

NÁJOMNÁ ZMLUVA
(štandardný nájomný byt)

uzavretá medzi

I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Obec Urmince

V zastúpení : JUDr. Matúš Hubinský – starosta obce

Obecný úrad Urmince 493, 956 02 Urmince

IČO : 00311227

DIČ : 2021248548

Číslo účtu : SK21 0200 0000 0000 0482 6192

ako prenájomca (ďalej len „prenajímateľ“) na jednej strane

a

Nájomca:

Michaela Svoradová

r.č.: [REDACTED]

dátum nar.: [REDACTED]

956 02 Urmince 125 7/9

ako nájomca (ďalej len „nájomca“) na druhej strane

zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu:

Alan Svorad – syn

II.

Predmet a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nájomný byt patriaci do vlastníctva prenájomateľa, ktorý bol postavený v súlade so Smernicami Ministerstva dopravy a výstavby a regionálneho rozvoja SR.
2. Pre tento byt platí osobitný režim vymedzený Všeobecne záväzným nariadením Obce Urmince č. 1/2019 o nájomných bytoch, výške nájmu a členení nájmu podľa Zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, Dodatku č. 1 k Všeobecnému záväznému nariadeniu Obce Urmince č. 1/2019 o nájomných bytoch, výške nájmu a členení nájmu podľa Zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu štandardný nájomný byt, nachádzajúci sa v bytovom dome súp. č. 125, byt č. 7/9 postavenom na parcele č. 38/35 v katastrálnom území Urmince.

4. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na základe žiadosti nájomcu o nájomný byt a na základe odporúčania komisie a schválením Obecným zastupiteľstvom Obce Urmince, uznesením č. 385/2022 zo dňa 13.05.2022

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 01.06.2022 do 31.12.2022 s možnosťou opakovaného uzatvorenia novej nájomnej zmluvy o nájme predmetného nájomného bytu najviac o 3 roky pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a vo Všeobecne záväznom nariadení č. 1/2019 a Zákone č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v z.n.p.

2. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude žiadateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

Ak bude mať nájomca nájomného bytu záujem o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy, je potrebné najneskôr 2 mesiace pred ukončením platnosti zmluvy doručiť na Obecný úrad v Urminciach žiadosť o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy.

3. Žiadosť o predĺženie podanú nájomcom prerokuje komisia o prideľovaní nájomných bytov a odporučí ju na schválenie resp. neschválenie obecnému zastupiteľstvu. Zmluvné strany v prípade schválenia predĺženia uzavru novú nájomnú zmluvu v trvaní maximálne 3 roky.

4. Počas doby trvania nájmu sa príjem osôb nepreveruje. Ak nájomca požiada o opakované uzatvorenie 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,
- 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 182,11 Eur stanovená v zmysle platných právnych predpisov pre tento typ nájomných bytov. Výška nájmu uvedená v Dodatku č. 1 Všeobecnému záväznému nariadeniu Obce Urmince č. 1 / 2019 o nájomných bytoch, výške nájmu a členení nájmu podľa Zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

2. Nájomcovia sa zaväzujú platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu nájomné vo výške 182,11 € 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 Urmince a to v súlade s platnou právnou úpravou.

4. S užívaním a nájomom bytu nie je spojené poskytovanie služieb a dodávka energií. Nájomca uzavrie osobitnú zmluvu na priamy odber s dodávateľom vody, elektrickej energie a plynu. Vývoz splaškových odpadových vôd zo septika uhrádza nájomca priamo poskytovateľovi tejto služby.

5. Nájomca je povinný platiť nájomné na plnenia poskytované s užívaním bytu, mesačne vo výške 182,11 € vopred, do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca, Obci Urmince, na účet vedený v VÚB banke a. s., číslo účtu SK21 0200 0000 0000 0482 6192, VS: 12579, KS: 0308 prevodným príkazom, prípadne poštovou poukážkou alebo v hotovosti do pokladne Obce Urmince.

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 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

7. Nájomca je povinný uhradiť na účet obce vedený v VÚB banke a. s. Topoľčany, číslo účtu SK21 0200 0000 0000 0482 6192, VS: 12579, KS: 0308 prevodným príkazom finančnú zábezpeku vo výške 546,33 € ako zálohu na účel platenia úveru a úroku z úveru, prijatého

prenajímateľom 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 nájomom 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 spojenej 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 niečo 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 Urmince finančnú zábezpeku vo výške 546,33 Eur.

b/ opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy schvaľuje obecné zastupiteľstvo na základe odporúčania Bytovej komisie zriadenej pri Obecnom zastupiteľstve v Urminciach.

c/ do tohto bytu sa na trvalý pobyt v obci Urmince môže prihlásiť nájomca a tiež všetky osoby s ním bývajúce.

d/ počas doby platnosti nájomnej zmluvy bude do bytu umožnený vstup zamestnancom ministerstva, krajského stavebného úradu, Obecný úrad Urmince 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 Urmince 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 byt uvoľniť 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 protihodnotu 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 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 dopravy a výstavby 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 obce 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 Urminciach , dňa 18.05.2022

V Urminciach , dňa 18.05.2022

Prenajímateľ:

Nájomca:

