nájomcov.
 - f) Nájomca nesmie vykonávať v byte žiadne stavebné úpravy, a to ani na svoje vlastné náklady.
 - g) 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.

- h) 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) 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 neodstávania 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. 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 s 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.
- k) V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodstahuje, správca zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcov na miesto určené v notárskej zápisnici.
- l) 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 142,50 € u dvojizbového bytu.
- m) 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
- n) 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.

VI.

Osobitné ustanovenia

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných osobitných podmienkach:

- v byte nesmie nájomca 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) 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 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 nájomca a jeden rovnopis notárka.
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 24. 04. 2013

V Oslanoch dňa 24. 04. 2013

Prenajímateľ:

Obec Oslany

RNDr. František Szalay
starosta obce



Nájomcovia:

.....
.....