



NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzavretá medzi

I. Zmluvnými stranami:

1. Prenajímateľ: Obec Pažiť

IČO: 00310913

zastúpená starostom obce MVDr. Vladimírom Baláškom
ako prenajímateľ (ďalej len prenajímateľ) na jednej strane

a

2. Nájomca: Zuzana Jančeková

narodený/á: , rod. číslo:

bytom:

stav: vydatá

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 štandardný nájomný byt (ďalej len byt) patriaci do jeho vlastníctva, ktorý bol postavený v súlade s Výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 134/2013 v znení neskorších predpisov.
2. Pre tento byt platí osobitný režim vymedzený uvedeným Výnosom MV RR SR a VZN obce č. 2/2015, schváleného obecným zastupiteľstvom dňa 16.12.2015 Uznesením č. 7/2015
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu byt č. 9 nachádzajúci sa v bytovom dome súp. č. 67, postavenom na parcele č. 1/37, v katastrálnom území obce Pažiť, na 3 poschodí, vchod A, pozostávajúci z 3 izieb, kuchyne a príslušenstva.
4. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na základe žiadosti nájomcu o nájomný byt zo dňa 11.04.2018 a na základe rozhodnutia obecného zastupiteľstva Obce Pažiť č. 24 zo dňa 08.08.2018, bod B/3, o pridelení predmetného bytu žiadateľovi.
5. Opis stavu bytu:
 - Byt I. kategórie, štandardný, nový, po kolaudácii

- Celková výmera podlahovej plochy bytu v m²: 70,67
- Vykurovanie bytu: podlahové elektrické kúrenie (samostatné), úprava podláh: laminátové podlahy, dlažba
- Úprava stien: omietky, maľovka
- Vybavenie kuchyne: kuchynská linka, potravinová skriňa, digestor, elektrický sporák
- Vybavenie kúpeľne : vaňa, umývadlo, dve batérie
- Počet lodží: 01

III.

Doba trvania nájmu a zánik nájmu

1. Byt uvedený v čl. II. ods. 3 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú od 01.09.2018 do 30.08.2021, t. j. na 3 roky.
2. Ak bude mať nájomca nájomného bytu záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy v zmysle § 4 čl. 6 VZN 2/2015 je povinný 2 mesiace pred ukončením platnosti zmluvy doručiť na Obecný úrad Pažiť 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 uzavruť dodatok k nájomnej zmluve, ktorým predĺžia dobu platnosti zmluvy na ďalšie 3 roky. Ak sa tak nestane, uplynutím troch rokov, na ktoré bola uzavretá, nájomná zmluva zaniká.
4. Ak mesačný príjem osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne presiahne počas trvania nájomnej zmluvy čiastku vypočítanú podľa §4 čl. 1 VZN 2/2015 ,môže im byť platnosť nájomnej zmluvy predĺžená o 1 rok.
5. Nájomný vzťah môže počas dojednanej doby trvania nájmu zaniknúť:
 - písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu,
 - písomnou výpoveďou zo strany nájomcu,
 - písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa, po prerokovaní a rozhodnutí v obecnom zastupiteľstve obce Pažiť, a so súhlasom starostu obce, ak nájomca:
 - a**, nespĺňa podmienky uvedené v § 4 čl. 1 VZN 2/2015,
 - 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 bytovom 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 bytovom dome,
 - e**, vykonal v byte stavebné úpravy
 - f**, neužíva byt bez vážnych dôvodov

6. V písomnej výpovedi, ktorú podal prenajímateľ musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť.
7. Výpovedná lehota pri výpovedi, ktorú podal prenajímateľ z dôvodu uvedených v čl. III. Ods. 5 písm. a, je jednomesačná a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede nájomcom.
Výpovedná lehota pri výpovedi, ktorú podal prenajímateľ z dôvodu uvedených v čl. III. Ods. 5 písm. b,-g, je podľa § 710 ods. 3 Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb., v platnom znení, tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
8. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka, pokiaľ VZN 2/2015 neustanovuje inak.
9. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný byť vypratať a odovzdať ho prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom dobe užívania.

IV.

Výška a splatnosť nájomného a úhrady za plnenie 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 odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu nájomné vo výške 182 € mesačne vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca na účet prenajímateľa prostredníctvom Inkasného strediska Slovenskej pošty (SIPO).
Prvú platbu mesačného nájomného za obdobie 09/2018 uhradia nájomcovia prenajímateľovi pri podpise nájomnej zmluvy. Mesačné nájomné za obdobie 09/2018 uhradia nájomcovia v pokladni obecného úradu v termíne do 31. 08. 2018.
3. Nájomca v zmysle §5 čl. 2 VZN 2/2015 zložil na účet obce Pažiť
č. IBAN SK39 5600 0000 0008 0804 1008 finančnú zábezpeku ako zálohu na účel platenia úveru a úroku z úveru, prijatého prenajímateľom z banky za účelom výstavby nájomných bytov. Ak dôjde zo strany nájomcov k neplateniu nájomného a úhrad služieb bude s nimi 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 po odpočítaní nezaplateného nájomného a služieb spojených s nájmom sa nájomcovi vráti pri skončení nájomného vzťahu do 15 dní po ukončení nájmu na účet, ktorý určil nájomca. Podmienkou vrátenia finančnej 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 nájomcov a nájomcovia v čase skončenia nájmu nebudú 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 aj predloženie odhlasovacieho lístka, preukazujúceho odhlásenie z trvalého pobytu.

