

NÁJOMNÁ ZMLUVA

č. 04/16/2

uzatvorená v zmysle § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a § 685 a násl. Občianskeho zákonníka

I.

Zmluvné strany

1. Obec Nedožery-Brezany

Družstevná 367, 972 12 Nedožery-Brezany

IČO: 00318302

DIČ: 201162737

zastúpená JUDr. Martinom Mokrym, starostom obce

(ďalej len „prenajímateľ“)

2. Ivan Leitman

narodený:

č. OP:

trvale bytom: **Komenského 337/4, 972 12 Nedožery-Brezany**

(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú nájomnú zmluvu za týchto podmienok:

II.

Predmet a rozsah nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nájomný byt patriaci do jeho vlastníctva za podmienok upravených zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
2. Pre tento byt, nachádzajúci sa na **ulici Družby** v bytovom dome, **súpisné číslo 686, orientačné číslo 16**, par. č. 102/5, k. ú. Brezany, platí osobitný režim vymedzený VZN č. 1/2016 o podmienkach prenájmu nájomných obecných bytov (ďalej len „VZN č. 1/2016“) v platnom znení.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi **2-izbový byt č. 2 na prízemí s rozlohou 57,83 m²**.
4. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na základe žiadosti o pridelenie nájomného bytu.
5. Príslušenstvo bytu v zmysle (§ 683 Obč. zákonníka) tvorí:

2 izby, kuchynský kút, chodba, elektrické vedenie zabudované s elektromerom, 7 ks svietidiel z toho jedno nad kuchynskou linkou, zásuvky, vypínače, kúpeľňa a WC, 3 ks vodovodných batérií, vaňa a umývadlo, WC misa, kuchynská linka, elektrický sporák, odsávač pár, vstupné protipožiarne dvere s prieszorom, obložkové vnútorné dvere.

6. Opis stavu bytu v zmysle (§ 686 ods. 1 Obč. zákonníka): **bez závad**
Celkový stav a vybavenie bytu je uvedené v Zápisnici o prevzatí bytu, ktorá je súčasťou tejto zmluvy (*príloha č.1*).

III. Doba platnosti a zánik

1. Byt uvedený v článku II. ods. 3 tejto zmluvy sa prenajíma na **dobu určitú:**

3 rokov, t. j. od 01.12.2017 do 30.11.2020

a to odo dňa podpísania zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu, s možnosťou opätovného predĺženia.

2. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
3. Každú žiadosť o opätovné uzavretie nájomnej zmluvy prerokuje komisia finančná, sociálnych vecí a bytová. Súhlas na opätovné uzavretie nájomnej zmluvy komisia odporučí obecnému zastupiteľstvu na schválenie.
4. Nájomný vzťah môže zaniknúť:
 - písomnou dohodou zmluvných strán
 - písomnou výpoveďou

V písomnej výpovedi musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť a to najmenej 3 mesiace tak, aby skončila ku koncu kalendárneho mesiaca.

5. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
6. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonaným so súhlasom prenajímateľa (§ 694 Občianskeho zákonníka).

IV.

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

1. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy
nájomné - mesačne vo výške 142,90 €.

2. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy úhradu za
plnenia poskytované s užívaním bytu vo výške 57,00 Eur.

Úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platí mesačne zálohovo spolu s nájomným. Po uplynutí roka - vykurovacieho obdobia – bude záloha podľa príslušných právnych predpisov vyúčtovaná.

3. Súčasťou tejto nájomnej zmluvy je Evidenčný list, ktorý obsahuje výpočet nájomného a úhrady za plnenia, poskytované s užívaním bytu a zoznam užívateľov bytu, ktorý vyhotovuje prenajímateľ v súlade s platnou právnou úpravou (*príloha č. 2*).

4. Nájomca je povinný Evidenčný list aktualizovať najneskôr do 15 dní od zmeny údajov uvedených v Evidenčnom liste.

5. Nájomca je povinný platiť nájomné a zálohové úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu do 15. dňa daného mesiaca vlastníčkovi, resp. prenajímateľovi na účet obce Nedožery-Brezany vedený v Prima banka Slovensko, a. s., pobočka Prievidza, **IBAN: SK85 5600 0000 0090 0030 7003.**

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 v následnej výške: **v zmysle platných predpisov**

V.

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sú upravené v § 687- § 695 Občianskeho zákonníka i samotným VZN č.1/2016.
2. Okrem týchto práv a povinností sa zmluvné strany dohodli na nasledovných právach resp. povinnostiach:
 - a) dolu podpísaní nájomca, ktorému bol predelený byt v 22 bytovej jednotke **súhlasí** so Všeobecne záväzným nariadením č. 1/2016 o nakladaní s nájomnými bytmi pre rodiny a občanov s ťažkým zdravotným postihnutím, schváleným obecným zastupiteľstvom
 - b) nájomca pred podpísaním nájomnej zmluvy zložil finančnú zábezpeku na účet obce Nedožery-Brezany vedený v Prima banka Slovensko, a. s., pobočka Prievidza, IBAN: **SK14 5600 0000 0090 0030 4013** vo výške **3-násobku mesačného nájomného** schváleného uznesením obecného zastupiteľstva vo výške **428,70 Eur**, ktorú je prenajímateľ povinný nájomcovi vrátiť do 15 dní od ukončenia nájmu,
 - c) finančná zábezpeka bude použitá na úhradu nezaplateného nájomného a služieb v rámci záverečného vyúčtovania pro skončení nájmu bytu, resp. na opravy a práce, ktorými sa byt a zariadenie bytu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na opotrebenie a zvyšok bude vyplatený najneskôr do 15 dní od ukončenia nájmu,
 - d) nájomná zmluva neoprávňuje nájomcu prenajať byt tretej osobe,
 - e) nájomca nemá pri ukončení nájmu nárok na pridelenie náhradného bytu, bytovej náhrady ani na úhradu vykonaných úprav, ktoré viedli k jeho zhodnoteniu,
 - f) nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy umožnia vstup do nájomného bytu orgánom obce, zamestnancom obce, povereným zamestnancom ministerstva výstavby, povereným zamestnancom ŠFRB, prípadne povereným zamestnancom iných inštitúcií vykonávajúcich kontrolnú činnosť v danej oblasti.
 - g) nájomca je povinný starať sa o spoločné priestory bytového domu.

VI.

Osobitné ustanovenia

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných osobitných podmienkach:

.....
.....

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, vzťahujú sa na nájomný vzťah príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
3. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch, pričom jeden rovnopis obdrží prenajímateľ a jeden rovnopis nájomca.
4. Zmluva bola oboma zmluvnými stranami prečítaná a znak súhlasu podpísaná.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle obce Nedožery-Brezany.

V Nedožeroch-Brezanoch dňa 29.11.2017



.....
JUDr. Martin Mokry
starosta obce
prenajímateľ

.....
Ivan Leitman
nájomca