

NÁJOMNÁ ZMLUVA

(štandardný byt)

uzatvorená medzi

I. zmluvnými stranami

1. Prenajímateľ:

Obec CIGEL

IČO: 00318027

zastúpená starostom obce **Ing. Eduardom Krauskom**
(ďalej len prenájomca) na jednej strane

2. Nájomca:

...

(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. 1/2006. Pre tento byt, nachádzajúci sa v bytovom dome súpisné **405/2** na parcele č. 1479/7,8,9,10,11,35 v katastrálnom obce Cigel', platí osobitný režim vymedzený VZN obce Cigel' č. 3/2015 zo dňa 16.12. 2015.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi štandardný byt č. **2.** na prvom nadzemnom podlaží pozostávajúci z 1 izby, kuchyne a príslušenstva v bytovom dome súpisné číslo **405/2** v obci Cigel'.
3. 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.
4. Príslušenstvo bytu uvedeného v odst. 2 tohto ustanovenia tvorí:
pivnica
5. Opis stavu bytu:
 - byt I. kategórie, 14-ročný
 - celková výmera podlahovej plochy bytu v **m² – 40,89m²**

III.

Doba platnosti a zánik

1. Byt uvedený v článku II. odst. 2 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú **od 1.4. 2025 do 31. 3. 2028**, t.j. na 3 roky s možnosťou opakovaného predĺženia.
2. Ak bude mať nájomca nájomného bytu záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy v zmysle § 12 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení je povinný minimálne 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 po odporúčení sociálno-bytovej komisie. Zmluvné strany v prípade schválenia predĺženia uzavrú novú nájomnú zmluvu v zmysle zákona. Ak sa tak nestane, uplynutím troch rokov, na ktoré bola uzavretá, nájomná zmluva zaniká.
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 Cigel' a so súhlasom starostu obce ak nájomca:
- a) nespĺňa podmienky uvedené v § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení
 - 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

Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď.

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 v zmysle § 12 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení vložil na účet obce obce IBAN: SK43 1111 0000 0012 5941 3001 hotovosť vo výške 6 násobku mesačného nájomného t.j. 591,72 Eur pri podpísaní zmluvy ako vklad depozitu. Táto suma bude ponechaná na účte prenajímateľa ako zábezpeka pre prípad neplatenia úhrad spojených s užívaním bytu. V prípade, ak prenajímateľ bude evidovať voči nájomcovi splatný nedoplatok na úhradách spojených s užívaním bytu, je prenajímateľ oprávnený použiť tieto finančné prostriedky na úhradu vzniknutého dlhu. Prenajímateľ a nájomca sa ďalej dohodli, že v prípade ukončenia vzťahu je prenajímateľ povinný v lehote do 15 dní po vysporiadaní všetkých záväzkov nájomcu, zostatok vopred vložených finančných prostriedkov do depozitu vrátiť nájomcovi za súčasného splnenia podmienky vypratania a odovzdania bytu prenajímateľovi.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné vo výške **125,93 €/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: 81,42€
- fond údržby a opráv: 40,89€
- poistné: 3,62 €

4. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu:
 - podľa počtu členov domácnosti uvedených v evidenčnom liste mesačný poplatok za zber, prepravu a zneškodňovanie odpadov v zmysle VZN č. 8/2023 o poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady a jeho dodatkov
 - podľa vlastnej spotreby odber zemného plynu
 - podľa vlastnej spotreby odber elektrickej energie
 - podľa vlastnej spotreby odber vody
 - zálohu na svietenie spoločných priestorov.
5. Po uplynutí zúčtovacieho obdobia (kalendárny rok) bude záloha podľa príslušných platných predpisov vyúčtovaná. Prípadný nedoplatok je nájomca povinný uhradiť najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka, prípadný preplatok je prenajímateľ povinný vrátiť najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka.
6. 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) 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. Nájomca sa zaväzuje, že do 30 kalendárnych dní od podpísania zmluvy si prehlásia trvalý pobyt všetky osoby, ktoré sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu. V prípade nedodržania tejto povinnosti, je daná skutočnosť dôvodom na nepredĺženie nájomnej zmluvy.
 - c) V týchto bytoch nemožno realizovať výmeny bytov medzi nájomcami bez súhlasu prenajímateľa.
 - d) V týchto bytoch nemožno realizovať prevod vlastníckych práv k bytu na nájomcu.
 - e) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu, alebo inej bytovej jednotky po ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
 - f) 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.
 - g) Nájomca určí v zmluve miesto, na ktoré bude nájomca vyprataný v prípade ukončenia nájmu a neodst'ahovania sa z bytu a týmto miestom bude –
.....
 - h) V prípade, že nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu sa neodst'ahuje, správca zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcu na miesto určené v zmluve.

VI.

Osobitné ustanovenia

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných osobitných podmienkach:

Zmluvné strany sa ďalej dohodli na dodržiavaní nasledovných podmienok:

1. Nájomca nemôže vykonávať v nájomnom byte a spoločných nebytových priestoroch žiadne vnútorné a vonkajšie stavebné úpravy, meniť dispozičné riešenie bytu, ani zasahovať do rozvodov vody a elektrickej energie. Ich vykonanie sa považuje za závažné porušenie nájomnej zmluvy. So súhlasom vlastníka bytu však môže nájomca na vymedzených miestach v byte a spoločných nebytových priestoroch vrátať do stien a podlahy.
2. Počas nájmu umožní nájomca vstup do bytu prenajímateľovi s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
3. Nájomca nesmie v nájomnom byte chovať žiadne hospodárske ani spoločenské zvieratá.
4. Nájomca je povinný byt dostatočne vykurovať a vetrať, nakoľko pri nevhodnom prevádzkovaní hrozí riziko vzniku plesní. V prípade, ak sa preukáže, že nesprávnym prevádzkovaním bytu nájomcom vznikla škoda na majetku prenajímateľa, náklady spojené s odstránením škody bude hradiť nájomca.
5. Nájomca je povinný dodržiavať Domový poriadok.

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