**ZMLUVA O NÁJME BYTU**

uzavretá podľa ust. § 685 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

Číslo účtu: 0261870004/5600

IBAN: SK39 5600 0000 0002 8187 3002

SWIFT: KOMASK2X

**2. Nájomca:**

Meno a priezvisko: **Renáta KOVÁČOVÁ rod. Vančíková, r.č. :**

**I.**

**Predmet zmluvy**

1.1 Predmetom tejto zmluvy je prenájom 3-izbového bytu č. A7 v podkroví , v dome súpisné číslo 255/10 na ulici Školskej vchod č. 1, v obci Dolný Hričov, vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa. Byt patrí do kategórie obecný bytový nájomný dom.

1.2 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom 3-izbového bytu č. A7, ktorý sa nachádza v bytovom dome špecifikovanom v bode 1 tohto článku. Predmetný byt pozostáva:

Vybavenie bytu: Plocha jednotlivých miestností:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| šporák a digestor: áno - nie | č. 107 pivnica: | 3,00 m2 |  |
| kuchynská linka: áno - nie | č. 402 chodba: | 10,26 m2 |  |
| iné vybavenie bytu: plynový kotol | č. 403 WC: | 2,67 m2 |  |
|  | č. 404 kúpeľňa | 4,12 m2 |  |
|  | č. 405 kuchyňa: | 9,55 m2 |  |
|  | č. 406 obývacia izba: | 20,58 m2 |  |
|  | č. 407 balkón | 4,06 m2 |  |
|  | č. 408 šatník: | 2,16 m2 |  |
|  | č. 409 izba: | 12,14 m2 |  |
|  | č. 410 izba: | 10,99 m2 |  |

1.3 Pre tento byt platí osobitný režim vymedzený zákonom NR SR č. 443/2010 Z.z. a Všeobecne záväzným nariadením Obce Dolný Hričov č. 2/2016 o podmienkach a kritériách prideľovania bytov v bytových domoch v Obci Dolný Hričov.

1.4 Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na základe žiadosti nájomcu a na základe rozhodnutia Obecného zastupiteľstva.

1.5 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.

1.6 Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil a preberá ho do svojho užívania s tým, že v byte bude bývať s týmito členmi domácnosti:

* **Sebastián Kováč, nar. , r. č. :**
* **Daniel Kováč, nar. , r. č. :**

**II.**

**Doba trvania nájmu, jeho predĺženie a zánik nájmu**

2.1 Byt uvedený v čl. I. tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú od **01.04.2017** do **31.12.2018** s možnosťou opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy, pri splnení podmienok nájmu určených právnymi predpismi a VZN obce pre tento typ bytu.

2.2 Obecný úrad Dolný Hričov bude 3 mesiace 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 najneskôr 1 mesiac 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.

2.3 Počas doby trvania nájmu sa príjem osôb nepreveruje.

2.4 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-mesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede a skončí sa uplynutím výpovednej lehoty posledným dňom príslušného kalendárneho mesiaca.
* písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa, , ak nájomca a užívateľ bytu:
  + - nespĺňa podmienky vymedzené VZN pre tento typ bytu,
    - 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 s 3-mesačnou výpovednou dobou, ktorá začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho po uplynutí doby nezaplatenia 3-mesačného nájmu nájomcom. Nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca, v ktorom uplynula 3-mesačná výpovedná doba. Prenajímateľ po túto dobu (6 mesiacov) hradí nájom z finančnej zábezpeky nájomcu.
    - alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
    - 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,
    - neužíva byt bez vážnych dôvodov,
    - bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené v nájomnej zmluve (do toho sa nezapočítavajú návštevy kratšie ako 15 dní),
    - 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.

2.5 V písomnej výpovedi, ktorú podal prenajímateľ, musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť.

2.6 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..

2.7 V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný byt odovzdať 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.

**III.**

**Práva a povinnosti zmluvných strán**

3.1 Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

3.2 Ďalšie osoby môžu byť prihlásené na trvalý alebo prechodný pobyt len na základe predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.

3.3 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.

3.4 Nájomca je povinný riadne užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu a požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Je povinný hradiť drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou.

3.5 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.

3.6 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.

3.7 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.

3.8 Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nemôže užívať byt na iné účely než na bývanie.

3.9 Nájomca sa zaväzuje, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy, a to ani na svoje náklady.

3.10 Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte, je nájomca povinný túto skutočnosť oznámiť prenajímateľovi najneskôr v lehote do 30 dní od vzniku zmeny.

3.11 Nájomca sa zaväzuje vypratať predmet nájmu najneskôr do 3 troch dní po ukončení nájmu.

3.12 Nájomca sa zaväzuje spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti dodržiavať domový poriadok vydaný prenajímateľom.

3.13 V nájomnom byte sa môžu chovať zvieratá (pes, mačka) za podmienok, že:

- zviera nenarušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov,

- nepoškodzuje a neznečisťuje prenajatý byt, príslušenstvo a spoločné priestory,

- neohrozuje bezpečnosť.

3.14 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 sa uhrádza vždy mesiac vopred na účet obce Dolný Hričov, prípadne do pokladne Obecného úradu Dolný Hričov. Na základe uhradenia poplatku za parkovacie miesto, obec vydá rezidentskú kartu, ktorú si je nájomca povinný vyzdvihnúť na Obecnom úrade Dolný Hričov a umiestniť na viditeľnom mieste vo svojom motorovom vozidle. 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 nájomca a za písomného súhlasu tých nájomcov, ktorí nevlastnia vozidlo.

**IV.**

**Výška a splatnosť nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu**

4.1 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 **123,27 €**. Z toho nájomné v sume **93,2749 €** a  preddavky na úhradu za plnenia poskytovaného s užívaním bytu v sume 3**0,- €**.

*Preddavky na úhradu za plnenie poskytované z užívaním bytu 3 osoby:*

1. záloha za vodu **5,- €** /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 **10,- €** /mesiac/byt.

4.2 Až do skončenia nájomného vzťahu je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy

1. Preberací protokol
2. Dohoda o zaplatení preddavku na nájom – finančná zábezpeka

4.3 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.

4.4 Nájomca sa ďalej zaväzuje platiť:

- úhrady za spotrebu elektrickej energie spojenej s užívaním bytu spoločnosti Stredoslovenská energetika, a.s. na základe samostatnej zmluvy o odbere elektrickej energie. Zistený preplatok, príp. nedoplatok prislúcha nájomcovi.

- úhrady za spotrebu plynu spojenej s užívaním bytu spoločnosti SPP, a.s. na základe samostatnej zmluvy o odbere zemného plynu. Zistený preplatok, či nedoplatok prislúcha nájomcovi.

- platby za komunálny odpad, ktoré určuje platné Všeobecné záväzné nariadenie Obce Dolný Hričov.

- platby za odber vody spojenej s užívaním bytu je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi.

- platby za spotrebu elektrickej energie spojenej s užívaním spoločných priestorov je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi.

4.5 Prevádzkové náklady spoločných priestorov a za drobné opravy je povinný nájomca uhrádzať prenajímateľovi.

4.6 V prípade, že nájomca nezaplatil nájomné a úhradu za služby s nájmom spojené ani do 3 mesiacov od napomenutia, je prenajímateľ oprávnený nájom bytu vypovedať aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.

4.7 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.

4.8 Preddavky a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov najneskôr do 30 dní od obdržania vyúčtovania správcu za predchádzajúci kalendárny rok. 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.

* 1. 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.
  2. Nájomca nájomného bytu po uplynutí doby nájmu ani pri skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu, nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady.

**V.**

**Záverečné ustanovenia**

5.1 Prenajímateľ má právo vypovedať túto zmluvu okamžite, a to v prípade hrubého porušenia domového poriadku alebo nedodržania zmluvných podmienok.

5.2 Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným oboma zmluvnými stranami.

5.3 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosťou dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle Obce Dolný Hričov.

5.4 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.

5.5 Nájomca v zmysle § 7 zákona č. 482/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov svojím podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že súhlasí so spracúvaním osobných údajov v rozsahu údajov uvedených v tejto zmluve a v zákone č. 470/2005 Z.z. na účel vedenia týchto údajov v evidencii nájomcov.

5.6 Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.

5.7 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 29.03.2017 V Dolnom Hričove, dňa 29.03.2017

Prenajímateľ: Nájomca: