

NÁJOMNÁ ZMLUVA
(štandardný nájomný byt)
uzavretá medzi

čl. I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obec Šúrovce
ul. Nová č. 5
919 25 Šúrovce
IČO: 00 313 068 DIČ: 202 11 75 717
zastúpená starostkou obce Mgr. Ing. Žanetou Gogolovou

ako prenajímateľ (ďalej len „prenajímateľ“) na jednej strane

a

Nájomca: Lenka Nováková,

ako nájomca (ďalej len „nájomca“) na druhej strane

čl. II.
Predmet a rozsah zmluvy

(1) Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do nájmu štandardný nájomný byt patriaci do jeho vlastníctva, nachádzajúci sa v 13 bytovej jednotke v Šúrovciach, na ulici Školskej č. 29, zapísaného na Okresnom úrade v Trnave, Správe katastra v Trnave na LV č. 1300, kat. územie Veľké Šúrovce I, súpisného čísla 821, par. čísla 311/11.

(2) Pre tento byt platí osobitný režim vymedzený Všeobecne záväzným nariadením Obce Šúrovce č. 6/2015 o podmienkach pridelenia nájomných bytov a spôsobe výpočtu nájomného.

(3) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu štandardný jednoizbový byt č. 13, nachádzajúci sa v bytovom dome č. 821 na ulici Školská č. 29, postavenom na parcele č. 311/11 v katastrálnom území Veľké Šúrovce v obci Šúrovce na III. nadzemnom podlaží, pozostávajúci z 1 izby, kuchyne, predsieni a príslušenstva.

(4) Prenajímateľ prenajíma byt nájomcom na základe žiadosti nájomcov o nájomný byt a na základe schválenia pridelenia predmetného bytu žiadateľom Obecným zastupiteľstvom v Šúrovciach, dňa 24.08.2023, uznesením č. 78/2023.

(5) Opis stavu bytu:

- jednoizbový byt I. kategórie, štandardný
- celková výmera podlahovej plochy bytu: 36,29 m²
- vykurovanie bytu: centrálna plynová kotolňa v bytovom dome.

Príslušenstvo bytu uvedeného v ods. 3 tvorí pivnica. Celkový stav a vybavenie bytu je uvedené v Technickom popise nájomného bytu, ktorý tvorí súčasť nájomnej zmluvy ako Príloha č. 1.

čl. III.
Doba platnosti a zánik

(1) Byt uvedený v čl. II ods. 3 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú, a to od **15. septembra 2023** do **31. augusta 2024**, t. j. na 1 rok, s možnosťou opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a vo Všeobecne záväznom nariadení č.

6/2015 o podmienkach prideľovania nájomných bytov a spôsobe výpočtu nájomného Obce Šúrovce.

(2) Ak bude mať nájomca nájomného bytu záujem o opakované uzavretie nájomnej zmluvy, je potrebné 3 mesiace pre ukončením platnosti zmluvy doručiť na Obecný úrad Šúrovce žiadosť o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy.

(3) Žiadosť o opakované uzatvorenie prerokujú poslanci obecného zastupiteľstva a uznesením rozhodnú o pridelení/nepridelení nájomného bytu.

(4) Počas doby trvania nájmu sa príjem osôb nepreveruje.

(5) Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy sa preveruje príjem žiadateľov, ako aj ďalšie podmienky, ktoré musí žiadateľ o nájomný byt spĺňať, aby mu bol nájomný byt pridelený a ktoré sú špecifikované vo Všeobecne záväznom nariadení č. 6/2015 o podmienkach prideľovania nájomných bytov a spôsobe výpočtu nájomného Obce Šúrovce.

(6) Nájomný vzťah môže zaniknúť:

- uplynutím doby nájmu, ak tento nebol opätovne pridelený
- písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu
- písomnou výpoveďou nájomcu
- písomnou výpoveďou prenajímateľa po prerokovaní v obecnom zastupiteľstve a so súhlasom starostu obce, ak:

a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo alebo opakovanie porušuje domový poriadok, poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome 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 opakovanie 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.

(7) V písomnej výpovedi, bez ohľadu na to, či ju podal prenajímateľ alebo nájomcovia, musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť.

(8) V ostatných prípadoch sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

(9) V prípade ukončenia nájmu sú nájomcovia povinní vrátiť byt v stave zodpovedajúcom úpravám vykonaných so súhlasom prenajímateľa.

čl. IV.

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

(1) Výška nájomného za byt sa stanoví v zmysle platných právnych predpisov pre tento typ nájomných bytov s poukazom na rozhodnutie poslancov Obecného zastupiteľstva v Šúrovcach vo veci zníženia výšky nájomného.

(2) Nájomcovia sa zaväzujú platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy nájomné vo výške 105,61 eur mesačne.

(3) Nájomcovia sa zaväzujú platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy zálohovú úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu vo výške 138,98 eur mesačne (rozpis zálohovej platby je uvedený v evidenčnom liste – Príloha č. 2, ďalej len „evidenčný list“). Úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platí mesačne zálohovo spolu s nájomným. Po uplynutí zúčtovacieho obdobia (kalendárneho roka) bude záloha podľa príslušných platných právnych predpisov vyúčtovaná a zálohový predpis bude upravený s ohľadom na vykonané vyúčtovanie.

(4) Súčasťou tejto nájomnej zmluvy je evidenčný list, ktorý obsahuje výpočet nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu. Evidenčný list vyhotovuje vlastník bytu Obec Šúrovce, a to v súlade s platnou právnou úpravou.

