ZMLUVA
O NÁJME BYTU č. B12/ŠFRB/2020 zo dňa 15.12.2020
uzatvorená v zmysle §685 a násl. Občianskeho zákonníka a § 12 zákona 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. Alžbeta Hišemová
Telefónne číslo:	057/7683126
E-mail:	obecbelanadcirochou@gmail.com

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

a

2/	Titul, meno, priezvisko:	**Ján Gnip,** rodený
	Narodený:	
	Trvale bytom:	
	Stav:	

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

I.
Preambula

1.1. Prenajímateľ je vlastníkom bytu č. 2, vchod č. I., na 1 poschodí bytového domu súpisné číslo 1034 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. 153/38, 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. 2**, vchod č. I., na 1 poschodí bytového domu súpisné číslo 1034 na ulici Cintorínskej, v Belej nad Cirochou, o celkovej výmere 38,77 m2 (ďalej len „byt").

2.2. V zmysle zákona a Všeobecne záväzného nariadenia obce č. 02/2019 zo dňa 14.05.2019, 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 38,77 m2 pozostáva z

- Izba č. 1 obývacia miestnosť v celkovej výmere 15,52 m2
- Kuchyňa v celkovej výmere 9,52 m2
- Kúpeľňa + WC v celkovej výmere 6,90 m2
- Predsieň, chodba v celkovej výmere 5,88 m2
- Komora v celkovej výmere 0,95 m2

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 obce (viď Čl. II, ods. 2.2 Zmluvy) Prenajímateľ dáva Nájomcovi byt do odplatného užívania a to na dobu **určitú** v trvaní **od 15.12.2020 do 30.11.2021.**
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-mailovej 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 280,32 €, 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 kalendárne mesiace vopred (písomná žiadosť musí byť Prenajímateľovi doručená pred začatím plynutia dvojmesačnej lehoty do skončenia Nájomnej zmluvy).
d. Nájomca po celú dobu spĺňa podmienky Všeobecne záväzného nariadenia obce ako osoba spôsobilá na pridelenie nájomného bytu 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. 02/2019 zo dňa 14.05.2019.

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 104,68 €
b. **služby** spojené s užívaním bytu formou zálohovej platby v celkovej sume 16,10 €

spolu vo výške **120,78 €** 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 ponechá v Prospech účtu Prenajímateľa finančnú zábezpeku (depozit) vo výške 280,32 € 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. mája 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 bytového domu, nie je oprávnený ich vykonať ani na svoje vlastné náklady bez písomného súhlasu Prenajímateľa.
i. vždy umožniť a sprístupniť byt Prenajímateľovi na čas nevyhnutný za účelom meraní, inštalácie vodomerov, kontroly a odpočtu meračov spotreby v byte.
j. užívať byt iba na bývanie v rozsahu upravenom touto Zmluvou a iba pre osoby, ktoré majú oprávnenie tento byt užívať a sú uvedené v evidenčnom liste bytu, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto Zmluvy.
k. oznámiť akékoľvek zmeny v počte osôb užívajúcich byt (rodinní príslušníci) najneskôr do 15 dní odo dňa zmeny.
l. prihlásiť seba a všetky osoby, bývajúce v byte, na trvalý pobyt v obci Belá nad Cirochou.
m. v deň ukončenia nájomného vzťahu odovzdať byt Prenajímateľovi vyprataný, nepoškodený s vykonanou hygienickou maľbou na vlastné náklady.
n. nájomcovia obecného nájomného bytu nemajú nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom.
o. oznámiť Prenajímateľovi deň a čas konania schôdzí v bytovom dome minimálne 3 dni vopred.
p. súčasťou tejto Zmluvy je notárska zápisnica, v ktorej žiadatelia vyjadria súhlas s obsahom nájomnej zmluvy a s podmienkami stanovenými Všeobecne záväzným nariadením č. 02/2019 zo dňa 14.05.2019. Nájomcovia určia v notárskej zápisnici miesto, na ktoré budú vypratаní na ich náklady v prípade ukončenia nájomnej zmluvy a neodsťahovania sa z bytu. Notárska zápisnica bude slúžiť ako exekučný titul pre vykonanie exekúcie vypratаním bytu.
q. nájomcovia vyhlasujú, že miesto uvedené v notárskej zápisnici je pravdivé a je spôsobilé na uloženie vypratаných vecí, že vlastníci nehnuteľnosti, do ktorej má byť vypratanie vykonané o tomto vedia a súhlasia s tým. V prípade, že by sa dodatočne ukázalo označenie miesta ako

nepravdivé, zaväzujú sa nájomcovia znášať všetky škody a náklady, ktoré tým Prenajímateľovi vzniknú a nesú plnú zodpovednosť za vykonaný podvod.

r. bez doručenej a podpísanej notárskej zápisnice, ktorá bude súčasťou tejto zmluvy, je táto zmluva neplatná.

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 Slovenskej republiky.
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 15.12.2020

Prenajímateľ:

.....
Ján Vajda
starosta obce

V Belej nad Cirochou, dňa 15.12.2020

Nájomca:

.....
Ján Gnip