

Obecný úrad Šelpice 195/73, 919 09 Šelpice

ZMLUVA O NÁJME OBECNÉHO NÁJOMNÉHO BYTU

Uzavretá podľa § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. - Občianskeho zákonníka, v znení neskorších predpisov a podľa § 6 ods. 1 zák. č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, v znení neskorších predpisov a v súlade s Všeobecne záväzným nariadením č.2/2013 o nakladaní s nájomnými obecnými bytmi /ďalej len VZN č. 2/2013/ a Dodatku č. 1/2015 k VZN č. 2/2013 O nakladaní s nájomnými bytmi v obci Šelpice / ďalej len Dodatok č. 1/2015/.

II. Zmluvné strany

Prenajímateľ: OBEC ŠELPICE

v zastúpení starostom obce Mgr. Vladimírom Lutišanom
ako štatutárnym orgánom v majetkovoprávných vzťahoch obce, so sídlom
Šelpice 195/73, 919 09 Šelpice.
bankové spojenie: 1076152005/5600
IČO : 00682225

ďalej len „prenajímateľ“

Nájomca : Patrik Slezák, nar. 14.01.1997, r.č. 970114/3749
bytom: Šelpice 302/46, 919 09 Šelpice

ďalej len „nájomca“

uzavreli túto

ZMLUVU O NÁJME BYTU

Čl. I.

Predmet zmluvy

Predmetom tejto zmluvy je nájom bytu uvedeného a opísaného v čl.2 tejto zmluvy.

Čl. II.

Predmet nájmu

Predmetom nájmu je trojizbový byt č. 40 nachádzajúci sa na 3. nadzemnom podlaží bytového domu B1, súpisné číslo 305, katastrálne územie obce Šelpice, ktorého výlučným vlastníkom je obec Šelpice.

- Byt po skončení nájmu uvoľní, a odovzdá ho prenajímateľovi. V prípade núteného vypratania prenajatého bytu a jeho príslušenstva, uhradí nájomca všetky náklady s tým spojené v celom rozsahu.
- 3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu, ak nájomca nasledujúci deň po dni skončenia nájmu neodovzdá prenajatý byt prenajímateľovi, súhlasí s exekúciou vypratania prenajatého bytu na svoje náklady. Titulom pre exekučné vypratanie bytu bude notárska zápisnica, spísaná podľa § 41 ods. 2 v spojitosti s § 184 zákona č. 233/95 Z.z. - Exekučného poriadku, v znení neskorších predpisov, ktorú je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi do 10 dní odo dňa podpísania tejto nájomnej zmluvy. Náklady spojené s vyhotovením notárskej zápisnice bude hradiť v celom rozsahu nájomca. Prílohou a neoddeliteľnou súčasťou notárskej zápisnice bude táto nájomná zmluva.

Čl. VI

Nájomné a ostatné úhrady za plnenia s užívaním bytu a podmienky zmeny pre určenie výšky nájomného

- 8. Dňom uzatvorenia zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu. Nájomca je povinný platiť nájomné za byt vo výške **177,72 €** mesačne. Plochou bytu sa rozumie celková zastavaná plocha všetkých obytných miestností, vedľajších miestností bytu a WC, kúpeľne, bez loggií a balkónov. Do plochy bytu sa započítava aj plocha zastavaná kuchynskou linkou. Nezapočítava sa však plocha okenných a dverových ústupkov.
- 9. Nájomca je ďalej povinný platiť príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške **36,33 €** mesačne. Nájomné za nájomný byt spolu s príspevkom do fondu prevádzky údržby a opráv sa uhrádza mesačne, a to vždy do 20. dňa kalendárneho mesiaca. Výšku nájmu bytu stanoví prenajímateľ v zmysle platných predpisov. Nájomca je ďalej povinný uhrádzať prenajímateľovi vodné a stočné zálohovo vo výške **6,96 €** mesačne a to do 20. dňa kalendárneho mesiaca spolu s nájomným. Úhradu za dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory nájomca uhrádza prenajímateľovi zálohovo vo výške **0,50 €** mesačne na osobu a to do 20. dňa kalendárneho mesiaca spolu s nájomným. Zákonné poistenie bytového domu uhrádza nájomca **5,11 €** mesačne a to do 20. dňa kalendárneho mesiaca spolu s nájomným.
Celková mesačná platba za nájom a ostatné plnenia spojené s užívaním predmetného bytu predstavuje sumu 227,12 €.
- 10. Nájomca je povinný platiť samostatne úhrady za dodávku elektrickej energie, plynu, poplatky za TV a rozhlas dodávateľom. Prenajímateľ nezodpovedá za ich riadne poskytovanie – dodávku.
- 11. Úhradu za vývoz pevného domového odpadu uhrádza nájomca ročne na základe platného VZN.
- 12. Nedoplatok sa nájomca zaväzuje uhradiť do 30 dní po vykonaní ročného zúčtovania. Preplatok bude nájomcovi vrátený po vykonaní zúčtovania.
- 13. Ak nájomca nezaplatí nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu do 30 dní po ich splatnosti je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň z omeškania až do úplného zaplatenia.

14. V prípade skutočností rozhodujúcich pre určenie nájomného má prenajímateľ právo zmeniť výšku nájomného, t.j. prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku nájomného o výšku inflácie zistenej a vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok v SR.

Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca najneskôr pri podpise tejto zmluvy uhradí prenajímateľovi **finančnú čiastku na účet obce 1076151010/5600 vo výške 1281,90 €, ktorá bude použitá ako finančná zábezpeka** na splácanie dlžného nájomného, resp. dlžných úhrad za služby a náklady spojené s užívaním prenajatého bytu a úhrad za prípadné poškodenie tohto bytu.

Čl. VII.

Doba nájmu, skončenie nájmu, vypratanie bytových priestorov

1. Nájomná zmluva je **uzatvorená na dobu určitú, t.j. na 3 roky** odo dňa podpísania tejto nájomnej zmluvy s možnosťou opakovaného predĺženia nájmu bytu pri dodržaní podmienok uzatvorených v nájomnej zmluve.
O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
2. Nájom bytu končí uplynutím doby nájmu, ak táto nebola v zmysle Čl. 5 VZN č. 2/2013 a Dodatku č. 1/2015 predĺžená.
3. Pred uplynutím doby nájmu môže byť nájom prenajatého bytu a jeho príslušenstva skončený:
 - písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
 - písomnou výpoveďou nájmu nájomcom, aj bez udania dôvodu, pričom výpovedná lehota je v tomto prípade jednomesačná a nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi,
5. Po prerokovaní OZ obce Šelpice a so súhlasom starostu obce písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomca:
 - nesplní podmienky VZN č. 2/2013 a Dodatku č. 1/2015,
 - hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúceho z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenia a poskytovania spojené s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace (§ 711 ods. 1 písmeno d) OZ),
 - alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenie v dome,
 - využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka 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,
 - neužíva byt bez vážnych dôvodov,
 - bez súhlasu vlastníka byt prenajme alebo v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu (do tohto sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní v priebehu jedného mesiaca).
Výpovedná lehota je v takýchto prípadoch trojmesačná, začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená nájomcovi.
5. Po zániku nájmu vráti obec nájomcovi do 30 dní od vypratania nájomného bytu **finančnú zábezpeku vo výške 1281,90 €, ktorú zaplatil pri podpise nájomnej zmluvy**, resp. alikvotnú časť z nej, po odpočítaní dlžných súm nájomného, úhrad za služby a náklady spojené s užívaním nájomného bytu, alebo za prípadné poškodenie bytu,

- pokiaľ nebude celá výška zábezpeky spotrebovaná na úhradu dlžného nájomného, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, alebo úhradu za poškodenie bytu.
6. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať byt prenajímateľovi v pôvodnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie zodpovedajúce bežnému užívaniu a vypratany. V opačnom prípade je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť náklady za opravy a práce súvisiace s uvedením bytu do pôvodného stavu, mimo stavebných úprav, ktoré nájomca v byte vykonal s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa.
 8. Na preplatenie nákladov spojených s vykonanými úpravami nemá nájomca nárok.

Čl. VIII.

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
2. Vo všetkých veciach, ktoré nie sú výslovne upravené medzi zmluvnými stranami i touto zmluvou, platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. Táto nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
4. Nájomná zmluva nadobudne právnu účinnosť dňom podpísania notárskej zápisnice spísanej podľa § 41 ods. 2 v spojení s § 184 zákona č. 233/95 Z.z. - Exekučného poriadku, v znení neskorších predpisov, ktorá bude ako exekučný titul obsahovať vyhlásenie nájomcu o súhlase s jej vykonateľnosťou a to pre prípad neplnenia záväzkov nájomcu z tejto zmluvy týkajúcich sa platenia nájomného a ostatných úhrad za plnenia spojené s užívaním prenajatého bytu do výšky takto vzniknutého dlhu na celý majetok nájomcu, a tiež súhlas nájomcu s vypratáním prenajatého bytu v prípade skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
5. Zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch, každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení a jedno jej vyhotovenie, vrátane všetkých príloh bude tvoriť prílohu originálu notárskej zápisnice.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli na základe ich slobodne a vážne prejavenej vôle, dobrovoľne, nie v tiesni, jej obsahu porozumeli a s týmto súhlasia, čo potvrdzujú svojimi podpismi.

v Šelpiciach, dňa 05.03.2024

Prenajímateľ:
Obec Šelpice zastúpení
Mgr. Vladimírom Lutišanom starostom obce



Nájomca (nájomcovia):
Patrik Slezák

Podľa poradového č. 95/2024 v osvedčovacej knihe podpís
na tejto listine urobil(a) / uznal(a) za svoj vlastný

Príjmenie, meno a priezvisko
trvalý / dočasný
bol / bola ost'

a ktorého(ej) adresa pobytu v čase osvedčovania je
druh a číslo preukazu totožnosti

ŠELPICE, SUCHOVSKÁ 305

OBEC ŠELPICE

OBECNÝ ÚRAD ŠELPICE

Dňa 26.03.2024 hodine