(5) Nájomcovia sú povinní platiť nájomné a zálohové úhrady na plnenia poskytované s užívaním bytu mesačne vo výške 244,59 eur vopred do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca, a to vlastníčkovi bytu – Obci Šúrovce, prevodom na účet prenajímateľa - č. účtu SK 85 0200 0000000 3125212. Ak nájomcovia nezaplatia nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, sú povinní zaplatiť správcovi bytu poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

(6) Nájomca je povinný uhradiť pred prevzatím kľúčov od bytu, finančnú zábezpeku vo výške 571,80 eur ako zálohu na účel platenia úveru a úroku z úveru, prijatého prenajímateľom z banky za účelom výstavby nájomných bytov, a to na číslo účtu SK44 0200 0000 0039 5292 3658. Ak dôjde zo strany nájomcu k neplateniu nájomného a úhrad služieb, bude s ním skončený 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.

(7) V prípade, ak dôjde ku skončeniu nájomného vzťahu z iných dôvodov ako je neplatenie nájomného a služby spojené s nájmom a nájomcovia v čase skončenia nájmu nebudú 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.

čl. V.

Práva a povinnosti nájomcu bytu

(1) Práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia Občianskym zákonníkom vtedy, ak z legislatívy platnej pre tento druh bytov nevyplýva niečo iné.

(2) Okrem týchto práv a povinností sa zmluvné strany dohodli na nasledovných právach a povinnostiach:

a) 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,

b) 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.

c) u týchto bytov nemožno uplatňovať prechod nájmu v zmyslu § 706 Občianskeho zákonníka

d) u týchto bytov nemožno realizovať výmeny bytov medzi nájomcami,

e) u týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv k bytu na nájomcov,

f) nájomcovia nesmú vykonávať v byte žiadne stavebné úpravy,

g) nájomcovia nájomného bytu sú povinní do 30 dní nahlásiť na Obecný úrad v Šúrovciach každú zmenu, ktorá nastala v ich osobných pomeroch,

h) nájomcovia nájomného bytu nemajú nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom,

i) k termínu ukončenia nájmu sú nájomcovia povinní byt uvoľniť a odovzdať ho vlastníčkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesú zodpovednosť za spôsobené škody a sú povinní ich prenajímateľovi nahradiť.

čl. VI.

Osobitné ustanovenia

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných podmienkach:

a) v obecnom nájomnom byte nesmú nájomcovia vykonávať žiadnu podnikateľskú činnosť,

- a) v obecnom nájomnom byte nesmú nájomcovia vykonávať žiadnu podnikateľskú činnosť,
- b) drobné poruchy a údržby si nájomcovia vykonávajú v byte na vlastné náklady v zmysle Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka,
- c) nájomcovia nesmú v byte chovať žiadne domáce zvieratá,
- d) nájomcovia sú povinní dodržiavať v byte hygienu, čistotu a poriadok,
- e) nájomcovia sú povinní podieľať sa na čistení a upratovaní spoločných priestorov bytového domu podľa harmonogramu, ktorý si určia nájomcovia bytov.

čl. VII.

Záverečné ustanovenia

- (1) Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom oboch zmluvných strán.
- (2) Pokiaľ táto nájomná zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia, vzťahujú sa na nájomný vzťah príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, len v prípade, že osobitné predpisy neobsahujú inú právnu úpravu.
- (3) Nájomná zmluva sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch, pričom jeden obdrží nájomca a jeden prenajímateľ.
- (4) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia na webovom sídle povinnej osoby, 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 Šúrovciach dňa 06.09.2023

Prenajímateľ:

Mgr. Ing. Žaneta Gogolová

Nájomca:

Lenka Nováková

Technický popis nájomného bytu
nachádzajúceho sa v obytnom dome v Šúrovciach, ul. Školská 821/29

Byt č. 13 v obytnom dome č. 821/29 nachádzajúci sa na Školskej ulici č 29 pozostáva z predsiene, 1 izby, kuchyne, kúpeľne, WC a k tomu prislúchajúcej pivnice nachádzajúcej sa v suteréne obytného domu spolu so spoločnými priestormi domu a spoločnými zariadeniami domu.

V byte je umiestnené:

- kuchynská linka s plynovým sporákom
- domový telefón

- vodomery:

- teplá voda, č. vodomeru 08442542-02 – stav: 1071 m^3 ku dňu: 7.9.2023

- studená voda, č. vodomeru 8947673-03 – stav: 1313 m^3 ku dňu: 7.9.2023

Dňa 7.9.2023

Odovzdal

Prevzal

EVIDENČNÝ LIST BYTU č. 13**nachádzajúceho sa v obytnom dome v Šúrovciach, ul. Školská 821/29****A)**

Nájomné za byt č. 13 vo výške 105,61 € pozostáva z:

1. nájom – splácanie úveru a poistenie	95,30 €
2. tvorba fondu opráv	10,31 €

Zálohové úhrady spojené s plnením poskytovaných služieb pozostávajú zo:

1. záloha na spotrebovanú vodu	15,00 €
2. záloha za elektrinu za spoločné priestory	15,00 €
3. záloha na odvoz komunálneho odpadu	36,50 €
4. záloha na vykurovanie	60,88 €
5. záloha na stočné	11,60 €

SPOLU K ÚHRADE

244,59 Eur

B)

Uvedený byt budú užívať nasledovné osoby:

1. Lenka Nováková – žiadateľ

2. 3. **C)**

Žiadateľke boli odovzdané nasledovné kľúče:

1 ks od hlavného vchodu

1 ks od bytu

1 ks od vstupu do pivnice

Dňa 7. 9. 2023Odovzdal
Prevzal
