

**ZMLUVA
O NÁJME BYTU č. C22/ŠFRB/2019 zo dňa 26.06.2019**

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. Alžbeta Hišemová
Telefónne číslo:	057/7683126
E-mail:	obecbelanadcirochou@gmail.com

Na strane jednej ako **Prenajímateľ** (ďalej len „Prenajímateľ“)

a

2/ Titul, meno, priezvisko: Marek Lonc, 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. II, na 1. poschodí bytového domu so súpisným číslom 1068 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. 153/98, 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 č. 02/2019 zo dňa 14.05.2019.

II. Predmet a účel nájmu

- 2.1. Predmetom tejto Zmluvy je **prenájom bytu č. 2, vchod č. II, na 1. poschodí bytového domu**, so súpisným číslom 1068 na ulici Cintorínskej, v Belej nad Cirochou, o celkovej výmere 34,67 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 34,67 m² pozostáva z:
- | | |
|--------------------|--|
| - Izba č. 1 | v celkovej výmere 16,22 m ² |
| - Kuchyňa | v celkovej výmere 8,46 m ² |
| - Komora | v celkovej výmere 1,65 m ² |
| - Kúpeľňa + WC | v celkovej výmere 3,64 m ² |
| - Predsieň, chodba | v celkovej výmere 4,70 m ² |
- 2.5. Spoločnými časťami domu sú najmä:
základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, schodišťa, povala, vodorovné, nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie.
- 2.6. Spoločnými zariadeniami domu sú najmä:
kočíkárň, bleskozvody, komíny, vodorovné, teplonosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.
- 2.7. Podlahovú plochu bytu tvorí podlahová plocha všetkých miestností bytu, miestností tvoriacich príslušenstvo bytu a podlahová plocha balkóna.

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 26.06.2019 do 26.06.2022**.
- 3.2. Nájomnú zmluvu je možné ukončiť:
- 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.
 - Uplynutím doby na ktorú bola Nájomná zmluva uzatvorená
 - 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 250,66 €, 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 83,55 €
 - b. **služby** spojené s užívaním bytu formou zálohovej platby v celkovej sume 16,01 €
- spolu vo výške **99,56 €** 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 250,66 € 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 vodomero, 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 vypratáný, 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 schôdzy 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 vypratani na ich náklady v prípade ukončenia nájomnej zmluvy a neodst'ahovania sa z bytu. Notárska zápisnica bude slúžiť ako exekučný titul pre vykonanie exekúcie vypratáním bytu.
- q. nájomcovia vyhlasujú, že miesto uvedené v notárskej zápisnici je pravdivé a je spôsobilé na uloženie vypratáných 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 26.6.2019

V Belej nad Cirochou, dňa 26.6.2019

Prenajímateľ:

Nájomca:



[Handwritten signature of Ján Vajda]

Ján Vajda
starosta obce

[Faint handwritten mark]

Marek Lonc