

ZMLUVA O NÁJME

bytu č. 7 zo dňa 28.12.2017, č.j. KR-2017/184-019-OCU-SE

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

I.

Zmluvné strany

1)

Obec Krivany	Záhradná 46, 082 71
Zastúpená:	Jánom Šejirmanom, starostom obce
IČO:	00327298
DIČ:	2020711561
Číslo účtu:	2609667955/0200
Bankové spojenie:	VÚB a.s. pobočka Lipany
tel. číslo:	4572055, 0915981834
e-mail:	obec@krivany.sk , starosta@krivany.sk

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

a

1)

Meno a priezvisko:	Giňová Lucia
Rodné číslo:	XXXXXXXXXX
Trvale bytom:	Krivany, Hlavná 335/71
Stav:	XXXXXXXXXX

na strane druhej ako **Nájomca** (ďalej len „Nájomca“)

II.

Predmet a účel nájmu

2.1

Predmetom tejto Zmluvy je **prenájom bytu č. 7**, obytného domu súpisné číslo 335, na ulici Hlavná v Krivanoch o celkovej výmere **55,67 m²** (ďalej len „byt“).

2.2

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.

2.3

Nájomná zmluva sa uzatvára v súlade s uznesením Obecného zastupiteľstva v Krivanoch číslo 319/2017 zo dňa 09.11.2017.

2.4

Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve, občianskeho zákonníka a zákona 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní.

2.5

Prenajatý byt o celkovej výmere 55,67 m² pozostáva z:

Izba č. 1 obytná kuchyňa v celkovej výmere 19,80 m²

Izba č. 2 spálňa v celkovej výmere 14,56 m²

Izba č. 3 spálňa v celkovej výmere 14,35 m²

Kúpeľňa s WC v celkovej výmere 3,96 m²

Predsieň v celkovej výmere 3,00 m²

2.6

Spoločnými časťami domu sú najmä:

Základy domu, strecha, obvodové múry, priečelia, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie.

2.7

Spoločnými zariadeniami domu sú najmä:

Bleskozvody, vodovodné, kanalizačné a elektrické prípojky.

III.

Doba nájmu a skončenie nájmu

3.1

Prenajímateľ dáva Nájomcovi byt do odplatného užívania na dobu **určitú** v trvaní **od 01.01.2018 do 31.12.2018**.

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 pri dodržaní 1 mesačnej výpovednej lehoty, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, kedy bola výpoveď daná.

3.4

Prenajímateľ má právo vypovedať túto Nájomnú zmluvu, ak:

- 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.
- Nájomca užíva byt (spoločné priestory, zariadenia obytného domu) v rozpore s účelom a charakterom pre ktorý mu bol pridelený.
- Nájomca alebo osoby žijúce v prenajatom byte spôsobil/li na byte Prenajímateľovi škodu, ktorej suma presahuje **2 000 €**.
- 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 **2 - mesačného nájmu s príslušenstvom** (pohľadávkou sa rozumie aj jej príslušenstvo).
- Nájomca, bez súhlasu Prenajímateľa umožnil byt užívať iným osobám.
- Nájomca, bez súhlasu Prenajímateľa si v byte, ktorý má prenajatý zriadil sídlo podnikania.

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 vopred (písomná žiadosť musí byť Prenajímateľovi doručená pred začatím plynutia 2-mesačnej lehoty do skončenia Nájomnej zmluvy).
- d) Nájomca po celú dobu spĺňa podmienky VZN obce Krivany 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 na to, aby mohol užívať nájomný byt obce v súlade s podmienkami upravenými v platnom VZN obce Krivany.

IV.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

4.1

Dňom uzavretia tejto zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenájomateľovi nájomné za byt a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.

4.2

Výška nájomného je stanovená v sume **60 €** (šesťdesiat eur). V nájme sú zahrnuté náklady na vývoz odpadovej vody zo žumpy - stočné (2x týždenne). Ak sa dohodnutá cena za vývoz výrazne zvýši, výška nájmu bude upravená. Vo výške nájmu nie sú zahrnuté poplatky za odber vody a zber tuhého komunálneho odpadu.

4.3

Výška mesačnej zálohovej platby za odber vody pre **byt č. 7** je **37 €**.

4.4

Náklady za dodávku elektriny si hradí nájomca individuálne na základe zmluvy s dodávateľom.

4.5

Nájomné vrátane preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platí do **20. dňa v mesiaci** v prospech účtu Prenajímateľa.

4.6

Spôsob rozúčtovania služieb a plnení spojených s užívaním bytu upravuje mesačný zálohový predpis.

V.

Zmena výšky nájomného

5.1

Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného, prenájomateľ má právo zmeniť výšku nájomného. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku mesačných preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným právnym predpisom alebo v rozhodnutí cenových orgánov alebo obecného zastupiteľstva. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku mesačných preddavkov aj z iných vážnych dôvodov, najmä ak sa zmení rozsah, kvalita a cena poskytovaných plnení.

5.2.

Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v ods. 5.1 od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

6.1

Prenajímateľ je povinný:

- Počas celej doby nájmu zabezpečiť pre Nájomcu nerušený výkon jeho práv spojených s užívaním bytu. Za tým účelom je najmä povinný riadne a včas sa postarať o odstránenie tých závad v byte nájomcu alebo v dome, ktoré bránia riadnemu užívaniu bytu alebo v dôsledku ktorých sa užívanie bytu podstatne zhoršilo
- 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“.
- Preplatky spojené s Ročným vyúčtovaním nákladov a služieb spojených s bývaním uhradiť Nájomcovi najneskôr do 30 dní odo dňa prevzatia Ročného vyúčtovania.
- Zúčastňovať sa na schôdzach konaných v obytnom dome.
- Vstupovať do bytu za účelom kontroly dodržiavania predmetu a účelu Zmluvy a povinností na strane Nájomcu.

6.2

Nájomca je povinný:

- Riadne a včas platiť v prospech účtu Prenajímateľa za nájom, služby a plnenia spojené s bývaním.
- Dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce mu ako Nájomcovi v zmysle tejto Zmluvy.
- 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.
- 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.
- V prípade neuhradenia nájomného a služieb spojených s bývaním včas a riadne zaplatiť Prenajímateľovi úrok z omeškania v zmysle zákona.
- Znášať všetky drobné opravy v byte, ktoré súvisia s bývaním na svoje vlastné náklady.
- 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.
- 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).
- Odstrániť na svoje náklady závady a poškodenia, ktoré v byte alebo v spoločných priestoroch spôsobí sám, alebo osoby, ktoré s ním bývajú. Ak tak neurobí, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a od nájomcu požadovať náhradu.
- Vždy umožniť a sprístupniť byt Prenajímateľovi na čas nevyhnutný za účelom meraní, inštalácie vodomeroch, kontroly a odpočtu meračov spotreby a počas celej doby platnosti zmluvy umožniť vstup zamestnancom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR,

príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

k) Užívať byt iba na bývanie v rozsahu upravenom touto Zmluvou a iba pre osoby, ktoré majú podľa rozhodnutia Prenajímateľa oprávnenie tento byt užívať.

l) **Oznámiť akékoľvek zmeny v počte osôb užívajúcich byt (rodinní príslušníci) najneskôr do 15 dní odo dňa zmeny.**

m) V deň ukončenia nájomného vzťahu odovzdať byt Prenajímateľovi vypratáný, nepoškodený s vykonanou hygienickou maľbou na vlastné náklady.

VII.

Záverečné ustanovenia

7.1

Zmeny a dodatky k tejto zmluve možno vykonať len písomnou formou so súhlasom obidvoch zmluvných strán, okrem zmien týkajúcich sa výšky nájomu a úhrad za poskytované služby a plnenia, ktoré je prenajímateľ oprávnený vykonať jednostranne.

7.2

Podpísaním Zmluvy o prenájme je Nájomca oprávnený užívať predmet nájomu.

7.3

Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých jeden (1) je určený pre nájomcu a dva (2) pre prenajímateľa.

7.4

Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje príslušnými právnymi predpismi SR.

7.5

Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúcim dňom po dni jej zverejnenia v zmysle zákona. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ je povinnou osobou v zmysle zákona č. 122/2016 o slobodnom prístupe k informáciám v platnom znení a súhlasí so zverejnením a sprístupnením obsahu tejto zmluvy tretím osobám.

7.6

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 Krivanoch dňa 28. 12. 2017

28. 12. 2017

V Krivanoch dňa

Prenajímateľ:



Nájomca:

Handwritten signature of the tenant in blue ink.

