

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/.

IV. Zmluvné strany

Prenajíateľ: 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 „prenajíateľ“

Nájomca : Linda Glasová, dátum narodenia [REDACTED]
Bytom č. 39, Suchovská 305/43, 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. 39 nachádzajúci sa na 3. nadzemnom podlaží bytového domu B1 súpisné číslo 305/43, katastrálne územie obce Šelpice, ktorého výlučným vlastníkom je obec Šelpice.

Predmetný byt pozostáva :

- kuchyňa + chodba	20,78 m ²
- obývačka	20,47 m ²
- spálňa	13,01 m ²
- kúpeľňa	4,26 m ²
- izba	9,71 m ²
- WC	1,71 m ²
- kotolňa	1,26 m ²
- komora	1,26 m ²
- loggia	6,61 m ²
- balkón	4,89 m ²

V byte sú umiestnené tieto zariadenia :

- kuchynská linka s kombinovaným sporákom a digestorom
- domový telefón
- plynový kotel s prietokovým ohrievačom, ktorý je umiestnený v kotolni / WC /

Popri práve užívať byt a jeho príslušenstvo má nájomca právo užívať spoločné a iné priestory: zádverie, schodový priestor, chodba, kočíkareň.

Čl. III Účel nájmu

Prenajímateľ prenajíma nájomcovi obecný nájomný byt a príslušenstvo za účelom dočasného vyriešenia bytovej situácie, v súlade s ustanoveniami VZN č. 2/2013 a Dodatku č. 1/2015 ako i v súlade so stavebným určením stavby. VZN č. 2/2013 a Dodatok č. 1/2015 tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy.

Čl. IV Vznik a doba nájmu

Prenajímateľ prenecháva do nájmu byt s jeho príslušenstvom a zariadením opísaný v Čl. II. tejto zmluvy nájomcovi v súlade so stavebným určením stavby, VZN č. 2/2013 a Dodatku č. 1/2015. Byt je spôsobilý na jeho riadne užívanie. **Nájomca byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením preberá do nájmu na dobu určitú 1 rok.**

Nájom bytu vzniká dňom 1. júna 2024

Nájomca vyhlasuje, že VZN č. 2/2013 a Dodatku č. 1/2015 obce pozná, berie ho na vedomie a zaväzuje sa dodržiavať všetky jeho ustanovenia a to i v prípade ich zmien a doplnkov, ktoré vykoná obecné zastupiteľstvo obce v budúcnosti.

Nájomný vzťah vzniká dňom **01.06.2024** po podpísaní tejto zmluvy a všetkých jej príloh, vrátane „Protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu“. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve, podľa Čl. V. VZN č. 2/2013 a Dodatku č.1/2015.

Nájomca sa so stavom prenajatého bytu oboznámil pred podpísaním tejto zmluvy a bude užívať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením na účely bývania.

Opis stavu bytu, opis príslušenstva zariadenia bytu je uvedený v „Protokole o odovzdaní a prevzatí bytu“, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

Nájom bytu zaniká v zmysle VZN č.2/2013 čl.6 a Dodatku č. 1/2015.

Čl. V

Právo a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajíateľ sa zaväzuje :

Zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

Byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením udržiavať počas trvania nájomného vzťahu na svoje náklady v stave spôsobilom na jeho obvyklé užívanie.

2. Nájomca je povinný:

hh) Dodržiavať domový poriadok.

ii) Byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením, spoločné priestory a zariadenia domu bude riadne užívať.

jj) Nie je oprávnený prenechať byt do nájmu tretím osobám.

kk) Je povinný do 30 dní nahlásiť na obecný úrad každú zmenu, ktorá nastala v údajoch uvedených v zmluve o nájme. V prípade zistenia nepravdivých údajov môže prenajíateľ ukončiť nájomný vzťah s nájomcom.

ll) Riadne a včas platiť nájomné a ostatné úhrady za služby a plnenia spojené s nájmom bytu.

mm) Vykonávať drobné opravy bytu na svoje náklady a uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou bytu.

nn) Nájomca je povinný v zimnom období byt riadne vetrať, denne minimálne 2x30 minút a vykurovať.

oo) Po skončení nájmu bytu, tento vrátiť spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

ch) Hlásiť nutnosť opráv, ktoré má znášať prenajíateľ, bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich riadne vykonanie. V prípade nesplnenia tejto povinnosti nájomca zodpovedá za škodu v plnom rozsahu, ktorú je povinný uhradiť na svoje náklady.

pp) Vykonávať stavebné úpravy v prenajatom byte, jeho príslušenstve a zariadeniach len s predchádzajúcim súhlasom prenajíateľa na základe písomnej žiadosti podanej na obecný úrad. Prenajíateľ zváži takéto zmeny a o výsledku písomne oboznámi nájomcu. Realizácia stavebných úprav v prenajatom byte bez predchádzajúceho súhlasu prenajíateľa je hrubým porušením povinností vyplývajúcich z nájmu bytu.

qq) Umožniť vstup prenajíateľovi do bytu, za účelom kontroly bytu, revízie zariadení a údržby bytu, spoločných častí a spoločných zariadení domu a to po nevyhnutnú dobu na základe požiadavky prenajíateľa.

rr) Rešpektovať všetky povinnosti dané VZN obce a najmä sa zaväzuje, že :

- prihlási všetkých príslušníkov domácnosti na trvalý pobyt,
- prenajatý byt nevymení, ani neuskutoční prevod práv vyplývajúcich z nájmu bytu,
- po zániku nájmu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu,
- byt ku dňu nasledujúcemu po dni skončenia nájmu uvoľní, odovzdá ho prenajíateľovi a umožní mu s ním nakladať,
- nahradí všetky škody vzniknuté na prenajatom byte, ktoré prenajíateľ zistí v lehote do 30 dní odo dňa skončenia nájmu a odovzdania bytu,
- bude plniť všetky pokyny a podriadi sa všetkým krokom, vrátane právnych úkonov, ktoré prenajíateľ urobí na základe nájomnej zmluvy, ktorá upraví práva a povinnosti zmluvných strán v prípade nutnosti vypratania bytu pri skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

- 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 vypratáním prenajatého bytu na svoje náklady.

Čl. VI

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

- 22. 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 **177,36 €** 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.
- 23. Nájomca je ďalej povinný platiť príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške **34,39 €**/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 **4,81 €** 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 224,52 €.
- 24. Nájomca je povinný platiť samostatne úhrady za dodávku elektrickej energie, plynu, poplatky za TV a rozhlas dodávateľom. Prenajímateľ nezodpovedá za ich riadne poskytovanie – dodávku.
- 25. Úhradu za vývoz pevného domového odpadu uhrádza nájomca ročne na základe platného VZN.
- 26. Nedoplatok sa nájomca zaväzuje uhradiť do 30 dní po vykonaní ročného zúčtovania. Preplatok bude nájomcovi vrátený po vykonaní zúčtovania.
- 27. 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.
- 28. 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 1268,04 €, 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 1 rok 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. V. 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,
7. Po prerokovaní OZ obce Šelpice a so súhlasom starostu obce písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomca:
 - nespĺňa 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 **1268,04 €, 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 vypratáný.

- 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.
10. 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. Zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení.
5. 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 01.06..2024

.....
Prenajímateľ:
Obec Šelpice zastúpená
Mgr. Vladimír Lutišan starosta obce

.....
Nájomca (nájomcovia):
Linda Glasová

Podľa poradového č. 175/2024 v osvedčovacej knihe podpis
na tejto listine urobil(a) /uznal(a) za svoj vlastný
LINDA GLASOVÁ
trvalým pob.
bola preukázaná
a ktorého(ej) adresu pobytu v čase osvedčovania je
ŠELPICE, SUCHOVSKÁ 305/43
OBEC ŠELPICE
OBECNÝ ÚRAD ŠELPICE
Dňa 05.06.2024. hodine
Podpis fyzickej osoby

Zastupiteľstvo dňa: 30.05.2024, uznesením č. 14/2024.