

# NÁJOMNÁ ZMLUVA (štandardný nájomný byt)

uzavretá medzi

## I.

### Zmluvné strany

**Prenajímateľ:**

**Obec Štefanovičová**

Štefanovičová 75

951 15 Štefanovičová

IČO:311 97 566

DIČ: 2021355380

zastúpená starostom Bc. Jaroslavom Bírom

ako prenájomca (ďalej len „prenajímateľ“) z jednej strany

**Nájomca:**

**Lukáš Kozár**, nar. 21.12.1982

trvale bytom: Štefanovičová 138

a

**Katarína Kozárová**, nar. 12.12.1982

trvale bytom: Štefanovičová 138

ako nájomca (ďalej len „nájomca“) z druhej strany

## II.

### Predmet a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu štandardný nájomný byt, nachádzajúci sa v bytovom dome súp. č. 138, byt č. 5, postavenom na parcele č. 323/34 v katastrálnom území Štefanovičová.
2. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na základe žiadosti nájomcu o nájomný byt, na základe odporúčania pridelenia predmetného bytu žiadateľovi Bytovou komisiou v Štefanovičovej, ktorá zasadala dňa 11.06.2024 a následne jeho schválenia Obecným zastupiteľstvom v Štefanovičovej dňa 12.06.2024 uznesením č. 109/7OZ/2024
3. Opis stavu bytu :  
Celkový stav a vybavenie bytu je uvedené v protokole o prevzatí bytu, ktorý tvorí súčasť nájomnej zmluvy z 30.04.2015. V prípade opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy sa protokol nevyhotovuje, je súčasťou prvotnej nájomnej zmluvy.

## III.

### Doba platnosti a zánik

1. Byt uvedený v čl. II. ods. 3 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú **od 01.10.2024, do 30.09.2027**, t. j. **na 3 roky**, s možnosťou opakovaného predĺženia platnosti zmluvy o nájme predmetného nájomného bytu najviac o 3 roky 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 opakovaný prenájom.
3. Žiadosť o opakovaný prenájom podanú nájomcom prerokuje Bytová komisia o pridelovaní nájomných bytov pri Obecnom zastupiteľstve v Štefanovičovej a odporučí ju na schválenie resp. neschválenie obecnému zastupiteľstvu.. Zmluvné strany v prípade schválenia opakovaného prenájmu uzatvoria novú nájomnú zmluvu.
4. Počas doby trvania nájmu sa príjem osôb nepreveruje. Ak nájomca požiada o opakovaný prenájom, 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 pôvodnom stave bez akýchkoľvek stavebných úprav.

#### 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 **168 € 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. Evidenčný list sa pri opakovanom uzatvorení nájomnej zmluvy vyhotovuje len vtedy, ak sa zmenil počet osôb bývajúcich v byte alebo pri zmene výšky nájomného.
4. S užívaním a nájmom 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 168 € 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 poštovou poukážkou.
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 nájmom, sa nájomcovi vráti pri skončení nájomného vzťahu do 30 dní po ukončení nájmu na bankový účet. V prípade opakovaného uzatvorenia nájmu nie je nájomca povinný zábezpeku uhradiť; táto bola uhradená pri prvotnom uzatvorení nájomnej zmluvy.
8. V prípade, ak dôjde ku skončeniu nájomného vzťahu z iných dôvodov, ako je neplatenie nájomného a služby spojené s nájmom 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 Štefanovičová finančnú zábezpeku vo výške **462 Eur**; to neplatí pri opakovanom uzatvorení nájomnej zmluvy
  - b/ uzavretie nájomnej zmluvy pri opakovanom predĺžení nájmu schvaľuje obecné zastupiteľstvo na základe odporúčania Bytovej komisie pri Obecnom zastupiteľstve v Štefanovičovej
  - c/ do tohto bytu sa na trvalý pobyt v obci Štefanovičová 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 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 byt uvoľniť a odovzdať ho vlastníčkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný ich prenajímateľovi nahradiť.  
m/ v prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt prenajímateľovi v pôvodnom stave bez akýchkoľvek stavebných úprav.

## VI.

### Osobitné ustanovenia

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných podmienkach:

- v obecnom nájmomnom 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

5. Zmeny a doplnky tejto nájmovej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
6. Pokiaľ táto nájmná zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia, vzťahujú sa na nájmný vzťah príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, len v prípade, že osobitné predpisy (Smernice Ministerstva pre výstavbu a regionálny rozvoj SR) neobsahujú inú úpravu.
7. Nájmná zmluva sa vyhotovuje v 3 rovnopisoch, prenajímateľ obdrží 2 rovnopisy a nájomca 1 rovnopis.
8. 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 Štefanovičovej , dňa 27.09.2024

Prenajímateľ:

Bc. Jaroslav Bíro

starosta obce



V Štefanovičovej , dňa 27.09.2024

Nájomca:

Lukáš Kozár, Katarína Kozárová