

25/2015

NÁJOMNÁ ZMLUVA
(štandardný nájomný byt)

uzavretá medzi

I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Obec Štefanovičová**
951 15 Štefanovičová
IČO: 31197566 DIČ: 2021355380
zastúpená starostkou obce Ing. Gabriela Arpášová
ako prenajímateľ (ďalej len „prenajímateľ“) na jednej strane

a

Nájomca: **Eudovít Oravec, nar.** [redacted]
trvale bytom Štefanov [redacted]
ako nájomca (ďalej len „nájomca“)

II.

Predmet a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nájomný byt patriaci do jeho vlastníctva, ktorý bol postavený v súlade so Smernicami Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 8/1999, 1/2001 a 4/2001.
2. Pre tento byt platí osobitný režim vymedzený Všeobecne záväzným nariadením Obce Štefanovičová č. 2/2014 o prenajímaní obecných bytov pridelovaných v súlade s požiadavkami Štátneho fondu rozvoja bývania (ŠFRB).
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu štandardný nájomný byt, nachádzajúci sa v bytovom dome súp. č. 139, byt č. 1, postavenom na parcele č. 323/31 v katastrálnom území Štefanovičová.
4. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na základe žiadosti nájomcu o nájomný byt a na základe výberu a schválenia pridelenia predmetného bytu žiadateľovi Bytovou komisiou v Štefanovičovej, ktorá zasadala dňa 14.1.2015.
5. Opis stavu bytu :
Celkový stav a vybavenie bytu je uvedené v protokole o prevzatí bytu, ktorý tvorí súčasť nájomnej zmluvy.

III.

Doba platnosti a zánik

1. Byt uvedený v čl. II. ods. 3 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú **od 1.5.2015 do 30.04.2016**, t. j. **na 1 rok**, s možnosťou opakovaného predĺženia platnosti zmluvy o 1 rok pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a vo Všeobecne záväznom nariadení č. 2/2014 o prenajímaní obecných bytov.
2. Ak bude mať nájomca nájomného bytu záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy, je potrebné najneskoršie 3 mesiace pred ukončením platnosti zmluvy doručiť na Obecný úrad v Štefanovičovej žiadosť o predĺženie doby jej platnosti (doby trvania nájmu).
3. Žiadosť o predĺženie podaná nájomcom prerokuje Bytová komisia o pridelovaní nájomných bytov, zriadená pri Obecnom zastupiteľstve v Štefanovičovej a rozhodne o nej. Zmluvné strany v prípade schválenia predĺženia uzavruť dodatok k nájomnej zmluve, ktorým predĺžia dobu platnosti zmluvy.

4. Počas doby trvania nájmu sa príjem osôb nepreveruje. Ak nájomca požiadala o predĺženie nájomnej zmluvy, vypočíta sa mesačný príjem osôb v zmysle § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
5. Nájomný vzťah môže zaniknúť:
 - uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba predĺžená,
 - písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu,
 - písomnou výpoveďou nájomcov,
 - písomnou výpoveďou prenajímateľa po prerokovaní Bytovou komisiou so súhlasom starostu obce, ak:
 - a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace,
 - c) nájomca opakovane neplatí nájomné v zmluvne dohodnutom termíne,
 - d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
 - e) nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov,
 - f) nájomca bez súhlasu obce v prenajatom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené v evidenčnom liste k tomuto bytu (do tohto sa nezarátavajú 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 nemožno byt alebo dom užívať.
6. V písomnej výpovedi, bez ohľadu na to či ju podal prenajímateľ alebo nájomca, musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť.
7. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
8. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave zodpovedajúcom úpravám vykonaných so súhlasom prenajímateľa.

IV.

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

1. Výška nájomného za byt je stanovená v zmysle platných právnych predpisov pre tento typ nájomných bytov.
2. Nájomcovia sa zaväzujú platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu nájomné vo výške **154,-€ mesačne**.
3. Súčasťou tejto nájomnej zmluvy je evidenčný list, ktorý obsahuje výpočet nájomného a úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu. Evidenčný list vyhotovuje Obec Štefanovičová a to v súlade s platnou právnou úpravou.
4. S užívaním a nájmom bytu nie je spojené poskytovanie služieb a dodávka energií. Nájomca uzavrie osobitnú zmluvu na priamy odber s dodávateľom vody, zmluvu na odvádzanie splaškových odpadových vôd verejnou kanalizáciou a na elektrickú energiu.
5. Nájomca je povinný platiť nájomné na plnenia poskytované s užívaním bytu, **mesačne vo výške 154,-€** vopred, **do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca**, Obci Štefanovičová, na účet vedený v Prima banke Slovensko, a. s. číslo účtu: **0814454001/5600**, IBAN: SK48 5600 0000 0008 1445 4001, **VS: rodné číslo, KS: 0308** prevodným príkazom, prípadne v hotovosti na Obecnom úrade v Štefanovičovej.
6. 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.
7. Nájomca je povinný uhradiť na účet obce v Prima banke Slovensko, a.s. číslo účtu: **0814459013/5600**, IBAN: SK48 5600 0000 0008 1445 9013, **VS: rodné číslo, KS: 0308** prevodným príkazom **finančnú zábezpeku vo výške 462,-€** ako zálohu na účel platenia úveru a úroku z úveru, prijatého prenajímateľom z banky za účelom výstavby nájomných bytov. Ak dôjde zo strany nájomcu k neplateniu nájomného a úhrad služieb, bude s ním ukončený nájomný vzťah pred uplynutím dohodnutej doby nájmu a nezaplatená časť nájomného a služieb spojených s nájmom bude uspokojená z finančnej zábezpeky.

- Alikvotná čiastka, ktorá zostane po odpočítaní nezaplateného nájomného a služieb spojených s nájomom, sa nájomcovi vráti pri skončení nájomného vzťahu do 30 dní po ukončení nájmu na bankový účet.
8. V prípade, ak dôjde ku skončeniu nájomného vzťahu z iných dôvodov, ako je neplatenie nájomného a služby spojené s nájomom a nájomca v čase skončenia nájmu nebude mať voči obci žiadne záväzky spojené s užívaním nájomného bytu, bude finančná zábezpeka vrátená do 30 dní po ukončení nájmu na bankový účet, ktorý určia nájomcovia.

V.

Práva a povinnosti nájomcu bytu

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia Občianskym zákonníkom, ak z legislatívy platnej pre tento druh bytov nevyplýva nič iné.
2. Okrem týchto práv a povinností sa zmluvné strany dohodli na nasledovných právach, resp. povinnostiach:
 - a) Nájomca je povinný pred podpísaním nájomnej zmluvy uhradiť na účet Obce Štefanovičová finančnú zábezpeku vo výške **462,- eur**.
 - b) Súhlas na uzavretie dodatku k zmluve o predĺžení doby trvania nájmu dáva Bytová komisia zriadená pri Obecnom zastupiteľstve v Štefanovičovej a so súhlasom starostu obce.
 - c) Do tohto bytu sa na trvalý pobyt v obci Štefanovičovej prihlási nájomca a všetky osoby s ním bývajúce.
 - d) Počas doby platnosti nájomnej zmluvy bude do bytu umožnený vstup zamestnancom ministerstva, krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
 - e) Mesačný príjem osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, neprevyšuje hranicu príjmu určenú zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní. Podmienky stanovené zákonom sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
 - f) U týchto bytov nemožno uplatňovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
 - g) U týchto bytov nemožno realizovať výmeny bytov medzi nájomcami.
 - h) U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv k bytu na nájomcu.
 - i) Nájomcovia nesmú vykonávať v byte žiadne stavebné úpravy.
 - j) Nájomca nájomného bytu je povinný do 30 dní nahlásiť na Obecný úrad Štefanovičová každú zmenu, ktorá nastala v ich osobných pomeroch.
 - k) Nájomcovia nájomného bytu nemajú nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom.
 - l) K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byť uvoľnený a odovzdať ho vlastníkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný ich prenajímateľovi nahradiť.
 - m) Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani profítnosť toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

VI.

Osobitné ustanovenia

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných podmienkach:

- v obecnom nájomnom byte nesmie nájomca vykonávať žiadnu podnikateľskú činnosť
- drobné poruchy a údržby si nájomca vykonáva v byte na vlastné náklady v zmysle Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka
- nájomca uhradí pripojovací poplatok na základe Zmluvy o pripojení odberného elektrického zariadenia žiadateľa do distribučnej sústavy vo výške 209,70€, ktorý mu bude pri ukončení nájmu vrátený na základe predloženej Faktúry za pripojovací poplatok
- nájomca je povinný dodržiavať v byte a v okolí bytového domu hygienu, čistotu a poriadok.

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, vzťahujú 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 3 rovnopisoch, prenajímateľ obdrží 2 rovnopisy a nájomca 1 rovnopis.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia na webovom sídle povinnej osoby, alebo deň nasledujúci po dni jej zverejnenia ktorýmkoľvek účastníkom zmluvy v Obchodnom vestníku v zmysle § 47 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.

V Štefanovičovej, dňa 30. 4. 2015

V Štefanovičovej, dňa 30. 4. 2015

Prenajímateľ:

Nájomca:



Ing. Gabriela Arpášová
starosta obce



Ľudovít Oravec



Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu

Plocha 3 izbového bytu: Obývací izba	21,66 m ²
Izba	12,24 m ²
Izba	10,20 m ²
Kúpeľňa	4,08 m ²
WC	0,99 m ²
Chodba	1,32 m ²
Kuchyňa	6,42 m ²
Komora	1,26 m ²
Záďverie	3,25 m ²
SPOLU	61,42m²

Okná sú plastové s izolačným dvojsklom, vnútorné dvere drevené typizované do oceľových zárubní. V kúpeľni a vo WC sú keramické dlažby. Podlahy v ostatných miestnostiach sú laminátové podlahy. Vykurovanie bytov je zabezpečené prostredníctvom konvektorov EWT clima 272 TS výkon 2000 W - izby a obývačka, konvektor clima 1000 W – kúpeľňa, chodba. V obývacej izbe sú rekupulačné jednotky (výmenníky vzduchu), v kúpeľni bojler Aristin príkon 1800 W na ohrev vody.

Odovzdané kľúče:

- 3 ks od bytu

V Štefanovičovej, dňa 30. 4. 2015

Byt odovzdala starostka obce:


.....



Byt prebral nájomca:



Evidenčný list

pre výpočet úhrady za užívanie bytu podľa opatrenia MF SR z 23. apríla 2008, č. 01/R/2008
č.02/R/2007 z 25. septembra a podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách a rozvoj bývania

Meno užívateľa bytu	<i>Fudorň Vravec</i>	Číslo bytu	<i>1</i>
Dátum narodenia:		kategória	3-izb.
Adresa trv.pobytu		Súp.číslo	<i>739</i>

Údaje o spolubývajúcich osobách:

p.č.	Meno a priezvisko	Dátum narodenia	Pomer k užívateľovi bytu	Poznámka

Popis bytu:

Obývacía izba	21,66 m2
Izba	12,24 m2
Izba	10,20 m2
Kúpeľňa	4,08 m2
WC	0,99 m2
Chodba	1,32 m2
Kuchyňa	6,42 m2
Komora	1,26 m2
Zádvrie	3,25 m2
SPOLU	61,42m2

Nájom bytu za mesiac:

	Suma v EUR
Nájom za byt	115,00
Fond opráv	23,00
Technická infraštruktúra k bytovému domu	11,00
Správa bytu	5,00
Mesačné nájomné spolu	154,00

V Štefanovičovej, dňa *30. 4. 2015*

Prenajímateľ:

Arpášová
.....
Ing. Gabriela Arpášová
starostka obce



Nájomca:

.....