

Nájomná zmluva / štandardný byt /

uzavretá medzi

I.

Zmluvnými stranami:

1. Prenajímateľ: **Obec Koš**
Vít'azstva 791/41
972 41 Koš
V zastúpení: Ing. Štefan Zavadinka – starosta obce
IČO: 318213
(ďalej len prenajímateľ) na jednej strane
2. Nájomca: **Pastierik Ján**
nar. _____ Bojniciach
trvale bytom: Hviezdoslavova 829/218, 972 41 Koš
(ďalej len nájomca) na druhej strane

za týchto podmienok:

II.

Predmet a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nájomný byt patriaci do jeho vlastníctva, ktorý bol postavený v súlade so Smernicami Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 3/2002 a dodatkov. Pre tento byt, nachádzajúci sa v bytovom dome, číslo súpisné 829, na parcele číslo 502/25 v katastrálnom území obce Koš, platí osobitný režim vymedzený Všeobecne záväzným nariadením (VZN) Obce Koš č.2/2012 o nakladaní s nájomnými bytmi pre rodiny a občanov s ťažkým zdravotným postihnutím.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu štandardný byt č.4, na I. poschodí, pozostávajúci z 3 izieb, kuchyne a príslušenstva v bytovom dome súpisné číslo 829, orientačné číslo 218, ul. Hviezdoslavova, v obci Koš.
3. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na základe žiadosti nájomcu o výmenu nájomného bytu za väčší byt v bytovom dome na ul. Hviezdoslavovej, č. súp. 829, orient. č. 218, Koš a na základe rozhodnutia Komisie vzdelávania, kultúry, športu a sociálnych vecí pri OcZ a starostu obce v Koši.

III.

Doba platnosti a zánik

1. Byt uvedený v článku II. ods. 2 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú od **1.09.2015** do **31.08.2018**, s možnosťou opakovaného predĺženia na ďalšie 3 roky v zmysle platných výnosov.
2. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pre dohodnutým termínom skončenia nájmu.
3. Ak bude mať nájomca nájomného bytu záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy v zmysle §5 Všeobecne záväzného nariadenia č. 2/2012, je potrebné pred

- ukončením platnosti zmluvy doručiť na Obecný úrad Koš žiadosť o predĺženie doby jej platnosti (doby trvania nájmu).
4. Žiadosť o opakované predĺženie nájomnej zmluvy prerokuje Komisia vzdelávania, kultúry, športu a sociálnych vecí pri OcZ v Koši. Na jej návrh starosta obce ukončí alebo opakovane uzavrie nájomnú zmluvu.
 5. Nájomný vzťah môže zaniknúť:
 - uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba predĺžená,
 - písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu,
 - písomnou výpoveďou nájomcu, pričom nájom bytu sa skončí v lehote podľa § 710 a § 711 OZ,
 - písomnou výpoveďou prenajímateľa, po prerokovaní a rozhodnutí v obecnom zastupiteľstve obce a so súhlasom starostu obce, ak nájomca:
 - a) nespĺňa podmienky uvedené vo VZN č. 2/2012
 - 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 3 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 porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - e) neužíva byt bez vážnych dôvodov,
 - f) 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 dní),
 - g) vykoná bez súhlasu vlastníka vonkajšie, vnútorné stavebné úpravy, resp. aj úpravy v spoločných nebytových priestoroch, zmení dispozičné riešenie bytu, alebo zasiahne do rozvodov vody, el. energie a plynu.
 6. Nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.
 7. V písomnej výpovedi, bez ohľadu na to, či ju podal prenajímateľ alebo nájomca, musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť.
 8. Nájomca nemá po zániku prenájmu nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej jednotky.
 9. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
 10. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám, vykonaným so súhlasom prenajímateľa.

IV.

Opis stavu nájomného bytu, opis príslušenstva nájomného bytu a podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu

1. Predmetný byt pozostáva z 3 obytných miestností a ďalšieho vybavenia: kúpeľňa a WC. Celková výmera podlahovej plochy bytu je **79,69 m²**.

2. Vybavením a zariadením bytu je plynový kotol, sporák, kuchynská linka, meracie zariadenie na meranie vody, mimo bytu meranie elektriny, plynu, rozvody plynu, elektrickej energie, kanalizačná prípojka.
3. Nájomca sa so stavom prenajatého bytu oboznámil pri prehliadke bytu pred uzavretím nájomnej zmluvy. Byt je užívania schopný a všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné.
4. Podrobný stav vybavenia bytu a príslušenstva je obsahom „Zápisnici o prevzatí bytu“, ktorá tvorí prílohu tejto nájomnej zmluvy.
5. So zariadením bytu a domu je nájomca povinný zaobchádzať tak, aby zachoval pôvodný stav a vybavenie nájomného bytu.

V.

Výška a splatnosť nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Výška nájomného za byt je stanovená s zmysle platných právnych predpisov pre tento typ nájomných bytov.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy nájomné vo výške **161,36 €** mesačne. Suma sa skladá zo splátky úveru vo výške 125,81 € a príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 35,55 €.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu:
 - h) Mesačný poplatok za káblovú televíziu v zmysle sadzobníka VZN o úhradách za poskytované služby obcou Koš a jeho noviel (4,00 € / mesiac),
 - i) Podľa počtu členov domácnosti úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu (rozpis zálohovej platby je uvedený v evidenčnom liste).

Úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu (vodné a stočné) sa platí mesačne zálohovo spolu s nájomným. Po uplynutí zúčtovacieho obdobia (kalendárneho roka) bude záloha podľa príslušných platných právnych predpisov vyúčtovaná.
4. Súčasťou nájomnej zmluvy je evidenčný list, ktorý obsahuje výpočet nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu. Evidenčný list vyhotovuje vlastník bytu, Obec Koš, a to v súlade s platnou právnou úpravou.
5. Nájomca je povinný platiť nájomné a zálohové úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu mesačne do 25.dňa príslušného mesiaca a to vlastníkovi bytu, Obci Koš. 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 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
6. Nájomca je povinný v zmysle §6 VZN č.2/2012 uhradiť do pokladne alebo na účet obce **finančnú zábezpeku vo výške 968,16 €** 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, ktorý určia nájomcovia.

7. V prípade, ak dôjde ku skončeniu nájomného vzťahu z iných dôvodov, ako je nezaplatenie nájomného a služby spojenej s nájmom, a nájomca v čase skončenia nájmu nebude mať voči obci žiadne záväzky spojené s užívaním bytu, bude finančná zábezpeka vrátená do 30 dní po ukončení nájmu na bankový účet, ktorý určia nájomcovia.

VI.

Práva a povinnosti nájomcu bytu

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sú upravené v § 687-695 Občianskeho zákonníka a Domovým poriadkom, ktorý je súčasťou platného VZN č. 2/2012.
2. Okrem týchto práv a povinností sa zmluvné strany dohodli na nasledovných právach, resp. povinnostiach:
 - j) Nájomca je povinný pri podpísaní nájomnej zmluvy uhradiť do pokladne Obecného úradu Koš paušálnu sumu stanovenú obcou, ktorú tvorí 6 – násobok mesačnej platby za užívanie bytu + poplatok za satelit (66,00 €). Finančné prostriedky budú vrátené do 30 dní po ukončení nájmu nájomcovi, ak nebude mať nájomca voči obci žiadne neuspokojené záväzky, spojené s využívaním nájomného bytu.
 - k) 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.
 - l) U týchto bytov nemožno realizovať výmeny bytov medzi nájomcami bez súhlasu prenajímateľa.
 - m) U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv k bytu na nájomcu.
 - n) Nájomca nájomného bytu je povinný do 30 dní nahlásiť na Obecný úrad Koš každú zmenu, ktorá nastala v údajoch vychádzajúcich zo VZN č. 2/2012 o nakladaní s nájomnými bytmi pre rodiny a občanov s ťažkým zdravotným postihnutím.
 - o) Nájomca je povinný v prípade ukončenia nájmu byt uvoľniť a odovzdať ho vlastníčkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
 - p) Súčasťou nájomnej zmluvy je notárska zápisnica, v ktorej žiadateľ vyjadří súhlas s podmienkami stanovenými VZN č. 2/2012. Nájomca určí v notárskej zápisnici miesto, na ktoré bude vypratán v prípade ukončenia nájmu a neodst'ahovania sa z bytu. Notárska zápisnica bude slúžiť ako podklad pre výkon rozhodnutia vypratáním bytu.
 - q) 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 prehlásení.
 - r) Mesačný čistý príjem žiadateľa, 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 265,55 €.

- s) Mesačný príjem osôb, ktorých príjmy sa posudzuje spoločne podľa osobitného predpisu, neprevyšuje hranicu príjmu určenú Smernicou Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR (3 – násobok životného minima).


VII.
Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
2. Pokiaľ nájomná zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia, vzťahujú sa na nájomný vzťah príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka len v prípade, že osobitné predpisy (Smernice Ministerstva pre výstavbu a regionálny rozvoj SR) neobsahujú inú úpravu.
3. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch, pričom po jednom rovnopise obdrží prenajímateľ a nájomca.
4. Nájomná zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania a podpísania zápisnice o prevzatí bytu oboma zmluvnými stranami.

V Koši, dňa 26. AUG. 2015



Prenajímateľ


Nájomca