ZMLUVA

O NÁJME BYTU č. A14/ŠFRB/2017 zo dňa 27.11.2017

uzatvorená

v zmysle §685 a násl. Občianskeho zákonníka a § 12 zák.č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj nájomného a sociálneho bývania

medzi

1/

Obcou Belá nad Cirochou

Sídlo:	Osloboditeľov 535/33, 067 81 Belá nad Cirochou
Zastúpená:	Jánom Vajdom, starostom obce
IČO: 00322814	DIČ: 2020794435
Bankové spojenie:	Všeobecná úverová banka, a.s.
číslo účtu:	SK38 0200 0000 0034 0626 7753
Kontaktné údaje:	
Osoba prvého kontaktu:	Mgr. Jana Valcerová
Telefónne číslo:	057/7683126
E-mail:	obecbelanadcirochou@gmail.com

Na strane jednej ako **Prenajímateľ** /ďalej len „Prenajímateľ"/

a

2/ Titul, meno, priezvisko: **Marián Štofej,**
Narodený:
Trvale bytom:
Stav:

na strane druhej ako **Nájomca** /ďalej len „Nájomca"/

I.
Preambula

1.1.

Prenajímateľ je vlastníkom bytu č. 4, vchod č. I., na 2. poschodí obytného domu č. s. 1033 na ulici Cintorínskej v Belej nad Cirochou, nehnuteľnosti zapísanej na Okresnom úrade v Snine, odbor katastrálny, pre k.ú. Belá nad Cirochou, okres Snina, obec Belá nad Cirochou, na LV č. 1462, parcela registra „C" č. 153/37, zastavaná plocha.

1.2.

Nájomca je fyzickou osobou, ktorá písomne požiadala o pridelenie nájomného bytu a zároveň splnila podmienky na pridelenie obecného bytu za účelom bývania v zmysle zákona a Všeobecného záväzného nariadenia obce.

II.
Predmet a účel nájmu

2.1.

Predmetom tejto Zmluvy je **prenájom bytu č. 4**, vchod č. I., na 2. poschodí obytného domu, č. s. 1033 na ulici Cintorínskej, v Belej nad Cirochou, o celkovej výmere 63,31 m^2 (ďalej len „byt").

2.2.
V zmysle zákona a Všeobecne záväzného nariadenia obce č. 2/2014 zo dňa 27.06.2014 a po splnení podmienok na pridelenie nájomného bytu Nájomcom, Prenajímateľ touto Zmluvou dáva Nájomcovi do užívania byt (Čl. II, ods.2.1 Zmluvy) za podmienok upravených touto Zmluvou.
2.3.
Byt, ktorý je predmetom nájmu je bytom trvalo určeným na sociálne bývanie pre fyzické osoby spĺňajúce všetky podmienky na jeho pridelenie a preto zo strany Nájomcu nie je možné ho v budúcnosti od Prenajímateľa odkúpiť do vlastníctva.
2.4.
Prenajatý byt o celkovej výmere 63,31 m^2 pozostáva z

- Izba č.1	obývacia miestnosť	v celkovej výmere 15,53 m^2
- Izba č. 2	spálňa	v celkovej výmere 14,32 m^2
- Izba č. 3	detská izba	v celkovej výmere 10,52 m^2
- Kuchyňa		v celkovej výmere 5,50 m^2
- Kúpelňa + WC		v celkovej výmere 3,96 m^2
- Predsieň, chodba		v celkovej výmere 9,24 m^2
- Komora		v celkovej výmere 1,60 m^2
- Balkón		v celkovej výmere 2,64 m^2

2.5.
Spoločnými časťami domu sú najmä:
-základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, schodištia, povala, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie.
2.6.
Spoločnými zariadeniami domu sú najmä:
- kočikáreň, bleskozvody, komíny, vodorovné, teplonosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.
2.7.
Podlahovú plochu bytu tvorí podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností tvoriacich príslušenstvo bytu bez plochy balkóna a loggie.

III.
Doba nájmu a skončenie nájmu

3.1.
V zmysle zákona a Všeobecne záväzného nariadenia mesta/obce (viď Čl.II, ods.2.2 Zmluvy) Prenajímateľ dáva Nájomcovi byt do odplatného užívania a to na dobu **u r č i t ú** v trvaní **od 01.01.2018 do 30.11.2020.**
3.2.
Nájomnú zmluvu je možné ukončiť:

a/ Dohodou zmluvných strán, dohoda bude mať vždy písomnú formu a bude ukončená posledným dňom v mesiaci v ktorom sa zmluvné strany na ukončení zmluvného vzťahu dohodli.

b/ Uplynutím doby na ktorú bola Nájomná zmluva uzatvorená

c/ Výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán s 3 mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po písomnom doručení výpovede druhou stranou. Pre udelenie výpovede ktorejkoľvek zo strán nepostačuje písomné doručenie označené ako výpoveď prostredníctvom e-mail správy.

3.3.
Nájomca má právo vypovedať túto Nájomnú zmluvu kedykoľvek aj bez udania dôvodu.

3.4.

Prenajímateľ má právo vypovedať túto Nájomnú zmluvu, ak:

a/ Nájomca alebo osoby žijúce v prenajatom byte narúšajú výkon nájomných práv ostatným nájomcom svojím nevhodným správaním a Prenajímateľom boli už raz písomne na svoje správanie upozornení.

b/ Nájomca užíva byt /spoločné priestory, zariadenia obytného domu/ v rozpore s účelom a charakterom pre ktorý mu bol pridelený.

c/ Nájomca alebo osoby žijúce v prenajatom byte spôsobil/li na byte Prenajímateľovi škodu, ktorej suma presahuje 500 €

d/ Nájomca si neplní včas a riadne svoju povinnosť, platiť nájomné a služby spojené s užívaním bytu v zmysle tejto Zmluvy a pohľadávka voči Prenajímateľovi presiahla sumu 443,85 €, t. j. výšku finančnej zábezpeky (pohľadávkou sa rozumie aj jej príslušenstvo).

e/ Nájomca, bez súhlasu Prenajímateľa umožnil byt užívať iným osobám.

f/ Nájomca, bez súhlasu Prenajímateľa si v byte, ktorý má prenajatý zriadil sídlo podnikania.

g/ Nájomca porušil povinnosti, k dodržiavaniu ktorých sa zaviazal v zmysle Čl.V, ods.5.2.

3.5.

Prenajímateľ môže s Nájomcom uzatvoriť novú nájomnú zmluvu za rovnakých podmienok v prípade, ak:

a/ Nájomca v priebehu trvania tejto Nájomnej zmluvy nájomné a služby spojené s užívaním bytu si plnil vždy včas a riadne.

b/ Nájomca neporušil žiadne iné povinnosti vyplývajúce mu z tejto Zmluvy a na porušenie povinností nebol nikdy písomne zo strany Prenajímateľa upozornený.

c/ Nájomca o uzatvorenie novej Nájomnej zmluvy písomne Prenajímateľa požiada minimálne dva/2/ kalendárne mesiace predom /písomná žiadosť musí byť Prenajímateľovi doručená pred začatím plynutia 2-mesačnej lehoty do skončenia Nájomnej zmluvy/.

d/ Nájomca po celú dobu spĺňa podmienky Všeobecne záväzného nariadenia mesta/obce ako osoba spôsobilá na pridelenie nájomného bytu mesta/obce.

3.6.

Prenajímateľ má právo **odstúpiť od Zmluvy okamžite,** ak sa na strane Nájomcu zmenili podmienky, ktoré ho oprávňujú nato, aby mohol užívať Nájomný byt obce v súlade s podmienkami upravenými vo Všeobecne záväznom nariadení obce č. 2/2014 zo dňa 27.06.2014.

IV.
Cena nájmu a služieb spojených s užívaním bytu

4.1.

Nájomca sa zaväzuje Prenajímateľovi platiť pravidelne mesačne:

a/ **nájom** za byt v celkovej sume 147,95 €

b/ **služby** spojené s užívaním bytu formou zálohovej platby v celkovej sume 18,05 €

spolu vo výške **166,00 €** to všetko najneskôr **do 15-ho dňa v mesiaci** v prospech účtu Prenajímateľa uvádzaného v záhlaví tejto Zmluvy.

4.2.

Spôsob rozúčtovania služieb spojených s užívaním bytu upravuje mesačný zálohový predpis, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto Zmluvy.

4.3.
Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že Nájomca najneskôr v deň podpisu Nájomnej zmluvy zloží v Prospech účtu Prenajímateľa finančnú zábezpeku (depozit) vo výške 443,85 € na zabezpečenie prípadnej pohľadávky Prenajímateľa voči Nájomcovi ku dňu skončenia tejto Zmluvy. Podpisom tejto Zmluvy Nájomca súhlasí, aby v prípade vzniku pohľadávky Prenajímateľa voči Nájomcovi bola kedykoľvek jej výška započítaná a uhradená z finančnej zábezpeky (depozitu).

V.
Práva a povinnosti zmluvných strán

5.1.
Prenajímateľ je povinný:
a/ počas celej doby nájmu zabezpečiť pre Nájomcu nerušený výkon jeho práv spojených s užívaním bytu.
b/ zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu zúčtovať vždy za uplynulý kalendárny rok a Nájomcovi najneskôr do 31.05. v každom kalendárnom roku predložiť Ročné vyúčtovanie nákladov a služieb spojených s bývaním.
c/preplatky spojené s Ročným vyúčtovaním nákladov a služieb spojených s bývaním uhradiť Nájomcovi najneskôr do 30 dní odo dňa prevzatia Ročného vyúčtovania.
d/ vrátiť Nájomcovi finančnú zábezpeku (depozit) v plnej výške, prípadne krátený o výšku pohľadávky a to v lehote do 30 kalendárnych dní odo dňa vyúčtovania ukončeného nájomného vzťahu.
e/ zúčastňovať sa na schôdzach konaných v obytnom dome
f/ vstupovať do bytu za účelom kontroly dodržiavania predmetu a účelu Zmluvy a povinností na strane Nájomcu.
5.2.
Nájomca je povinný:
a/ riadne a včas platiť v prospech účtu Prenajímateľa nájom a služby spojené s bývaním.
b/ dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce mu ako Nájomcovi v zmysle tejto Zmluvy.
c/ dodržiavať čistotu a poriadok bytu, spoločných priestorov v obytnom dome, chrániť majetok Prenajímateľa a nepoškodzovať ho, nerušiť ostatných nájomníkov v obytnom dome a dodržiavať domový poriadok.
d/ nedoplatky spojené s Ročným vyúčtovaním nákladov a služieb spojených s bývaním uhradiť Prenajímateľovi najneskôr do 30 dní odo dňa prevzatia Ročného vyúčtovania, v opačnom prípade si je vedomý, že porušuje Zmluvu a Prenajímateľ si môže voči nemu uplatňovať úrok z omeškania.
e/ v prípade neuhradenia nájomného a služieb spojených s bývaním včas a riadne zaplatiť Prenajímateľovi úrok z omeškania v zmysle zákona.
f/ znášať všetky drobné opravy v byte, ktoré súvisia s bývaním na svoje vlastné náklady.
g/ uhradiť Prenajímateľovi v plnom rozsahu škodu, ktorú spôsobil sám Nájomca, osoby žijúce s Nájomcom v spoločnej domácnosti alebo iné osoby ktoré sa nachádzali v prenajatom byte po dobu trvania tejto Zmluvy a túto škodu spôsobili.
h/ zdržať sa akýchkoľvek stavebných úprav v byte, spoločných častiach a zariadeniach v obytnom dome, nie je oprávnený ich vykonať ani na svoje vlastné náklady bez písomného súhlasu Prenajímateľa.
h/ vždy umožniť a sprístupniť byt Prenajímateľovi na čas nevyhnutný za účelom meraní, inštalácie vodomerov, kontroly a odpočtu meračov spotreby v byte.
i/ užívať byt iba na bývanie v rozsahu upravenom touto Zmluvou a iba pre osoby, ktoré majú podľa Rozhodnutia Prenajímateľa oprávnenie tento byt užívať.
j/ oznámiť akékoľvek zmeny v počte osôb užívajúcich byt /rodinní príslušníci/ najneskôr do 15 dní odo dňa zmeny.
k/ v deň ukončenia nájomného vzťahu odovzdať byt Prenajímateľovi vyprataný, nepoškodený s vykonanou hygienickou maľbou na vlastné náklady.
l/ oznámiť Prenajímateľovi deň a čas konania schôdzí v obytnom dome minimálne 3 dni predom.

VI.
Záverečné ustanovenia

6.1.
Prenajímateľ sa s nájomcom dohodli na písomnej forme právnych úkonov. Akékoľvek zmeny a dodatky k zmluve sa musia vykonať vo forme písomného dodatku.
6.2.
Podpísaním Zmluvy o prenájme je Nájomca oprávnený užívať predmet nájmu.
6.3.
Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje príslušnými právnymi predpismi SR.
6.4.
Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúcim dňom po dni jej zverejnenia v zmysle zákona.
6.5.
Nájomca svojím podpisom potvrdzuje, že v zmysle zákona o ochrane osobných údajov udeľuje Prenajímateľovi súhlas so spracovaním jeho osobných údajov po dobu trvania tejto Zmluvy a následne jej povinnej archivácie v zmysle zákona.
6.6.
Zmluvné strany si zmluvu prečítali, oboznámili sa s jej obsahom, porozumeli jej obsahu a prehlasujú, že zmluva je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzujúcej vôle, na znak čoho ju podpisujú.

V Belej nad Cirochou, dňa 27.11.2017

V Belej nad Cirochou, dňa 27.11.2017

Prenajímateľ:

OBEC BEL NAD CIROCHOU

.....
Ján Vajda
starosta obce

Nájomca:

.....
Marián Štofej