



NÁJOMNÁ ZMLUVA

Upravená podľa všeobecne záväzného nariadenia o bytoch,
s účinnosťou od 1. apríla 2008

(podľa § 685 Občianskeho zákonníka)

čl. 1 Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obec Sihelné
Štatutárny zástupca: Mgr. Ľubomír Piták, starosta obce
Sídlo: 029 46 Sihelné 217
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko
č. účtu: 4006974007/5600
IČO: 2020571773

(ďalej len nájomca)

Nájomca: Miroslav Ľudma
Narodený: 9. 11. 1980 r. č. _____
Bytom: Sihelné č. 485
Číslo OP: 2E322032

čl. 2 Predmet a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania 1 izbový byt č. 2 v suteréne v dome súp. č. 485 v obci Sihelné, ktorého vlastníkom je OBEC Sihelné.
2. Byt podľa prílohy k opatreniu MF SR. č. R-1/2003, ktorým sa mení a dopĺňa výmer MF SR č. R-1/1966, ktorým sa určuje rozsah tovaru s regulovanými cenami v znení neskorších predpisov, patrí do prvej kategórie.
3. Byt pozostáva z jednej 1 obytnej miestnosti, predsieňou, kúpeľňou, WC. Predmetom nájmu je len jedna obytná miestnosť a príslušenstvo. Celková výmera **51,97 m²**
4. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
5. Stav bytu – zodpovedá stavu a povahe užívania.
6. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva do užívania v schopnom stave čo nájomca podpísal v Protokole o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý je prílohou tejto zmluvy.

čl. 3 Doba platnosti nájmu

1. Nájomný vzťah medzi účastníkmi tejto zmluvy vzniká dňom **21. 6. 2019** a byt uvedený v čl. 2 odst. 1 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu troch rokov do **21. 6. 2021**.
Nájomný vzťah nadobudne právne účinky dňom podpísania nájomnej zmluvy oboma zmluvnými stranami

čl. 4

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

1. Dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu plnenia za služby poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné v sume **51,45 €** mesačne je určené podľa bodu 1, položky 16 výmeru MF SR č. R-1/1966 v znení opatrenia MF SR č. R-1/2003 a preddavky na úhradu za plnenia – služby poskytované s užívaním bytu v sume **49,79 €** mesačne, spoločné priestory sú **1,66 €**, preddavok na vodu **5 €** určené podľa nákladov z minulého roku. **Mesačné nájomné celkom je 51,45 €, nemá 5 mesačných preddavkov** na plnenie - služby poskytované s užívaním bytu.
3. Súčasťou tejto nájomnej zmluvy je evidenčný list, ktorý obsahuje výpočet nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu. Evidenčný list vyhotovuje správca bytu: Obecný úrad Sihelné, a to v súlade s platnou úpravou. V evidenčnom liste je uvedený počet osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti a ich vzťah k nájomcovi. Pri zvýšení, alebo znížení počtu osôb, ktoré sú uvedené v evidenčnom liste, nájomca túto skutočnosť bezodkladne oznámi na Obecnom úrade v Sihelnom. Podmienkou akceptácie oznámenia je príslušný písomne overený doklad (rodný list, rozsudok súdu, sobášny list, úmrtý list), prípadne písomný, úradne overený prejav vôle osoby, ktorá opúšťa spoločnú domácnosť.
4. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci z počtu obývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu plnení –služieb poskytovaných z užívania bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a preddavkov písomne pred ich splatnosťou, zmena bude vykonaná od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
5. Ak nájomca nezaplatí načas nájomné alebo preddavky za plnenia poskytované s užívaním bytu, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania.
6. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31. mája, resp. po skončení vykurovacej sezóny za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:
a/ preplatok vráti nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania
b/ nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania

čl. 5

Nájomný vzťah

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, ktorá neprevýši 3 roky, pričom žiadateľ má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve.
2. Nájomnú zmluvu so žiadateľom uzatvára štatutárny zástupca obce na základe uznesenia Obecného Zastupiteľstva, ktorým bol nájom schválený.
3. Nájomca uhradí obci **zábezpeku vo výške 5 mesačného nájmu** príslušného bytu. Výšku nájmu bytu a výšku nákladov na tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv stanoví obec v zmysle platných právnych predpisov. Zábezpeka bude zúčtovaná po ukončení nájmu.

