

NÁJOMNÁ ZMLUVA (štandardný byt č.12, VS 00112012)

uzavretá medzi

I.

Zmluvnými stranami:

1. Prenajímateľ: Obec Šútovce
sídlo: 972 01 Šútovce 39
zastúpená starostom Bc. Miroslavom Rajčom
IČO: 00318507
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa a.s.
IBAN: SK97 0900 0000 0051 5301 3841
ako prenájomca (ďalej len prenájomca)
na jednej strane

a

2. Nájomca: **Beseda Michal**, rod. Beseda

za týchto podmienok:

II.

Predmet a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nájomný byt patriaci do jeho vlastníctva, ktorý bol postavený v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a zmysle platných výnosov MDVRR SR.
Pre tento byt nachádzajúci sa v bytovom dome zapísaný na LV č. 709, č. súp. 112 na parc. č. 262/3 v k. ú. Horné Šútovce platí osobitný režim vymedzený nariadením obce VZN č.1/2013, VZN 3/2013, VZN 4/2013.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi štandardný byt č. 12 na 2. poschodí pozostávajúci z 2 izieb, kuchyne a príslušenstva v bytovom dome zapísaný na LV č. 709, súp. č.112, parcela č. 262/3 v k. ú. H. Šútovce.
3. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na základe žiadosti nájomcu o nájomný byt.
4. Opis stavu bytu:
 - byt I. kategórie, štandardný
 - celková výmera podlahovej plochy bytu v m²: 46,96 m²
 - vykurovanie bytu: ústredné
5. Príslušenstvo bytu: spoločný nebytový priestor v prízemí (pivnica)

III. Doba platnosti a zánik:

1. Byt uvedený v čl. II. ods. 2 tejto zmluvy sa prenájima na dobu určitú od 01.01.2023 do 31.12.2025 t.j. na 3 roky, s možnosťou opakovaného predĺženia v zmysle platných výnosov. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude žiadateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy prerokuje obecné zastupiteľstvo a rozhodne o nej. Zmluvné strany v prípade schválenia uzavrú novú nájomnú zmluvu.
2. Nájomný vzťah môže počas dojednanej doby trvania nájmu zaniknúť:
 - písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu,
 - písomnou výpoveďou zo strany nájomcu, pričom nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
 - písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa, po prerokovaní a rozhodnutí v obecnom zastupiteľstve obce Šútovce a so súhlasom starostu obce, ak nájomca:
 - a) nespĺňa podmienky uvedené v § 5 ods. 1 výnosov,
 - b) nespĺňa podmienky uvedené vo VZN obce Šútovce č. 1/2013 o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov,
 - c) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas úhradu za plnenie poskytované užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace,
 - d) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - e) 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,
 - f) neužíva byt bez vážnych dôvodov,
 - g) 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 hodín).
 - h) vykoná bez súhlasu vlastníka vonkajšie a vnútorné stavebné úpravy, ako aj úpravy v spoločných nebytových priestoroch, zmení dispozičné riešenie bytu, alebo zasiahne do rozvodov vody a elektrickej energie.
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:
 - a) zodpovedajúcim stavebným úpravám vykonaným so súhlasom prenajímateľa,
 - b) zodpovedajúcim miere opotrebovania.

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 a to **2.35 € za m² podlahovej plochy bytu**.
 2. Nájomca a prenajímateľ sa podľa §12 ods. 7 zákona dohodli, že nájomca zloží vopred, najneskôr v deň podpisu nájomnej zmluvy, na účet obce hotovosť vo výške 5 násobku mesačného nájomného, t.j. **851,80 EUR** ako vklad do depozitu. Táto suma bude ponechaná na účte prenajímateľa ako zábezpeka 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. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie nájomca na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke. Táto povinnosť nebola u nájomníka úplne splnená.
 3. Nájomca je povinný platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy nájomné vo výške **130,36 EUR** mesačne, vždy najneskôr do 25. dňa kalendárneho mesiaca. Vypočítaná výška nájomného zahŕňa rozpočítané náklady na m² splátky z vlastných zdrojov obce, splátku úveru, poistenie, poplatok za správu a príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv.
 4. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu zálohovú úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu vo výške **65 EUR** mesačne. Zálohová úhrada za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu sa platí mesačne vždy najneskôr do 25. dňa kalendárneho mesiaca. Po uplynutí zúčtovacieho obdobia (roka, resp. vykurovacieho obdobia) bude záloha podľa príslušných platných právnych predpisov vyúčtovaná. Prípadný nedoplatok je nájomca povinný uhradiť najneskôr do 31.05 nasledujúceho roka, prípadný preplatok je prenajímateľ povinný vrátiť najneskôr do 31.05 nasledujúceho roka. Prenajímateľ má právo na základe výsledkov zúčtovacieho obdobia túto sumu upraviť.
- Platby budú realizované na účet obce v Slovenskej sporiteľni a.s., číslo účtu v tvare IBAN: SK97 0900 0000 0051 5301 3841, VS:00112012.
5. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do ní 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) Súhlas na uzavretie dodatku k zmluve o predĺžení doby trvania nájmu dáva obecné zastupiteľstvo a dodatok podpisuje starosta obce.
 - b) 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.
 - c) U týchto bytov nemožno uplatňovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
 - d) U týchto bytov nemožno realizovať výmeny bytov medzi nájomcami.
 - 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 Šútovce každú zmenu v súvislosti s počtom osôb bývajúcich v byte
 - g) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
 - h) K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho vlastníkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody na byte a je povinný ich prenajímateľovi nahradiť.
 - i) V prípade, že sa 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. Nájomca nemôže vykonávať bez súhlasu vlastníka bytu žiadne vnútorné a vonkajšie stavebné úpravy, ako i úpravy na spoločných nebytových priestoroch, meniť dispozičné riešenie bytu ani zasahovať do rozvodov vody a elektrickej energie.
2. Ich vykonanie sa považuje za závažné porušenie nájomnej zmluvy.
3. Počas nájmu umožní nájomca vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu, Obce Šútovce a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
4. Nájomca nesmie umiestniť na oknách bytu z vonkajšej strany žalúzie alebo rolety, antény TV a Satelitného signálu.
5. Nájomca nesmie v nájomnom byte chovať žiadne hospodárske ani spoločenské zvieratá.

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 (Výnosy Ministerstva pre výstavbu a regionálny rozvoj SR) neobsahuje inú úpravu.
3. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch, pričom po jednom rovnopise obdrží Prenajímateľ a nájomca.

V Šútovciach
dňa 01.01.2023

V Šútovciach
dňa 01.01.2023

.....
Prenajímateľ

.....
Nájomca