Po skončení nájmu sa byt prideli inému uchádzačovi.

4. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu zálohovú úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu vo výške 182 € mesačne. Zálohová úhrada za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu sa platí mesačne vždy najneskôr do 25.dňa predchádzajúceho mesiaca spolu s nájomným prostredníctvom Inkasného strediska Slovenskej pošty (SIPO). Prvú platbu zálohových úhrad za obdobie 09/2018 uhradí nájomca v pokladni obecného úradu do 31.08.2018 .
- Po uplynutí zúčtovacieho obdobia bude záloha podľa príslušných platných právnych predpisov vyúčtovaná. Prípadný nedoplatok je nájomca povinný uhradiť najneskôr do 7 dní v pokladni obecného úradu alebo na účet obce Pažiť IBAN SK39 5600 0000 0008 0804 1008. Prípadný preplatok je prenajímateľ povinný vrátiť najneskôr do 7 dní na účet, ktorý určil nájomca.

V.

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 a VZN č. 2/2015 nevyplýva niečo iné.
2. Okrem týchto práv a povinností sa zmluvné strany dohodli na nasledovných právach, resp. povinnostiach:
 - Nájomca bol povinný pred podpísaním nájomnej zmluvy uhradiť na účet obce Pažiť č. IBAN SK39 5600 0000 0008 0804 1008 finančnú zábezpeku pre predmetný byt vo výške 1092 €. Nájomca túto povinnosť splnil dňa **23.08.2018**.
 - Nájomná zmluva na nájomný byt sa uzatvára na dobu určitú 3 roky s možnosťou opakovaného predĺženia vždy o 3 roky, pri splnení podmienok nájmu určených právnymi predpismi a nariadením obce pre tento typ bytu, postupne až na 30 rokov.
 - Súhlas na uzavretie dodatku k zmluve o predĺžení doby trvania nájmu dáva obecné zastupiteľstvo a dodatok podpisuje starosta obce.
 - Do týchto bytov sa môže na trvalý pobyt prihlásiť iba nájomca a 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.
 - U týchto bytov nemožno uplatňovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
 - 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.

- U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv k bytu na nájomcov.
- Nájomca nesmie vykonávať v byte žiadne stavebné úpravy, a to ani na svoje náklady.
- Nájomca nájomného bytu je povinný do 30 dní nahlásiť na Obecný úrad Pažiť každú zmenu, ktorá nastala v ich osobných pomeroch v údajoch uvedených vo VZN č. 2/2015.
- Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom.
- K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať ho vlastníckovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný ich prenajímateľovi nahradiť.
- Mesačný čistý príjem žiadateľov, vypočítaný ako súčet príjmov osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu je vyšší ako životné minimum, vypočítané z príjmu za posledný kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá, zvýšený o 182 € u 3-izbového bytu.
- Mesačný príjem osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu neprevyšuje hranicu príjmu určenú Výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 134/2013 v znení neskorších predpisov.
- Ak mesačný príjem osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne presiahne počas trvania nájomnej zmluvy čiastku vyrátanú podľa VZN 2/2015, môže im byť platnosť nájomnej zmluvy predĺžená o 1 rok.

VI. Osobitné ustanovenia

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných osobitných podmienkach:

- v byte nesmie nájomca vykonávať žiadnu podnikateľskú činnosť,
- v bytovom dome bude spoločný rozvod televízneho signálu RTVS 1, RTVS 2, Markíza a JOJ,
- drobné domáce zvieratá (napr. pes a 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,
- drobné poruchy a údržby si nájomca vykonáva v byte sám a na vlastné náklady,
- nájomca je povinný dodržiavať v byte hygienu, čistotu a poriadok,
- nájomca je povinný podieľať sa na čistení a upratovaní spoločných priestorov bytového domu podľa harmonogramu, ktorý si určia nájomcovia bytov,
- nájomca sa zaväzuje upraviť a udržiavať okolie bytového domu.

VII.
Závěrečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
2. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v 4 rovnopisoch, pričom dva rovnopisy obdrží prenajímateľ a dva rovnopisy nájomca.

v Pažiti, dňa 27.08.2018

v Pažiti, dňa 27.08.2018

Prenajímateľ:
Obec Pažiť

Nájomca:

MVDr. Vladimír Baláška
starosta obce