

ZMLUVA

O NÁJME BYTU č.: A-P-2 zo dňa 15.1.2017

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/

Názov	OBEC VEĽKÁ IDA
Sídlo	Kaštieľ 42
zastúpená	MVDr. Júliusom Beluscsákom starostom
IČO: 00324868	DIČ: 2021245127
Bank.spoj.: VÚB Košice - centrum	IBAN: SK57 0200 0000 0037 6420 9051
Kontaktné údaje	- Osoba prvého kontaktu Ing. Gabriel Lukács - Tel.č.: 055/6992616, 69 92 155, 0917 451 865 - E-mail: obec.velkaida@gmail.com

Na strane jednej ako **Prenajímateľ** /ďalej len „Prenajímateľ“/

a

2/

Titul, meno, priezvisko	Peter Fialka	Narodený/á	6.8.1975
Rodený/á	Fialka		
Trvale bytom	Veľká Ida 221		
Stav	slobodný	Číslo OP: SL 648400	

Na strane druhej ako **Nájomca** /ďalej len „Nájomca“/

I.

Preambula

- 1.1. Prenajímateľ je vlastníkom bytu č.: 2, v bytovom dome „A“ vchod pravý/ľavý na 1 poschodí obytného domu vo Veľkej Ide, nehnuteľnosti zapísanej na Okresnom úrade v Košice – okolie, odbor katastrálny, pre K.ú. Veľká Ida, Okres Košice – okolie, Obec Veľká Ida na LV č. 812 parcela registra „C“ č. 3195/104, 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.

II.

Predmet a účel nájmu

- 2.1. Predmetom tejto Zmluvy je **prenájom bytu č.: 2**, v bytovom dome „A“ vchod pravý/ľavý na 1 poschodí obytného domu vo Veľkej Ide o celkovej výmere **43,29 m²** (ďalej len „byt“).
- 2.2. V zmysle zákona a Všeobecne záväzného nariadenia obce č.: 1/2014 zo dňa 30.1.2014 a po splnení podmienok na pridelenie nájomného bytu Nájomcom, 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 bývanie pre fyzické osoby.
- 2.4. Prenajatý byt o celkovej výmere **43,29 m²**.
- 2.5. Spoločnými časťami domu sú najmä:
- základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie.
- 2.6. Spoločnými zariadeniami domu sú najmä:
- kočíkáraň, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické a plynové prípojky.
- 2.7. Podlahovú plochu bytu tvorí podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností tvoriacich príslušenstvo bytu bez plochy balkón.

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 **u r č i t ú** v trvaní od 15.1.2017 do 15.1.2018.
- 3.2. Nájomnú zmluvu je možné ukončiť:
- 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.
- 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 narušajú výkon nájomných práv ostatným nájomcom svojim 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 1 000€.
 - 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 3 mesačného nájmu v € (pohľadávkou sa rozumie aj jej príslušenstvo) v takomto prípade neplynie 3 mesačná výpovedná lehota, ale výpoveď je okamžitá.
 - 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 povinnosti nebol nikdy písomne zo strany Prenajímateľa upozornený.

c/ Nájomca o uzatvorenie novej Nájomnej zmluvy písomne Prenajímateľa požiada minimálne dva/2/ kalendárne mesiace predom /písomná žiadosť musí byť Prenajímateľovi doručená pred začatím plynutia 2-mesačnej 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.1/2004 zo dňa 30.1.2014.

3.7. Po skončení nájomného vzťahu je nájomca povinný dať byt do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

3.8. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu prenajatý byt odovzdať prenajímateľovi. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.

3.9. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte so súhlasom, resp. bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

3.10. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca po skončení doby nájmu predmetný byt nevyprace a neodovzdá najneskôr deň po uplynutí doby nájmu správcovi bytu, je nájomca povinný za každý deň neoprávneného užívania bytu bez platnej nájomnej zmluvy zaplatiť na účet prenajímateľa zmluvnú pokutu vo výške 10 €/deň.

3.11. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady po skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom.

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	116,88 €
b/ služby spojené s užívaním bytu formou zálohovej platby	v celkovej sume	17,00 €
c/ zálohovú platbu za vodné a stočné na 1 osobu 5€	v celkovej sume	5,00 €
spolu vo výške		138,88 €

to všetko najneskôr do 25.-ho dňa v mesiaci v prospech účtu Prenajímateľa uvádzaného v záhlaví tejto Zmluvy a Nájomca do poznámky uvedie priezvisko nájomníka.

4.2. Položka **služby spojené** s užívaním bytu sa skladá: 10€ fond oprav, 5€ spravovanie, 2€ režijné náklady za spoločné priestory.

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 3 mesačného nájmu v Eurách, 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).

4.4 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca za mesiac január 2017 zaplatí alikvotnú čiastku nájmu t.j. polovičnú sumu mesačného nájmu do 25.-ho dňa v mesiaci január 2017 v prospech účtu Prenajímateľa uvádzaného v záhlaví tejto Zmluvy a Nájomca do poznámky uvedie priezvisko nájomníka.

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 31.05. 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 v obytnom dome, nie je oprávnený ich vykonať ani na svoje vlastné náklady bez písomného súhlasu Prenajímateľa.
- h/ vždy umožniť a sprístupniť byt Prenajímateľovi na čas nevyhnutný za účelom meraní, inštalácie vodomero, kontroly a odpočtu meračov spotreby v byte.
- i/ užívať byt iba na bývanie v rozsahu upravenom touto Zmluvou a iba pre osoby, ktoré majú podľa Rozhodnutia Prenajímateľa oprávnenie tento byt užívať.
- j/ oznámiť akékoľvek zmeny v počte osôb užívajúcich byt /rodinní príslušníci/ najneskôr do 15 dní odo dňa zmeny.
- k/ v deň ukončenia nájomného vzťahu odovzdať byt Prenajímateľovi vypratáný, nepoškodený s vykonanou hygienickou maľbou na vlastné náklady.
- l/ oznámiť Prenajímateľovi deň a čas konania schôdzi v obytnom dome minimálne 3 dni predom.

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 SR.

6.4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúcim dňom po dni jej zverejnenia v zmysle zákona.

6.5. Nájomca svojim 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.

6.7. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, pričom každý z nich sa považuje za originál. Každá zmluvná strana obdrží jeden exemplár.

Vo Veľkej Ide, dňa 16.1.2017

V, dňa

Prenajímateľ:



[Handwritten signature]

.....
podpis, pečiatka

Nájomca:

1.

[Handwritten signature]

.....