

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 1/2024/571-4

uzavretá medzi

I.

Zmluvné strany

1. Prenajímateľ:

Obec Skačany

Námestie SNP 451, 958 53 Skačany

IČO: 00311057

zastúpená starostom obce Ing. Jurajom Kližanom

ako prenajímateľ (ďalej len prenajímateľ) na jednej strane

a

2. Nájomca:

Marek Habala

Dátum narodenia:, rodné číslo:

ČOP:

a manželka

Lucia Habalová

Dátum narodenia:, rodné číslo

ČOP:

ako nájomca (ďalej len nájomca) na druhej strane

za týchto podmienok:

II.

Predmet a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do nájmu na dobu určitú nájomný byt (ďalej len byt) patriaci do jeho vlastníctva, ktorý bol postavený v súlade s Výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR z 15. júla 2008 č. V-1/2008, ktorým sa dopĺňa Výnos MV a RR SR zo dňa 7. decembra 2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení výnosu z 28. novembra 2007 č. V-1/2007.

2. Pre tento byt platí osobitný režim vymedzený zákonom NR SR č. 443/2010 a Všeobecne záväzným nariadením o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Skačany.

3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu byt č. 4 nachádzajúci sa v bytovom dome č. súp. 571 na parc. č. 3/4 v k. ú. Skačany v obci Skačany, na I. nadzemnom podlaží, pozostávajúci z 2 izieb, kuchyne a príslušenstva.

4. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na základe žiadosti o predĺženie nájomného vzťahu zo dňa 29. 01. 2024, na základe návrhu predsedníčky bytovej komisie a na základe rozhodnutia Obecného zastupiteľstva Skačany, ktoré predĺženie nájomného vzťahu schválilo Uznesením č. 9/2024.

5. Opis bytu:

- štandardný

- celková výmera podlahovej plochy bytu v m² 72,16

- výmera obytnej podlahovej plochy bytu v m² 38,19

- vykurovanie bytu: ústredné kúrenie

K bytu prislúcha aj pivnica.

III.

Doba trvania nájmu, jeho predĺženie a zánik nájmu

1. Byt uvedený v čl. II. ods. 3 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú od **07. 03. 2024 do 06. 03. 2027** t. j. na 3 roky s možnosťou opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy, pri splnení podmienok nájmu určených právnymi predpismi a VZN obce pre tento typ bytu.

2. Ak si bude nájomca plniť všetky povinnosti vyplývajúce z nájmu (najmä platiť nájomné a preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu a správca nebude evidovať žiadne nedoplatky na mesačnom zálohovom predpise platieb za užívanie bytu, ktorý je predmetom nájmu) a zároveň bude spĺňať podmienky stanovené v § 12 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní má právo na opakované predĺženie doby nájmu. Prenajímateľ bude nájomcu informovať o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy, najmenej 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

3. V prípade, že bude mať nájomca nájomného bytu záujem o predĺženie nájomného vzťahu (doby trvania nájmu) je povinný 2 mesiace pred ukončením platnosti nájomnej zmluvy doručiť na Obecný úrad Skačany písomnú žiadosť spolu s dokladmi preukazujúcimi príjem osôb k 31. 12. predchádzajúceho kalendárneho roka.

4. Ak mesačný príjem osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne presiahne počas trvania nájomnej zmluvy čiastku vypočítanú podľa čl. II. ods. 1 VZN č. 9/2011, môže byť platnosť nájomnej zmluvy predĺžená o 1 rok, avšak iba v prípade, že v zozname uchádzačov o nájomné byty nie je evidovaná žiadna žiadosť.

5. Žiadosť o predĺženie nájmu podaná nájomcom prerokuje bytová komisia, a následne na návrh bytovej komisie Obecné zastupiteľstvo o nej rozhodne. Zmluvné strany v prípade schválenia, uzavrú nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie. Ak sa tak nestane, uplynutím troch rokov, na ktoré bola uzavretá, nájomná zmluva zaniká.

6. Počas doby trvania nájmu sa príjem osôb nepreveruje.

7. Nájomný vzťah môže počas dojednanej doby trvania nájmu zaniknúť:

- uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba predĺžená

- písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu

- písomnou dohodou zo strany nájomcu, pričom nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi

- písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa, po prerokovaní a rozhodnutí v Obecnom zastupiteľstve obce Skačany, a so súhlasom starostu obce, ak nájomca a užívateľa bytu

a) nespĺňa podmienky vymedzené VZN pre tento typ bytu,

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 2 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 porušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozujú bezpečnosť alebo porušujú dobré mravy v dome,

e) neužíva byt bez vážnych dôvodov

f) bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené v nájomnej zmluve (do toho sa nezapočítavajú návštevy kratšie ako 15 dní).

8. V písomnej výpovedi, ktorú podal prenajímateľ musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť. Výpovedná lehota, ktorú podal prenajímateľ z dôvodov uvedených v čl. III. ods. 7 písm. a) je jednomesačná a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede nájomcom. Výpovedná lehota pri výpovedi, ktorú podal prenajímateľ z dôvodov uvedených v čl. III. ods. 7 písm. b)-f) je podľa § 710 ods. 3 Občianskeho zákonníka č. 40/64 Zb. v platnom znení tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

9. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka, pokiaľ VZN obce neustanovuje inak.

10. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať ho prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom dobe používania.

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.

2. Nájomca sa zaväzuje platiť mesačne odo dňa podpísania nájomnej zmluvy nájomné vo výške **205,00 EUR** mesačne vždy najneskôr do 25. dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca.

3. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy zálohovú úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu vo výške **10,00 EUR** mesačne spolu s nájomným vždy do 25. dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca. Po uplynutí zúčtovacieho obdobia (kalendárneho roka) bude záloha podľa príslušných platných predpisov vyúčtovaná. Prípadný nedoplatok je nájomca povinný uhradiť najneskôr do 30 dní na účet obce Skačany č. SK84 7500 0000 0040 1556 3891.

4. Prílohou tejto nájomnej zmluvy je evidenčný list bytu a predpis nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.

5. Nájomca je teda povinný platiť nájomné a zálohové úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu mesačne vo výške **215,00 EUR vždy najneskôr do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca** na účet obce Skačany č. SK84 7500 0000 0040 1556 3891.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca uzavrie zmluvy o dodávke služieb spojených s užívaním bytu (dodávka plynu, elektrickej energie, vodné, telekomunikačné poplatky, poplatky za internet,..) priamo s dodávateľmi týchto služieb.

V.

Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu

1. Marek Habala, rodné číslo – , trvalý pobyt –
2. Lucia Habalová, rodné číslo – , trvalý pobyt –
3. Marek Habala, rodné číslo – , trvalý pobyt –
4. Jakub Habala, rodné číslo – , trvalý pobyt –

VI.

Práva a povinnosti nájomcov bytu

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia Občianskym zákonníkom len vtedy, 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 pred podpísaním nájomnej zmluvy zložil na účet obce Skačany č. SK31 7500 0000 0040 1592 4036 finančnú zábezpeku pre predmetný **byt vo výške 1 116,00 EUR** ako zábezpeku na krytie škôd vzniknutých pri užívaní bytu alebo na zaplatenie nedoplatku na nájomnom a služieb spojených s užívaním bytu. **Nájomca sa túto povinnosť splnil dňa 05. 03. 2012. Na základe Dodatku č. 1/2022, ktorým bola upravená výška nájomného, si nájomca dňa 13. 09. 2023 doplatil potrebnú čiastku (114,00 EUR), aby výška finančnej zábezpeky po zvýšení nájmu zodpovedala výške 6 mesačného nájmu. Výška finančnej zábezpeky je v súčasnosti 1 230,00 EUR.** Ak dôjde zo strany nájomcu k neplateniu nájomného a úhrad služieb bude s ním ukončený nájomný vzťah pred uplynutím trojročnej doby a nezaplatená časť nájomného a služieb spojených s nájmom bude uspokojená

z poukázanej finančnej zábezpeky. Alikvotná čiastka, ktorá zostane pod odpočítaní nezaplateného nájomného a služieb spojených s nájmom sa nájomcovi vráti po skončení nájomného vzťahu do 30 dní po ukončení nájmu na účet, ktorý určil nájomca. Podmienkou vrátenia zábezpeky je aj predloženie odhlasovacieho lístka, preukazujúceho odhlásenie z trvalého pobytu. V prípade, ak dôjde ku skončeniu nájomného vzťahu z iných dôvodov ako je neplatenie nájomného a úhrady služby spojenej s nájmom, pričom počas celej doby trvania nájmu neboli z tejto sumy uhrádzané žiadne nedoplatky na strane nájomcu a nájomca v čase skončenia nájmu nebude mať voči obci žiadne záväzky spojené s užívaním nájomného bytu, bude finančná zábezpeka vrátená do 15 dní po ukončení nájmu na účet, ktorý určil nájomca. Podmienkou vrátenia finančnej zábezpeky je predloženie odhlasovacieho lístka, preukazujúceho odhlásenie z trvalého pobytu.

b) Do týchto bytov sa môže na trvalý pobyt prihlásiť iba nájomca, jeho manžel/ka, druh/žka, jeho deti, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti a rodičia nájomcu. Nájomca nesmie dať pridelený byt do prenájmu žiadnej osobe. Nájomca musí tento byt riadne a osobne užívať.

c) U týchto bytov nemožno uplatňovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.

d) U týchto bytov nemožno realizovať výmeny bytov medzi nájomcami bez predchádzajúceho rozhodnutia Obecného zastupiteľstva o skončení nájmu v doteraz pridelenom byte a o pridelení iného bytu, so súčasným uzavretím novej nájomnej zmluvy na novo pridelený byt.

e) U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv k bytu na nájomcov.

f) Nájomca nesmie vykonávať v byte žiadne stavebné úpravy, a to ani na svoje vlastné náklady bez súhlasu prenajímateľa.

g) Nájomca nájomného bytu je povinný do 30 dní nahlásiť na Obecný úrad Skačany každú zmenu, ktorá nastala v ich osobných pomeroch.

h) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom.

i) K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať ho vlastníkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný ich prenajímateľovi nahradiť.

j) Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že za účelom zabezpečenia vypratania bytu v prípade ukončenia nájomného vzťahu nájomca ešte pred uzavretím tejto zmluvy spísal dňa 06. 03. 2012 v Notárskom úrade notára Mgr. Výskoka, so sídlom v Partizánskom, Februárová 153/3, notársku zápisnicu, v ktorej súhlasí s exekúciou podľa § 41 odst. 2 Exekučného poriadku pre prípad, že nájomný vzťah medzi zmluvnými stranami bude ukončený z akéhokoľvek dôvodu upraveného v nájomnej zmluve a nájomca dobrovoľne neuvoľní a neodovzdá užívaný byt prenajímateľovi. V predmetnej notárskej zápisnici zároveň nájomca určil aj miesto, na ktoré budú vypratane všetky hnutelné veci patriace nájomcovi, nachádzajúce sa v užívanom byte. Zmluvné strany sa dohodli, že notárska zápisnica sa stáva súčasťou aj tejto nájomnej zmluvy.

k) V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodstahuje, správca zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcu na miesto určené v notárskej zápisnici.

l) Mesačný čistý príjem žiadateľov, vypočítaný ako súčet príjmov osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu nie je vyšší ako 3,5 násobok životného minima, vypočítaného z príjmu za posledný kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá.

m) Mesačný príjem osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu neprevyšuje hranicu príjmu určenú zákonom NR SR č. 443/2014O o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní.

n) Nájomca je povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom kontroly technického stavu nájomného bytu.

VII.

Osobitné ustanovenia

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných osobitných podmienkach:

- v byte nesmie nájomca vykonávať žiadnu podnikateľskú činnosť,
- montovanie individuálnych antén je možné len na základe písomnej žiadosti nájomcu a povolenia prenajímateľa,
- drobné domáce zvieratá (napr. pes, mačka) môže nájomca v byte chovať len na základe písomnej žiadosti, predloženej prenajímateľovi ako aj 2/3 písomného súhlasu nájomcov bytového domu. Iné zvieratá (napr. hady, veľké a nebezpečné plemená psov) nie je možné chovať ani so súhlasom ostatných nájomcov,
- **nájomca sa zaväzuje počas nájomného vzťahu hradiť si drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním, ako aj hradiť si náklady spojené s bežnou údržbou**, pričom pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou je stanovený Nariadením vlády č. 871995 Z. z. v znení neskorších predpisov, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia občianskeho zákonníka,
- nájomca je povinný dodržiavať v byte hygienu, čistotu a poriadok
- nájomca je povinný podieľať sa na čistení a upratovaní spoločných priestorov bytového domu ako aj udržiavať upravovať okolie bytového domu podľa harmonogramu, ktorý si určia nájomcovia bytov.

VIII.

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 vzťahujúce sa na nájomný vzťah, nájomný vzťah sa riadi príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, v prípade, že osobitné predpisy (Smernice Ministerstva pre výstavbu a regionálny rozvoj SR) neobsahujú inú úpravu.

3. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v 3 rovnopisoch, pričom dva rovnopisy obdrží prenajímateľ a jeden rovnopis nájomca.

4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle obce.

V Skačanoch dňa:

Prenajímateľ:

Obec Skačany

Ing. Juraj Kližan

starosta obce

V Skačanoch dňa:

Nájomca:

Marek Habala

Lucia Habalová