4. Nájomné sa uhrádza 1 mesiac vopred, vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca na účet obce .

5. V nájomných bytoch posudzovaných podľa tohto VZN nemožno:

- a) prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcu /nájomcov/ a ich deti žijúce s nimi v spoločnej domácnosti
- b) realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka
- c) realizovať výmeny bytu.

6. Nájomca nájomných bytov nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

7. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho obci v primeranom stave.

čl. 6

Priebeh nájmu, práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sú uvedené v § 687 – 695 Občianskeho zákonníka. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa vzťahujú ustanovenia Obecného Zastupiteľstva, zmeny v byte, stavebné úpravy sa nemôžu vykonať bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Drobné úpravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje osobitný predpis (príloha nájmovej zmluvy).

2. Okrem týchto práv a povinností sa zmluvne strany dohodli na nasledujúcich právach a povinnostiach: byt udržiavať a neznehodnocovať.

3. Vlastník nájomných bytov dohodne s nájomcami ich samosprávu, ktorá zodpovedá za poriadok spoločných priestorov.

4. Ak sa vlastník nájomných bytov nedohodne s nájomcami na samospráve, prevádzku a údržbu spoločných priestorov zabezpečí na náklady nájomcov.

čl. 7

Zánik nájmu

1. Nájom zaniká uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle § 4 ods. 1 tohto VZN predĺžená.

2. Nájom bytu môže zaniknúť písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou. Nájom bytu v tomto prípade uplynie posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená vlastníkovi.

3. Písomnou dohodou medzi nájomcom a prenajímateľom /vlastníkom/.

4. Nájomca je povinný:

- a) Do 15 dní od oznámenia o pridelení bytu podpísať nájmnú zmluvu. Pokiaľ v stanovenej lehote nedôjde k podpísaniu nájmovej zmluvy, nájomcovi zaniká nárok na pridelený byt.
- b) Nájomca, ktorý podpíše nájmnú zmluvu je povinný do 15 dní od podpísania zmluvy zaplatiť finančnú zábezpeku vo výške 5 mesačných splátok nájmného. Pokiaľ v stanovenej lehote nedôjde k zaplateniu finančnej zábezpeky, nájomcovi zaniká nárok na pridelený byt.
- c) Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať byt v stave, akom ho prevzal

s prihliadnutím na obvykle opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady potrebné na uvedenie bytu do stavu v akom ho nájomca prevzal, normálnemu opotrebovaniu pri riadnom užívaní a údržbe.

5. Písomnou výpoveďou prenajímateľa (vlastníka), vypovedať nájom bytu len s privolením súdu a z dôvodov výslovne bližšie vymenovaných v § 711 Občianskeho zákonníka

a) ak nájomca nespĺňa podmienky VZN

b) ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace

c) ak nájomca alebo ten, kto s ním býva napriek písomnej výstrahe poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v bytovom dome

d) ak nájomca využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva sústavne porušuje dobré mravy v bytovom dome

e) ak nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov

f) ak nájomca bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu

g) výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi

čl. 8

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda účinnosť dňom podpísania.

2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Evidenčný list pre výpočet nájomného a preddavkov na úhradu plnenia spojené s užívaním bytu a Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.

3. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch exemplároch – po jednom pre prenajímateľa a nájomcu.

4. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez časovej tiesne.

V Sihelnom dňa 30. 6. 2019

.....
prenajímateľ



.....
nájomca

Príloha: Evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytu