

**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: **Dominika Tomášková**
 druhej 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. 4, /1.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 1.3.2020 do 28.2.2023 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 neodstahuje, správca zabezpečí vypratanie nájomného bytu a náklady nájomcu na miesto : **Miroslav Tomaška**
 - j) Mesačný čistý príjem žiadateľa, vypočítaný podľa osobitného predpisu, ktorý sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, ktorý sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, ktorý sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, ktorý sa 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 18.2.2020



Prenajímateľ



Nájomca