


Nájomná zmluva / štandardný byt / uzavretá medzi

I. Zmluvnými stranami:

1. Prenajímateľ: **Obec Sebedražie**
Hlavná č. 471
972 05 Sebedražie
V zastúpení: Ing. Dana Kolláriková – starostka obce
IČO: 00318485
(ďalej len prenajímateľ) na jednej strane
2. Nájomca: **Stanislav Buzna**
 ruhej strane

za týchto podmienok:

II. Predmet a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nájomný byt patriaci do jeho vlastníctva, ktorý bol postavený v súlade s Výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V-1/2006 a dodatkov. Pre tento byt, nachádzajúci sa v bytovom dome, číslo súpisné 508/8 na parcele číslo 1030/170, 1030/174, 1030/176 v katastrálnom území obce Sebedražie, platí režim vymedzený VZN obce č. 2/2012 o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi štandardný byt č. 10, /3.poschodie v ľavo /, pozostávajúci z 3 izieb, kuchynského kúta a príslušenstva v bytovom dome súpisné číslo 508/ orientačné číslo 8 , ul. Boriny v obci Sebedražie.
3. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na základe žiadosti nájomcu o nájomný byt a na základe uznesenia č. 9/10/2008 poslancov obecného zastupiteľstva v Sebedraží zo dňa 24.10.2008 o pridelení predmetného bytu žiadateľovi.
4. Príslušenstvo bytu : pivnice
5. Opis stavu bytu:

Byt I. kategórie

- celková výmera podlahovej plochy bytu v m²: 68,57 m²
- vykurovanie bytu: centrálné – Plynová kotolňa v suteréne bytového domu .

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

III.

Doba platnosti a zánik

1. Byt uvedený v článku II. ods. 2 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú od 1.02.2020 do 31.01.2023 s možnosťou opakovaného predĺženia nájmu na ďalšie 3 roky.
2. Nájomný vzťah môže zaniknúť:
 - písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu,
 - písomnou výpoveďou nájomcu, pričom nájom bytu sa skončí v lehote podľa § 710 a § 711 OZ,
 - písomnou výpoveďou prenajímateľa, po prerokovaní a rozhodnutí v obecnom zastupiteľstve obce a so súhlasom starostu obce, ak nájomca:
 - a) nespĺňa podmienky uvedené vo VZN č. 2/2012
 - 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 3 mesiace,
 - c) alebo ten, kto s ním 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 ním 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 nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní).

Nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

3. V písomnej výpovedi, bez ohľadu na to, či ju podal prenajímateľ alebo nájomca, musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť.
4. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
5. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave zodpovedajúcom miere opotrebenia.

IV.

Výška a splatnosť nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Výška nájomného za byt je stanovená s zmysle platných právnych predpisov pre tento typ nájomných bytov.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť základné nájomné odo dňa nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy vo výške **168,43 €** mesačne.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu:

Podľa počtu členov domácnosti úhradu za služby spojené s užívaním príslušenstva bytu a spoločných priestorov bytového domu, (osvetlenie spol. priestorov a p.)

4. Súčasťou nájomnej zmluvy je evidenčný list, ktorý obsahuje výpočet nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu. Evidenčný list vyhotovuje vlastník bytu, obec Sebedražie, a to v súlade s platnou právnou úpravou.
5. Nájomca je povinný platiť nájomné a zálohové úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu mesačne za bežný mesiac do posledného dňa kalendárneho mesiaca a to vlastníkovi bytu, obci Sebedražie. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť správcovi bytu poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

V.

Práva a povinnosti nájomcu bytu



1. Práva a povinnosti zmluvných strán sú upravené v § 687-695 Občianskeho zákonníka.
2. Okrem týchto práv a povinností sa zmluvné strany dohodli na nasledovných právach, resp. povinnostiach:
 - a) Nájomca je povinný pri podpísaní nájomnej zmluvy uhradiť do pokladne Obecného úradu Sebedražie paušálnu sumu stanovenú VZN č.2/2012, ktorú tvorí cca 6 – násobok mesačnej úhrady za užívanie bytu. Finančné prostriedky budú vrátené do 15 dní po ukončení nájmu nájomcovi, ak nebude mať nájomca voči obci žiadne neuspokojené záväzky, spojené s využívaním nájomného bytu.
 - b) Súhlas na uzavretie dodatku k zmluve o predĺžení doby nájmu dáva obecné zastupiteľstvo a dodatok podpisuje starosta obce.
 - c) Do týchto bytov sa môžu na trvalý pobyt prihlásiť iba nájomcovia a ich deti, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti + druh, družka a rodič.
 - d) U týchto bytov nemožno realizovať výmeny bytov medzi nájomcami bez súhlasu prenajímateľa.
 - e) U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv k bytu na nájomcu.
 - f) Nájomca nájomného bytu je povinný do 30 dní nahlásiť na Obecný úrad Sebedražie každú zmenu, ktorá nastala v údajoch vychádzajúcich zo VZN č. 2/2012 o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov.
 - g) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu.
 - h) Nájomca je povinný v prípade ukončenia nájmu byt uvoľniť a odovzdať ho vlastníkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
 - i) **V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodst'ahuje, správca zabezpečí vvratanie nájomného bytu na náklady nájomcu na miesto**
 - j) Mesačný čistý príjem [redacted] ch príjmy sa posudzujú spoločne [redacted] é minimum vypočítané z príjmu za posledný kalendárny rok, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá, zvýšený o 165,- €.

- k) Mesačný príjem osôb, ktorých príjmy sa posudzuje spoločne podľa osobitného predpisu, neprevyšuje hranicu príjmu určenú Výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR (3 – násobok životného minima).
- l) Nájomca nemôže v byte bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa vykonávať stavebné úpravy, meniť dispozičné riešenie bytu ani zasahovať do rozvodov vody a elektrickej energie.

VI. Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
2. Ak nájomná zmluva neobsahuje iné ustanovenia, vzťahujú sa na nájomný vzťah príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, len v prípade, že osobitné predpisy (Výnosy Ministerstva pre výstavbu a regionálny rozvoj SR) neobsahujú inú úpravu.
- 3 . Nájomná zmluva sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch, pričom po jednom rovnopise obdrží prenajímateľ a nájomca.
3. Nájomná zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania a podpísania zápisnice o prevzatí bytu oboma zmluvnými stranami.

V Sebedraží, dňa 27.01.2020

Prenajímateľ



Nájomca