ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 17-A/2017

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

(ďalej len **Zmluva“)**

Zmluvné strany:

1. Prenajímateľ

Obec Spišský Štvrtok, Tatranská 4, 053 14 Spišský Štvrtok

IČO:	00 329 631
DIČ:	2020717897
V zastúpení:	Ing. Ján Greš

(ďalej len **Prenajímateľ**)

a

2. Nájomca

Meno a priezvisko:	**Kráľovič Ervín**
Trvalé bydlisko:	
Stav:	
Dátum narodenia:	
Preukaz totožnosti:	
a	
Meno a priezvisko:	**Kráľovičová Barbora**
Trvalé bydlisko:	
Stav:	
Dátum narodenia:	
Preukaz totožnosti:	

(ďalej len „**Nájomca“,** spoločne len **„zmluvné strany“**)

uzavreli zmluvu o nájme bytu za nasledovných zmluvných podmienok:

I. PREAMBULA

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového domu na ulici Potočná, súpisné číslo **524,** zapísaného na LV 1, na parcele KN-C **993/14**, obec Spišský Štvrtok, katastrálne územie Spišský Štvrtok.
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 6/2015 o prideľovaní a podmienkach nájmu bytov nižšieho štandardu (ďalej len „VZN“).

II. PREDMET A ÚČEL NÁJMU

1. Predmetom tejto zmluvy je prenájom a užívanie bytu v bytovom dome v obci Spišský Štvrtok:

   ul. Potočná, súpisné číslo: **524**

Číslo bytu:	17	Poschodie:	3	Podlahová plocha bytu v m^2:	54,78

   (ďalej len „byt“)
2. Nájomca bude užívať byt ~~sám~~ / s rodinnými príslušníkmi* spolu v počte **4** (podľa evidenčného listu bytu)
3. V zmysle zákona, VZN a po splnení podmienok na pridelenie nájomného bytu Nájomcom, Prenajímateľ touto Zmluvou dáva Nájomcovi do užívania byt (Čl. II, ods.1 Zmluvy) za podmienok upravených touto Zmluvou. Byt je ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy spôsobilý k riadnemu užívaniu.
4. Byt, ktorý je predmetom nájmu je bytom nižšieho štandardu 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.
5. Byt pozostáva z obytných miestností, vedľajších miestností a bytového príslušenstva podľa evidenčného listu bytu, ktorý je prílohou tejto zmluvy.

   Podlahovú plochu bytu tvorí podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu.
6. Spoločnými časťami domu sú: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, schodištia, povala, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
7. Spoločnými zariadeniami domu sú najmä: bleskozvody, komíny, vodovodné, kanalizačné, elektrické a plynové prípojky.

III. DOBA NÁJMU

1. V zmysle zákona a VZN Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt do odplatného užívania na dobu **určitú** v trvaní

od 01. 01. 2017 do 31. 12. 2017

IV. CENA NÁJMU A SLUŽIEB SPOJENÝCH S BÝVANÍM, ÚHRADY

1. Nájomca sa zaväzuje Prenajímateľovi platiť pravidelne mesačne:
   - **nájom** za byt v celkovej sume **15,00 €**
   - **služby spojené s užívaním bytu formou zálohovej platby podľa zúčtovania za rok 2016**
   - mesačne do 25. dňa bežného mesiaca v hotovosti do pokladne obce alebo bankovým prevodom na účet číslo **3412143001/5600**.
2. Služby spojené s bývaním sú: osvetlenie spoločných priestorov, dodávka a stočné studenej vody, odvoz a likvidácia odpadu, dezinsekcia bytov.

   Platby za služby spojené s bývaním majú charakter zálohových platieb, ktoré prenajímateľ rozúčtuje na jednotlivé služby a zúčtuje ich vždy po uplynutí kalendárneho roka, najneskôr do 31.05. v nasledujúcom roku.
3. Preplatky / nedoplatky z titulu vyúčtovania sú splatné v lehote uvedenej vo vyúčtovaní. (do 30 dní od doručenia ročného vyúčtovania). Nesplatený peňažný dlh môže byť sankcionovaný po určenej lehote úrokom z omeškania.

   Ak dôjde k opakovanému uzavretiu zmluvy o nájme, preplatky z titulu vyúčtovania sa nevracajú, ale budú použité na plnenie podľa opakovanej zmluvy.
4. Nájomca je povinný v prípade, ak nájomné a zálohové platby za služby spojené s bývaním nezaplatí do 25. dňa v zmysle Zmluvy čl. IV. ods. 1, zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov.
5. Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného, poplatkov za služby spojené s užívaním nájomného bytu, spôsob ich platenia a prípady v ktorých prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, poplatky za služby a ďalšie podmienky nájomnej zmluvy bude riešiť osobitným predpisom tak, ako mu to umožňuje ustanovenie § 696 ods. 1 Obč. zákonníka.

V. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Povinnosti a záväzky Nájomcu:

a) Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestoru domu a spoločné zariadenia domu tak, aby nerušil výkon ostatných užívateľov a nenarúšal výkon ich užívateľských práv.

b) Všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce vymedzené Nariadením vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov si Nájomca zabezpečí sám na svoje náklady. Špecifikácia drobných opráv je prílohou zmluvy.

c) Nájomca je povinný predložiť Prenajímateľovi revíznu správu domových plynových rozvodov, plynového kotla a plynových zariadení v byte v lehote stanovenej Prenajímateľom.

d) Poškodenia a závady, ktoré v byte spôsobí Nájomca alebo spôsobia tí, ktorí s ním byt užívajú uhradiť v plnej výške Prenajímateľovi. Ak sa tak nestane Prenajímateľ po predchádzajúcom upozornení odstráni závady a poškodenia, ktoré v plnej výške bude uplatňovať na Nájomcovi.

e) Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte, ani na spoločných priestoroch a zariadeniach domu vykonávať žiadne stavebné úpravy, detto na spoločných častiach domu, bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa. Ak by k takýmto nedovoleným úpravám zo strany nájomcu došlo je povinný dať ich do pôvodného stavu na vlastné náklady.

f) Nájomca nemôže užívať byt na iné účely, ako na bývanie. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi kontrolu údržby, obsadenosti bytov, kontrolu a odpočet inštalovaných meračov priamo v byte.

g) V prípade, ak nájomca neumožní inštaláciu vodomerov, ich kontrolu a odpočet spotreby, alebo neoprávnene zasahoval do určeného meradla, poškodil ho, poškodil plombu alebo napojil nejaké zariadenie pred určené meradlo v byte budú náklady za SV zúčtované podľa najvyššej spotreby v porovnateľnom byte v dome so sankciou naviac vo výške 20% .

h) Nájomca bude užívať byt výlučne na bývanie a nie je oprávnený prenechať byt alebo jeho časť do podnájmu inej osoby.

i) Nájomca je povinný prenajímateľovi oznámiť zmeny v počte osôb užívajúcich byt do 30 dní od zmeny.

j) Nájomca sa zaväzuje po ukončení nájomného vzťahu odovzdať prenajatý byt vyprataný, nepoškodený a previesť hygienickú maľbu všetkých miestnosti bytu na svoje náklady.

2. Prenajímateľ sa zaväzuje :

a) Udržiavať prenajatý byt v stave spôsobilom na riadne užívanie, okrem bežnej údržby, ktorú si nájomca hradí sám.

b) Bezodkladne zabezpečiť na predmete nájmu opravu väčšieho rozsahu, ktorej nutnosť nájomca prenajímateľovi nahlási (ide o opravy nad rozsah drobných opráv a bežnej údržby v zmysle prílohy k nariadeniu vlády SR č. 87/1995 Z. z.)

c) Zúčastňovať sa na požiadanie domových schôdzi, ak ho o to požiada ¼ nájomníkov v dome alebo zvolený domový dôverník minimálne 3 dni predom.

3. Prenajímateľ je oprávnený:

a) Vstupovať do bytu za účelom kontroly dojednaných podmienok prenájmu a riešiť nepovolené úpravy v byte. Vstup do bytu musí nájomca umožniť aj za účelom odpočtu, resp. montáže meračov, pracovníkom stavebného úradu, štátneho dozoru a pod.

b) V prípade živelnej pohromy, úniku plynu, vody, poruchy na elektrickom zariadení, požiaru alebo v prípade, že sú ohrozené životy nájomníkov a majetok, má prenajímateľ právo vniknúť do bytu aj bez povolenia nájomcu.

Pri vniknutí do bytu musí prenajímateľa alebo jeho zástupcu sprevádzať napr. domový dôverník alebo kompetentná osoba, ktorej sa porucha týka (plynári, elektrikári, vodári) alebo niektoré zložky ako sú polícia, hasiči a rýchla zdravotnícka služba.

c) Požadovať od nájomcu údaje dôležité pre zmeny zálohových platieb spojených s bývaním.

VI. SKONČENIE NÁJMU

1. Skončenie nájmu sa riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka a VZN. Nájom bytu nájomcovi zanikne:

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.

2. Nájomca má právo vypovedať túto Zmluvu kedykoľvek aj bez uvedenia dôvodu.

3. Prenajímateľ má právo vypovedať túto Zmluvu pre hrubé porušenie nájomnej zmluvy ak:

a) Nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome, alebo

sústavne narušuje výkon nájomných práv a pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo dobré mravy v dome 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 byt pridelený.

c) Nájomca alebo osoby žijúce v prenajatom byte spôsobil/li na byte Prenajímateľovi škodu, ktorej suma presahuje 100 €.

d) Nájomca si neplní včas a riadne svoju povinnosť platiť nájomné a služby spojené s užívaním bytu v zmysle tejto Zmluvy.

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.1.

h) Nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu.

i) Je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať alebo, ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas 6 mesiacov užívať.

4. Prenajímateľ má právo **odstúpiť od Zmluvy okamžite**, ak sa na strane Nájomcu zmenili podmienky, ktoré ho oprávňujú nato, aby mohol užívať byt obce v súlade s podmienkami upravenými v platnom VZN.

5. Po trojmesačnej výpovedi pre hrubé porušenie Zmluvy (čl. IV, ods. 4) Prenajímateľ **nie je povinný poskytnúť Nájomcovi náhradne bývanie** a Nájomca musí byt odovzdať Prenajímateľovi.

6. Nájom bytu a jeho užívanie nájomcom končí uplynutím dohodnutej doby. Prenajímateľ môže s Nájomcom uzatvoriť opakovanú nájomnú zmluvu na čas určitý v prípade, ak:

k) Nájomca si v priebehu trvania tejto Zmluvy plnil vždy, včas a riadne nájomné a služby spojené s užívaním bytu.

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

m) Nájomca o uzatvorenie opakovanej Zmluvy požiada Prenajímateľa písomne, najmenej 30 dní pred ukončením nájomného vzťahu a predloží doklady osvedčujúce skutočnosti v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z. na preverenie podmienok zakladajúcich nové uzatvorenie nájomnej zmluvy.

VII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIE

1. Vzťahy, ktoré nie sú touto Zmluvou upravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka, VZN a ďalších právnych predpisov SR.
2. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať na základe dohody zmluvných strán a to formou písomných dodatkov. Opakovaný nájom bytu bude riešený novou nájomnou zmluvou.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
4. Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že v zmysle zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov, dáva prenajímateľovi súhlas na spracovanie jeho osobných údajov po dobu trvania tejto zmluvy a jej povinnej archivácie v zmysle zákona.
5. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, 1x obdrží zmluvu nájomca, 1x prenajímateľ.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že sú oboznámené s obsahom zmluvy, že ju uzatvárajú po vzájomnom prerokovaní, slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, nie je uzatvorená v tiesni, ani za nevýhodných podmienok pre ktorúkoľvek zmluvnú stranu.

V Spišskom Štvrtku, dňa

Nájomca: .....

.....

Prenajímateľ: .....

Ing. Ján Greš, starosta obce