Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva v Novákoch

Názov materiálu	Žiadosť o odkúpenie bytu M. Hollý s manž.	
Predkladá	Ing. Ingrid Kmeťová – vedúca odd. vnútornej správy	Podpis:
Spracovateľ	Ing. Lenka Müllerová – referentka odd. vnútornej správy	Podpis:
Dátum rokovania	18. 02. 2020	
Dôvod predloženia	Žiadosť o odkúpenie mestského bytu na ulici Hviezdoslavovej 10 – Miroslav Hollý a manž. Janka.	

Návrh na uznesenie:
Mestské zastupiteľstvo **berie na vedomie** a **schvaľuje** odkúpenie mestského 1-izbového bytu na ulici Hviezdoslavovej 10/1 v Novákoch pre nájomníkov Miroslav Hollý a manželka Janka.

Dôvodová správa:

V mestskom nájomnom byte na ul. Hviezdoslavovej 10/1 sú nájomníkmi Miroslav Hollý a manželka Janka, ktorí v byte bývajú od 1.2.2016. Nájom platia riadne a včas. V novembri 2019 požiadali o odkúpenie bytu do osobného vlastníctva za cenu 3000 €.
Pri stanovení ceny bytu sa postupuje podľa § 18 zákona 182/1993 Z.z. Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, prípadne sa cena bytu dojednáva dohodou predávajúceho a kupujúceho – § 17, ods. 1 zákona 182/1993.
Nájomník, ktorému sa predáva mestský byt do osobného vlastníctva musí mať uzatvorenú nájomnú zmluvu na dobu neurčitú.

Zmluva o nájme bytu

uzatvorená v zmysle ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka
medzi zmluvnými stranami

Čl. I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ: Mesto Nováky, IČO: 318 361
zastúpené RNDr.Ing. Danielom Danišom, primátorom mesta
na základe Uznesenia MsZ v Novákoch č. 20, bod D, zo dňa 02.09.1997 pri tomto právnom úkone zastúpené spoločnosťou BENET, s.r.o., Nám. SNP 974/28, Nováky, IČO: 36 299 219
zast. Ing. Ladislavom Bittarom, konateľom spoločnosti

Nájomca: Miroslav Hollý, bytom 972 71 Nováky
a manželka Janka Hollá, bytom 972 71 Nováky,

Čl. II.
Predmet nájmu

2.1 Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcom do spoločného užívania jednoizbový byt číslo 1, na prízemí domu, súpisné číslo 10, orientačné číslo 1, na parcele číslo 395/3, na Ul. Hviezdoslavovej v k.ú. Nováky, zapísaný na LV č. 4303 pre k.ú. Nováky, ktorý je výlučným vlastníctvom prenajímateľa.
2.2 Prenajímaný byt pozostáva z jednej obytnej miestnosti – izby a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, chodba, kúpeľňa s WC a pivnica o výmere 3,16 m^2. Celková výmera podlahovej plochy prenajímaného bytu je 31,62 m^2.
2.3 Nájomca vyhlasuje, že prenajímaný byt preberá do užívania v stave, v akom sa nachádza v súčasnosti a je oboznámený s jeho skutočným stavom. Stav prenajatého bytu zodpovedá účelu, na ktorý sa tento prenajíma a je v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie.
2.4 Spolu s bytom má nájomca právo užívať aj spoločné časti a spoločné zariadenia domu, v súlade s príslušnými právnymi predpismi a s domovým poriadkom. Spoločnými časťami domu sú základy, konštrukcia strechy, krytina, izolácie, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, stropy, podkrovné priestory, chodby, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre podstatu a bezpečnosť domu a sú určené na spoločné užívanie. Spoločnými zariadeniami sú bleskozvody, prípojky inžinierskych sietí a domové rozvody, vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické, plynové, slaboprúdové, televízne, ktoré sú určené na spoločné užívanie a spoločné priestory.

Čl. III.
Účel nájmu

3.1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi byt na účely bývania nájomcu a členov jeho domácnosti. S bývaním ďalších osôb v byte prenajímateľ nesúhlasí.

3.2. Na základe tejto zmluvy sú nájomca a členovia jeho domácnosti oprávnení prihlásiť sa k trvalému pobytu v prenajatom byte.

Čl. IV.
Cena nájmu a splatnosť

4.1. Cena nájmu (nájomné) za užívanie bytu podľa článku I. tejto zmluvy sa stanovuje dohodou zmluvných strán. Suma mesačného nájomného je uvedená v evidenčnom liste.

4.2. Okrem dohodnutého nájomného sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi tiež mesačné zálohové platby za plnenia poskytované s užívaním bytu. Suma týchto platieb, vyčíslená správcom domu spoločnosťou BENET, s.r.o. je uvedená v evidenčnom liste. Evidenčný list bude vystavovaný správcom domu, vždy pri zmene zálohových platieb a bude nájomcovi doručovaný obvyklým spôsobom.

4.3. Nájomné a platby uvedené v bode 4.2. tohto článku je povinný nájomca platiť mesačne v termíne do 25. dňa bežného kalendárneho mesiaca na účet správcu.

4.4. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nedoplatky z ročného vyúčtovania za energie a služby do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

4.5. V prípade omeškania s platením nájomného a platieb uvedených v bodoch 4.2. a 4.4 tohto článku, sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile denne z dlžnej sumy.

Čl. V.
Doba trvania nájmu

5.1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú, na 3 roky, od 01.02.2016 do31.01.2019.

Článok VI.
Skončenie nájmu

6.1. Nájom končí uplynutím dohodnutého času v zmysle článku V, bod 5.1.

6.2. Pred uplynutím dohodnutého času môže prenajímateľ dať výpoveď z dôvodov uvedených v ust. § 711 Občianskeho zákonníka, ak :

- nájomca, alebo ten kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, alebo ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome
- nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace alebo tým, že prenechal byt do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa
- 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 najmenej počas šiestich mesiacov užívať
- nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie

Nájomca môže vypovedať nájom v prípade ak sa predmet nájmu stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie,

6.3. Výpovedná lehota je 3 kalendárne mesiace a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak príjemca výpovede zásielku v odbernej lehote nevyzdvihne alebo jej prevzatie odmietne, či zmarí. Nájom sa skončí uplynutím výpovednej lehoty.

6.4. Zmluvné strany môžu ukončiť nájom kedykoľvek vzájomnou písomnou dohodou.

6.5. Nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu prenajatý byt uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Čl. VII.
Práva a povinnosti zmluvných strán

7.1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi prenajatý byt v stave spôsobilom na riadne užívanie na dohodnutý účel a zabezpečiť mu nerušený výkon jeho práv spojených s bývaním.

7.2. Nájomca je povinný riadne užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Nájomca je povinný užívať byt tak, aby na ňom nedochádzalo k jeho poškodzovaniu a devastácii.

7.3. Nájomca je povinný užívať prenajatý byt len na dohodnutý účel, starať sa o prenajatý byt ako riadny hospodár a na svoje náklady zabezpečovať jeho riadnu prevádzku. Každé odplatné i bezodplatné prenechanie bytu do podnájmu iným osobám bez písomného povolenia prenajímateľa je neprípustné a je dôvodom výpovede zmluvy zo strany prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený užívať byt na podnikateľskú činnosť a nemôže si v byte zriadiť sídlo obchodnej spoločnosti, ani miesto podnikania.

7.4. Nájomca je povinný starať sa o bežnú údržbu a zabezpečovať drobné opravy bytu v rozsahu ustanovenom nariadením vlády 87/1995 Z.z.. Náklady mimo bežnej údržby znáša prenajímateľ. Bežnou údržbou sa rozumie napr. výmena žiaroviek, tesnení vo vodovodných armatúrach, kohútikov, pántov a uzamykateľných elementov dverí, okien a pod. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.

7.5. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia , ktoré spôsobil v dome, alebo v byte sám alebo osoby, ktoré s ním v byte bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo, po predchádzajúcom upozornení nájomcu, závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu. Nájomca je zodpovedný za všetky škody, ktoré vzniknú neprimeraným užívaním bytu a sú spôsobené ním samotným alebo jeho hosťami.

7.6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

7.7. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

7.8. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomníkom a vlastníkom bytov výkon ich práv.

7.9. Prenajímateľ, alebo ním splnomocnená osoba, má právo, po predchádzajúcom ohlásení a za prítomnosti nájomcu, vykonať obhliadku bytu. Tiež má právo vstupu pri nevyhnutných opravách a pri nebezpečenstve, ktoré môže spôsobiť škodu na byte.

Čl. VIII.
Záverečné ustanovenie

8.1. Zmluvné strany môžu zmeniť ustanovenie tejto zmluvy iba na základe písomnej dohody.

8.2. Pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak, riadia sa práva a povinnosti, ako aj právne vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a všeobecne záväznými nariadeniami mesta Nováky.

8.3. Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvy oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.02.2016.

8.4. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých po jednom vyhotovení obdrží každý účastník zmluvy.

8.5. Účastníci uzatvárajú túto zmluvu slobodne, dobrovoľne, bez hrozby tiesne, nie za nevýhodných podmienok a vážne. Textu zmluvy rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

V Novákoch, dňa 29.01.2016

....
prenajímateľ

....
nájomca

Dodatok č.1
Zmluvy o nájme bytu

uzatvorenej v zmysle ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka v súlade so Všeobecne záväzným nariadením Mesta Nováky č. 2/2008 a č. 5/2013 medzi zmluvnými stranami

Čl. I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ: Mesto Nováky, IČO: 318 361
zastúpené Ing. Dušanom Šimkom, primátorom mesta,
na základe Uznesenia MsZ v Novákoch č. 20, bod D, zo dňa 02.09.1997 pri tomto právnom úkone zastúpené spoločnosťou BENET, s.r.o., Nám. SNP 974/28, Nováky, IČO: 36 299 219
zast. Ing. Ladislavom Bittarom, konateľom spoločnosti

Nájomca: Miroslav Hollý, bytom 972 71 Nováky, ženatý
a manželka Janka Hollá, , bytom 972 71 Nováky,
vydatá

Týmto dodatkom sa upravuje pôvodne uzatvorená zmluva o nájme bytu zo dňa 29.01.2016 v platnom znení nasledovne:
článok V. odst. 5.1 – znie
5.1. Doba nájmu sa predlžuje o ďalšie 3 roky, t.j. do 31.01.2022.

V Novákoch, dňa .....

.....
Ing. Ladislav Bittara, v.r.

.....
Miroslav Hollý, v.r.
Janka Hollá, v.r.