**ZMLUVA O NÁJME BYTU**
uzavretá podľa ust. § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a Všeobecne záväzného nariadenia Obce Dolný Hričov, ktorú uzatvorili zmluvné strany

**1. Prenajímateľ:**

**Obec Dolný Hričov, Osloboditeľov 131/35, 013 41 Dolný Hričov**
v zastúpení: Ing. Peter Zelník, starosta obce
IČO: 00 321 257
DIČ: 2020626421
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s. Žilina
IBAN: SK87 5600 0000 0002 6187 0004
BIC: KOMASK2X

**2. Nájomca:**

Meno a priezvisko: **Katarína Krkošková,** rod., r. č. :

**I.**
**Predmet zmluvy**

1. Predmetom tejto zmluvy je prenájom 2-izbového bytu č. D1/1. NP, v bytovom dome 28. b. j., na ulici Školskej č. 256/3D, vchod č. 4, v obci Dolný Hričov, vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa. Byt patrí do kategórie obecný bytový nájomný dom.
2. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom 2-izbového bytu č. D1, ktorý sa nachádza v bytovom dome špecifikovanom v bode 1 tohto článku. Predmetný byt pozostáva:

Vybavenie bytu:

**šporák a digestor**: **áno** - nie
**kuchynská linka**: **áno** - nie
iné vybavenie bytu: **plynový kotol**

Plocha jednotlivých miestností:

| | |
|---|---|
| č. 1.01 zádverie: | **8,26 m²** |
| č. 1.02 chodba: | **4,24 m²** |
| č. 1.03 schodisko: | **15,38 m²** |
| č. 1.04 upratovacia komora: | **2,67 m²** |
| č. 1,05 pivnice: | **18,80 m²** |
| č. 1.06 kočíky, bicykle: | **11,67 m²** |
| č. 1.07 predsieň: | **8,46 m²** |
| č. 1.08 plynová kotolňa: | **1,77 m²** |
| č. 1.09 kúpeľňa: | **3,65 m²** |
| č. 1.10 WC: | **1,06 m²** |
| č. 1.11 kuchyňa: | **10,79 m²** |
| č. 1.12 izba: | **14,88 m²** |
| č. 1.13 izba: | **20,77 m²** |
| Spolu: | **61,38 m²** |

3. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na základe Žiadosti nájomcu a na základe Rozhodnutia Obecného zastupiteľstva.
4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania tento byt s príslušenstvom a vybavením tak, ako je uvedené v tejto zmluve a jej prílohách, za podmienok uvedených v zmluve.
5. Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil a preberá ho do svojho užívania s tým, že v byte bývajú títo členovia domácnosti:

   - Katarína Krkošková, nar.
   - Matej Lopušan, nar.

## II.
## Doba trvania nájmu, jeho predĺženie a zánik nájmu

1. Byt uvedený v čl. I. tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú od **01.01.2025** do **31.12.2027**, t.j. na 3 roky s možnosťou opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy, pri splnení podmienok nájmu určených právnymi predpismi a VZN obce pre tento typ bytu.
2. Obecný úrad Dolný Hričov bude 6 mesiacov pred ukončením platnosti nájomnej zmluvy písomne informovať nájomcu o ukončení zmluvy. V prípade, že bude mať nájomca nájomného bytu záujem o predĺženie nájomného vzťahu (doby trvania nájmu) je povinný najmenej 4 mesiace pred ukončením platnosti nájomnej zmluvy doručiť na Obecný úrad Dolný Hričov písomnú žiadosť spolu s dokladmi preukazujúcimi príjem osôb k 31.12. predchádzajúceho kalendárneho roka. V prípade, že nájomca nepredloží doklady podľa predchádzajúcej vety riadne a včas, stráca nárok na predĺženie doby trvania nájmu a prenajímateľ je oprávnený predmet nájmu prenajať tretej osobe, pričom nájomca je povinný predmet nájmu vypratať najneskôr ku dňu skončenia nájmu.
3. Počas doby trvania nájmu sa príjem osôb nepreveruje.
4. Nájomný vzťah môže počas dojednanej doby trvania nájmu zaniknúť:
   - uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba predĺžená,
   - písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu,
   - písomnou výpoveďou zo strany nájomcu, pričom výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede na obecný úrad a skončí sa posledným dňom v mesiaci, v ktorom uplynula výpovedná lehota.
   - písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa, ak nájomca a užívateľ bytu:
     a. nespĺňa podmienky vymedzené VZN pre tento typ bytu,
     b. hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace. V takomto prípade doručí prenajímateľ nájomcovi výpoveď z bytu, pričom výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede a skončí sa uplynutím posledného dňa príslušného kalendárneho mesiaca. V prípade, že písomná výpoveď nebola zo strany nájomcu prevzatá, zásielka sa bude považovať za doručenú a výpovedná lehota bude plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po vrátení neprevzatej zásielky s výpoveďou a skončí sa posledným dňom v mesiaci, v ktorom uplynula výpovedná lehota.

c. alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
d. využíva prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozujú bezpečnosť alebo porušujú dobré mravy v dome,
e. neužíva byt bez vážnych dôvodov,

- písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa:
  - ak je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní byt alebo dom nemožno užívať.

5. V písomnej výpovedi, ktorú podal prenajímateľ, musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť.
6. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka, pokiaľ všeobecne záväzné nariadenie obce neustanovuje inak, a ustanoveniami zákona č. 443/2010 Z. z..
7. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný byt odovzdať spolu so všetkým vybavením bytu prenajímateľovi čistý, vyprataný a hygienicky vybielený v stave zodpovedajúcom dobe užívania. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak celková doba nájmu k predmetu nájmu medzi nájomcom a prenajímateľom bude trvať najmenej 30 rokov a prenajímateľ bude oprávnený previesť vlastnícke právo k predmetu nájmu v prospech tretej osoby, nájomca má prednostné právo na odkúpenie predmetu nájmu (predkupné právo) za podmienok stanovených všeobecne záväznými právnymi predpismi.

## III.
## Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. Ďalšie osoby môžu byť prihlásené na trvalý alebo prechodný pobyt len na základe predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
3. Nájomca a osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti, majú právo užívať byt a spoločné priestory a zariadenia domu a požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
4. Nájomca je povinný riadne užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu a požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Drobné opravy v byte definované v prílohe č. 1 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka si zabezpečuje každý nájomca na vlastné náklady. Zmluvné strany sa dohodli, že drobnou opravou sa rozumie oprava, ktorej hodnota jednotlivo neprekročí 150 EUR. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca znáša všetky náklady na opravu a/alebo výmenu kuchynskej linky. V prípade opotrebenia a nefunkčnosti sporáka a/alebo digestora, prenajímateľ zabezpečí opravu a/alebo výmenu jeden krát počas trvania celkového nájomného vzťahu (t. j. za obdobie 30 rokov) so všetkými nájomníkmi, potom už znáša všetky náklady na opravu a/alebo výmenu sporáka a digestora nájomca.

5. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu na vlastné náklady tak urobiť a od nájomcu požadovať náhradu.
6. Nájomca, príp. osoby, ktoré s ním v byte bývajú, sú povinní odstrániť nedostatky a poškodenia, ktoré v dome sami spôsobili. Ak tak neurobia, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu nedostatky a poškodenia odstrániť a od nájomcu požadovať náhradu.
7. Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľovi. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú.
8. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nemôže užívať byt na iné účely než na bývanie.
9. Nájomca sa zaväzuje, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy, a to ani na svoje náklady.
10. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte, je nájomca povinný túto skutočnosť oznámiť prenajímateľovi najneskôr v lehote do 30 dní od vzniku zmeny.
11. Nájomca sa zaväzuje vypratať predmet nájmu najneskôr posledný deň trvania nájmu.
12. Nájomca sa zaväzuje spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti dodržiavať domový poriadok vydaný prenajímateľom.
13. V nájomnom byte sa môžu chovať zvieratá (pes, mačka) za podmienok, že:
    - zviera nenarušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov,
    - nepoškodzuje a neznečisťuje prenajatý byt, príslušenstvo, spoločné priestory a verejné priestranstvá,
    - neohrozuje bezpečnosť,
    - zviera bude venčené v priestoroch určených prenajímateľom,
    - za podmienok dodržania podmienok zákona č. 282/2002 Z. z., ktorým sa upravujú niektoré podmienky držania psov.
14. Každý nájomný byt má nárok na jedno spoplatnené parkovacie miesto pre osobné motorové vozidlo (ďalej len „vozidlo“) pred nájomným bytovým domom. Poplatok za užívanie jedného parkovacieho miesta pred nájomným bytovým domom je 2,- Eur/mesiac. Poplatok uhrádza nájomca bytového domu, ktorý parkuje vozidlo na parkovisku pred bytovým domom. Poplatok za parkovacie miesto je nájomca povinný zaplatiť najneskôr v 15.deň bežného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa príp. do pokladne obecného úradu.
    Pre druhé a ďalšie vozidlo sa stanovuje poplatok 5,- Eur/mesiac. Nájomca nemá nárok na vyčlenenie druhého a ďalšieho parkovacieho miesta, toto je možné prideliť až po vyčlenení a pridelení parkovacích miest ostatným nájomcom a za písomného súhlasu tých nájomcov, ktorí nevlastnia vozidlo. Údržbu parkovacieho miesta si zabezpečuje každý nájomca sám na vlastné náklady a zodpovednosť, počas každého ročného obdobia.
15. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť plnenie úloh na úseku ochrany pred požiarmi a v priestoroch bytových domoch vykonávať preventívne protipožiarne prehliadky a to každých 12 mesiacov a odstraňovať zistené nedostatky. V prípade zistenia, že hasiace prístroje a/alebo iné zariadenia sú úmyselne poškodené, zničené alebo boli použité na iný účel ako hasenie požiaru, v takomto prípade prenajímateľ náklady spojené s opravou, sfunkčnením príp. zakúpením nových hasiacich prístrojov vyúčtuje od nájomcov pri každoročnom vyúčtovaní podľa čl. IV ods. 9 tejto zmluvy.

## IV.
## Výška a splatnosť nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi mesačné nájomné a úhrady za všetky plnenia spojené s užívaním bytu. Výška nájomného sa určuje v zmysle Opatrenia MF SR o regulácii cien nájmu bytov, podľa ktorého sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi za celý byt nájomné vrátane úhrady za správu a preddavky na úhradu za plnenia poskytované užívaním bytu, v celkovej sume 178,69 €, t. j. **178,70 €** *(po zaokrúhlení)* . Z toho nájomné v sume **124,- €** a preddavky na úhradu za plnenia poskytovaného s užívaním bytu v sume **54,69 €**.

   Preddavky na úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu (2 osoby - Katarína Krkošková, nar. , Matej Lopušan, nar.):

   1. záloha za vodu: **10,- € / mesiac/osoba**
   2. osvetlenie spoločných priestorov: **1,- € / mesiac/osoba**
   3. ciach vodomerov (každých 6 rokov): **0,30 € / mesiac/byt**
   4. poplatok za správu a agendy: **1,70 € / mesiac/byt**
   5. fond opráv: **61,38 x 0,50 = 30,69 € /mesiac/byt**

   Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený raz ročne jednostranne zvýšiť výšku preddavkov na úhradu plnení poskytovaných s užívaním bytu. O tejto skutočnosti je prenajímateľ povinný nájomcu písomne informovať.

2. Až do skončenia nájomného vzťahu je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy
   - Preberací protokol – vydaný len jedenkrát pri prvom uzavretí zmluvy o nájme, platný aj pri opakovanom uzavretí zmluvy o nájme bytu.
   - Dohoda o zaplatení preddavku na nájom – finančná zábezpeka - vydaná len jedenkrát pri prvom uzavretí zmluvy o nájme, platná aj pri opakovanom uzavretí zmluvy o nájme bytu.
3. Nájomné, vrátane úhrady za správu a preddavky na úhradu za plnenia poskytované užívaním bytu, je nájomca povinný zaplatiť najneskôr v 15.deň bežného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa.
4. Nájomca sa ďalej zaväzuje platiť:
   - Úhrady za spotrebu elektrickej energie spojenej s užívaním bytu dodávateľskej spoločnosti na základe samostatnej zmluvy o odbere elektrickej energie. Zistený preplatok, príp. nedoplatok prislúcha nájomcovi.
   - Úhrady za spotrebu plynu spojenej s užívaním bytu dodávateľskej spoločnosti na základe samostatnej zmluvy o odbere zemného plynu. Zistený preplatok, či nedoplatok prislúcha nájomcovi.
   - Poplatky za komunálny odpad, ktoré určuje platné Všeobecné záväzné nariadenie Obce Dolný Hričov.
   - Poplatky za odber vody spojenej s užívaním bytu je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi.
   - Poplatky za spotrebu elektrickej energie spojenej s užívaním spoločných priestorov je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi.
5. Prevádzkové náklady spoločných priestorov je povinný nájomca uhrádzať prenajímateľovi, pričom tieto náklady prenajímateľ nájomcovi vyúčtuje raz ročne v lehote podľa ods. 9 tohto článku zmluvy

6. V prípade, že nájomca nezaplatil nájomné a úhradu za služby s nájmom spojené je prenajímateľ oprávnený nájom bytu vypovedať aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
7. Ak nájomca nezaplatí riadne nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytovaného s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný v zmysle § 697 Občianskeho zákonníka a ust. § 4 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. zaplatiť prenajímateľovi spolu s nájomným aj poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 Eur za každý i začatý mesiac omeškania.
8. Preddavky a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje jedenkrát za rok za predchádzajúci kalendárny rok a to najneskôr do 31.8. príslušného kalendárneho roka.
9. Podľa výsledkov vyúčtovania:
    - preplatok je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania prenajímateľa,
    - nedoplatok je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania prenajímateľa.
10. Finančná zábezpeka bude uložená na účte prenajímateľa až do skončenia nájmu a bude vyúčtovaná a vrátená až po skončení zmluvného vzťahu pri protokolárnom odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľovi, najneskôr do 3 mesiacov po odovzdaní bytu. Finančná zábezpeka bude prenajímateľom použitá iba v prípade omeškania pravidelných platieb na ich vyrovnanie. Vždy, keď finančná zábezpeka, alebo jej časť bude použitá prenajímateľom na uspokojenie jeho pohľadávky, je nájomca povinný rozdiel do výšky 6 mesačných splátok doplatiť do 15 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy prenajímateľa na doplnenie finančnej zábezpeky.
11. V prípade ukončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu má nájomca nárok na úhradu pripojovacieho poplatku od budúceho nájomcu bytu vo výške stanovenej platným rozhodnutím Úradu pre reguláciu sieťových odvetví ako pevnú cenu za pripojenie do distribučnej sústavy v sume 161,90 €.
12. Nájomca nájomného bytu po uplynutí doby nájmu ani pri skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu, nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady.
13. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade rozporu medzi nájomcom a prenajímateľom ohľadom oprávnenosti použitia finančných prostriedkov z fondu opráv o oprávnenosti s konečnou platnosťou rozhodne prenajímateľ za podmienky dodržania ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov.

## V.
## Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ má právo vypovedať túto zmluvu okamžite, a to v prípade hrubého porušenia domového poriadku alebo nedodržania zmluvných podmienok.
2. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným oboma zmluvnými stranami.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosťou dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle Obce Dolný Hričov.
4. Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

5. Nájomca v zmysle zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov svojím podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že súhlasí so spracúvaním osobných údajov ako dotknutej osoby prenajímateľom v rozsahu údajov uvedených v tejto zmluve a v zákone č. 470/2005 Z.z. na účel vedenia týchto údajov v evidencii nájomcov.
6. Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, obsahu zmluvy porozumeli, že zmluva vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu a na znak súhlasu je vlastnoručne podpisujú.

V Dolnom Hričove dňa .....

Prenajímateľ: Nájomca: