

NÁJOMNÁ ZMLUVA (štandardný byt)

uzavretá medzi

I. Zmluvnými stranami:

- Prenajímateľ:** Obec Kocurany
IČO: 00648868
Kocurany č. 105, 97202
zastúpená starostom obce Ing. Vojtechom Čičmancom
(ďalej len prenajímateľ) na jednej strane
- Nájomca:** Milan Hianik,
Helena Hianiková,
(ďalej len nájomca) na druhej strane

za týchto podmienok:

II.

Predmet a rozsah zmluvy

- Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nájomný byt patriaci do jeho vlastníctva, ktorý bol postavený v súlade s Výnosom MVRR SR zo dňa 7.12.2006 č. V – 1/2006, Výnosom MVRR SR zo dňa 28.11.2007 č. V – 1/2007, Výnosom MVRR SR zo dňa 15.7.2008 č. V – 1/2008 a zo dňa 21.11.2008 č. V-2/2008 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania (ďalej len výnosy) a VZN č. 42/2008 o podmienkach nájmu nájomných bytov na území obce Kocurany (ďalej len VZN).
- Prenajímateľ prenecháva nájomcovi štandardný **byt č. 5**, III. podlažie, pozostávajúci z 3 izieb, kuchyne a príslušenstva, č. domu 189 v obci Kocurany.
- Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na základe žiadosti nájomcu o nájomný byt a na základe schválenia poslancov obecného zastupiteľstva Kocurany.
- Príslušenstvo bytu uvedeného v ods. 2 tohto ustanovenia tvorí : kočíkareň
- Opis stavu bytu :
byt I. kategórie, nový po kolaudácii
- celková výmera podlahovej plochy bytu v m²: 75,69
vykurovanie bytu: vlastné plynové teleso, typ Buderus

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

III.

Doba platnosti a zánik:

- Byt uvedený v čl. II. ods. 2 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú od 1.12.2011 do 30.11.2014 t.j. na 3 roky, s možnosťou opakovaného predĺženia podľa v zmysle platných výnosov.
- Ak bude mať nájomca nájomného bytu záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy je povinný 4 mesiace pred ukončením platnosti zmluvy doručiť na Obecný úrad Kocurany žiadosť o predĺženie doby jej platnosti (doby trvania nájmu).

3. Žiadosť o predĺženie podaná nájomcom prerokuje obecné zastupiteľstvo a rozhodne o nej. Zmluvné strany v prípade schválenia predĺženia uzavru dodatok k nájomnej zmluve.
4. Nájomný vzťah môže zaniknúť:
 - písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu,
 - písomnou výpoveďou nájomcu. Pričom nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.
 - písomnou výpoveďou prenajímateľa, po prerokovaní a rozhodnutí v obecnom zastupiteľstve a so súhlasom starostu obce, ak nájomca:
 - a) nespĺňa podmienky uvedené v § 5 ods. 1 výnosov
 - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu,
 - 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 nezaratávajú návštevy kratšie ako 15 dní).

Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

5. V písomnej výpovedi, bez ohľadu na to či ju podal prenajímateľ alebo nájomca, musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť.
6. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
7. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonaným so súhlasom prenajímateľa.

IV.

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

1. Cena nájomného za byt sa stanovila dohodou zmluvných strán
2. Nájomca a prenajímateľ sa dohodli, že nájomca zloží vopred, najneskôr v deň podpisu nájomnej zmluvy, na účet obce hotovosť vo výške 6 násobku mesačného nájomného, t.j. 1200,- EUR ako vklad do depozitu. Táto suma bude ponechaná na účte prenajímateľa pre prípad neplatenia úhrad spojených s užívaním bytu. V prípade, ak prenajímateľ bude evidovať voči nájomcovi splatný nedoplatok na úhradách spojených s užívaním bytu, je prenajímateľ oprávnený použiť tieto finančné prostriedky na úhradu vzniknutého dlhu. Prenajímateľ a nájomca sa ďalej dohodli, že v prípade ukončenia nájomného vzťahu je prenajímateľ povinný v lehote do 15 dní po vysporiadaní všetkých záväzkov nájomcu, zostatok vopred vložených finančných prostriedkov do depozitu vrátiť nájomcovi za súčasného splnenia podmienky vypratania a odovzdania bytu prenajímateľovi.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu vždy do 20 dňa bežného mesiaca nájomné vo výške 200,- € mesačne, ktoré bude platením na nasledujúci mesiac. Prvá splátka je splatná k 20.12.2011. Vypočítaná výška nájomného zahŕňa rozpočítané náklady na m² splátky z vlastných zdrojov obce, splátku úveru, poistenie stavby, poplatok za správu a príspevok do fondu údržby. Nájomca a prenajímateľ sa ďalej dohodli, že nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu vždy do 20. dňa bežného mesiaca zálohové platby za elektrickú energiu v spoločných priestoroch a ČOV, ktorá je stanovená na 5,- €

na osobu /mesiac a zálohovú platbu za vodné a stočné, ktorá je 5,- € na osobu/mesiac.

Platby budú realizované na účet obce číslo 9000086001/5600, VS- 1895, ŠS – kalendárny mesiac/rok.

Po uplynutí zúčtovacieho obdobia budú zálohové platby podľa príslušných platných právnych predpisov vyúčtované. Prenajímateľ má právo na základe výsledkov zúčtovacieho obdobia zálohové platby upraviť.

4. Súčasťou tejto nájomnej zmluvy je evidenčný list, ktorý obsahuje výpočet nájomného a úhrady za plnenia, poskytované s užívaním bytu.
Evidenčný list vyhotovuje vlastník bytu Obec Kocurany, a to v súlade s platnou právnou úpravou.
5. 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 0,1 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

V.

Práva a povinnosti nájomcu bytu

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia Občianskym zákonníkom pokiaľ z legislatívy platnej pre tento druh bytov a VZN obce nevyplýva niečo iné.
2. Okrem týchto práv a povinností sa zmluvné strany dohodli na nasledovných právach, resp. povinnostiach a odlišnostiach, ktoré sú uvedené v Občianskom zákonníku:
 - a) Nájomca bol povinný pred podpísaním nájomnej zmluvy zložiť v hotovosti sumu vo výške 1200,- EUR. Nájomca túto povinnosť splnil dňa 7.12. 2011. Do nájomného bytu sa môžu na trvalý pobyt prihlásiť iba nájomcovia a ich deti, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti + druh, družka a rodič.
 - b) U týchto bytov nemožno uplatňovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
 - c) U týchto bytov nemožno realizovať výmeny bytov medzi nájomcami.
 - d) U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv k bytu na nájomcu.
 - e) Nájomca nájomného bytu je povinný do 30 dní nahlásiť na Obecný úrad Kocurany každú zmenu v súvislosti s počtom osôb bývajúcich v byte
 - f) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
 - g) K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho vlastníčkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody na byte a je povinný ich prenajímateľovi nahradiť.
 - h) Súčasťou nájomnej zmluvy je notárska zápisnica, v ktorej žiadateľ vyjadří súhlas s podmienkami stanovenými týmto nariadením. Nájomca určí v zápisnici miesto, na ktoré bude nájomca vypratáný v prípade ukončenia nájmu a neodst'ahovania sa z bytu a týmto miestom bude Urbárska 6/14, 971 01 Prievidza.
 - i) V prípade, že nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodst'ahuje, správca zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcu na miesto určené v zápisnici.

VI.

Osobitné ustanovenia

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných osobitných podmienkach:

1. Bez doručenej a podpísanej notárskej zápisnice, ktorá bude súčasťou tejto zmluvy, je táto zmluva neplatná.
2. Nájomca nemôže vykonávať bez súhlasu vlastníka bytu žiadne vnútorné a vonkajšie stavebné úpravy, ako i úpravy na spoločných nebytových priestoroch. Ich vykonanie sa považuje za závažné porušenie nájomnej zmluvy .
3. Počas nájmu umožní nájomca vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu, Obce Kocurany a iných kontrolných orgánov, s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

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 5 rovnopisoch, pričom dva rovnopisy dostane prenajímateľ a 3 rovnopisy nájomca.
4. Byt bol pridelený na základe žiadosti a schválením v OZ uznesením č. 303/9/2011 písm. d) zo dňa 16.11.2011.

V Kocuranoch dňa 30.11.2011

V Kocuranoch, dňa 30.11.2011

Prenajímateľ:

Nájomca: