

NÁJOMNÁ ZMLUVA

(štandardný byt)

uzatvorená medzi

I. zmluvnými stranami

1. Prenajímateľ: **Obec CIGEL**
IČO: 00318027
zastúpená starostom obce **Ing. Eduardom Krauskom**
(ďalej len prenajímateľ) na jednej strane
2. Nájomca: **M.**
a
O.
(ďalej len nájomca) na druhej strane
- za týchto podmienok:

II.

Predmet a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nájomný byt patriaci do jeho vlastníctva, ktorý bol postavený v súlade so smernicami Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 2/2004. Pre tento byt, nachádzajúci sa v bytovom dome súpisné číslo **396/10** na parcele č. 1020/1 v katastrálnom území obce Cigel', platí osobitný režim vymedzený VZN obce Cigel' č. 7/2004 zo dňa 14.12. 2004.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi štandardný byt č. **10.** na treťom poschodí pozostávajúci z 1 izby, kuchyne a príslušenstva v bytovom dome súpisné číslo **396** v obci Cigel'.
1. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na základe žiadosti nájomcu o nájomný byt a na základe odporúčenia sociálno-bytovej komisie v súlade s VZN č.3/2015 o podmienkach prenájmu nájomných obecných bytov § 5 ods. 4.
2. Príslušenstvo bytu uvedeného v odst. 2 tohto ustanovenia tvorí: pivnica
3. Opis stavu bytu:
 - byt I. kategórie, 17-ročný
 - celková výmera podlahovej plochy bytu v **m² – 42,80 m²**

III.

Doba platnosti a zánik

1. Byt uvedený v článku II. odst. 2 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú **od 1.10. 2024 do 30. 06. 2027**, t.j. na 3 roky s možnosťou opakovaného predĺženia..
2. Ak bude mať nájomca nájomného bytu záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy v zmysle článku 3 odst. 1 VZN č. 7/2004 je povinný 2 mesiace pred ukončením platnosti zmluvy, doručiť na Obecný úrad Cigel' žiadosť o predĺženie doby jej platnosti (doby trvania nájmu).

3. O žiadosti na predĺženie nájomnej zmluvy podanej nájomcom rozhodne starosta obce. Zmluvné strany v prípade schválenia predĺženia uzavruť dodatok k nájomnej zmluve, ktorým predĺžia dobu platnosti zmluvy.
4. Nájomný vzťah môže počas dojednanej doby trvania nájmu zaniknúť:
 - písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu
 - písomnou výpoveďou zo strany nájomcu. Pričom nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude výpoveď doručená prenajímateľovi.
 - písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa po prerokovaní a rozhodnutí v Obecnom zastupiteľstve obce Cigeľ a so súhlasom starostu obce ak nájomca:
- a) nespĺňa podmienky uvedené v čl. 2 ods. 1, 2, 3, 5 VZN č. 7/2004
- b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace
- c) alebo ten, kto s ním býva napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome
- d) využíva prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa 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
- e) neužíva byt bez vážnych dôvodov
- f) bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu (do toho sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 30 dní)
- g) vykoná bez súhlasu vlastníka vonkajšie a vnútorné stavebné úpravy, ako aj úpravy v spoločných nebytových priestoroch

Nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

5. V písomnej výpovedi, bez ohľadu na to, či ju podal prenajímateľ alebo nájomca, musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť.
6. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
7. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám, vykonaným so súhlasom prenajímateľa.

IV.

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

1. Výška nájomného za byt sa stanovila v zmysle platných právnych predpisov pre tento typ nájomných bytov.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné vo výške **115,86 €/mesačne**, vždy najneskôr do **25. dňa bežného mesiaca** a taktiež zálohové úhrady poskytované s užívaním bytu. V nájomnom sú zahrnuté tieto platby:
 - **nájomné za byt:** 70,50 €
 - **fond údržby a opráv:** 42,80 €
 - **poistné:** 2,56 €
3. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu:

- podľa počtu členov domácnosti mesačný poplatok za zber, prepravu a zneškodňovanie odpadov v zmysle VZN č. 6/2004 o poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady a Dodatku č. 2/2009.
 - podľa vlastnej spotreby odber zemného plynu
 - podľa vlastnej spotreby odber elektrickej energie
 - podľa vlastnej spotreby odber vody
 - zálohu na svietenie spoločných priestorov.
4. Mesačné platby nájomného je potrebné platiť prostredníctvom inkasa.
 5. Finančné prostriedky na fond opráv a údržby sú v správe Obecného úradu v Cigli a budú vyčlenené výlučne na opravu bytovky. O ich použití budú oboznámení všetci nájomníci.

V.

Práva a povinnosti nájomcu bytu

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sú upravené v § 687- 695 Občianskeho zákonníka, pokiaľ z legislatívy platnej pre tento druh bytov a VZN obce neuplatňujú niečo iné.
2. Okrem týchto práv a povinností sa zmluvné strany dohodli na nasledovných právach resp. povinnostiach:
 - a) Nájomná zmluva na štandardný byt sa uzatvára na dobu určitú - 3 roky s možnosťou opakovaného predĺženia vždy o 3 roky.
 - b) Súhlas na uzavretie dodatku k zmluve o predĺžení doby nájmu dáva starosta obce a dodatok podpisuje tiež starosta obce.
 - c) Do týchto bytov sa môžu na trvalý pobyt prihlásiť iba nájomcovia a ich deti, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti + druh, družka a rodič.
 - d) V týchto bytoch nemožno realizovať výmeny bytov medzi nájomcami bez súhlasu prenajímateľa.
 - e) V týchto bytoch nemožno realizovať prevod vlastníckych práv k bytu na nájomcu.
 - f) Nájomca nájomného bytu je povinný do 30 dní nahlásiť na Obecný úrad v Cigli každú zmenu, ktorá nastala v údajoch uvedených v čl. 2 odst. 1, 2, 3, 5 VZN č. 7/2004. V prípade zistenia nepravdivých údajov, sa bude postupovať podľa článku 7 odst. 4 tohoto nariadenia.
 - g) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu, alebo inej bytovej jednotky po ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
 - h) K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho vlastníkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný ich prenajímateľovi nahradiť.
 - i) Mesačný príjem osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, neprevyšuje hranicu príjmu určenú Smernicou Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR (trojnásobok životného minima).
 - j) Nájomca určí v zmluve miesto, na ktoré bude nájomca vyprataný v prípade ukončenia nájmu a neodstťahovania sa z bytu a týmto miestom bude –
.....
 - k) V prípade, že nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu sa neodstťahuje, správca zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcu na miesto určené v zmluve.

VI.

Osobitné ustanovenia

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných osobitných podmienkach:

- a) Nájomca nemôže vykonávať bez súhlasu vlastníka bytu žiadne vnútorné a vonkajšie stavebné úpravy, ako i úpravy na spoločných nebytových priestoroch. Ich vykonanie sa považuje za závažné porušenie zmluvy.

VII. 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, len v prípade, že osobitné predpisy (Smernica Ministerstva pre výstavbu a regionálny rozvoj SR) neobsahujú inú úpravu.
3. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch, pričom po jednom rovnopise obdrží prenajímateľ a nájomca.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa. Táto zmluva je povinne zverejňovaným dokumentom v zmysle zákona č. 211/2000 Z.z. v platnom znení. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia, že táto zmluva bude zverejnená na webovom sídle prenajímateľa.

V Cigli dňa

V Cigli dňa

Prenajímateľ

Nájomca