ZMLUVA O NÁJME BYTU

Nájomná zmluva uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v pl. znení a v súlade s ustanovením § 12 zákona č.443/2010 Z.z. v pl. znení – opakovaný nájom, medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:
O B E C Gôtovany
so sídlom: Gôtovany č. 45, 032 14 p. Ľubeľa
V zastúpení: Jozef Cút – starosta obce
IČO: 00315192 DIČ: 2020581354
Číslo účtu: SK 50 0200 0000 0000 20925342
Bankové spojenie: VÚB, a.s. Liptovský Mikuláš
(ďalej len **prenajímateľ**)

a

Nájomca:
Meno a priezvisko: **Miroslava Líšková** r.č.
rod. Líšková
Gôtovany č. 178 a
Tomáš Belko r.č.
Stodolova 1895/5, Liptovský Mikuláš

za nasledovných zmluvných podmienok:

Článok I.
Predmet zmluvy

Predmetom tejto zmluvy je nájom **bytu č. 9** v BYTOVOM DOME súp. číslo: 185 v obci Gôtovany a jeho užívanie, ktorý nájomcovia budú užívať s rodinnými príslušníkmi.

Užívanie bytu v zmysle ustanovení zákona č.443/2010 Z.z. v platnom znení sa považuje za sociálne bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov a obec postupuje pri poskytovaní bytu podľa tohto zákona.

Celková podlahová plocha bytu je 75,54 m².
Byt pozostáva z 2 obytných miestností.
Príslušenstvom je kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, sklad.
Vybavenie bytu je štandardné a jeho súčasťou bytu sú základné zriaďovacie predmety bojler, kuchynská linka, šporák, digestor.

2. **Prenajímateľ** ponecháva nájomcom byt do užívania

na dobu URČITÚ od 01.04.2019 do 31.03.2022

v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia obce Gôtovany o podmienkach nájmu, kritériá a postup prideľovania nájomných bytov v nájomných domoch vo výlučnom vlastníctve obce Gôtovany č. 3/2015.
Nájomca v prípade dodržania podmienok uvedených vo všeobecne a osobitne záväzných právnych predpisoch, najmä:

- Občiansky zákonník /najmä paragraf 711/ v platnom znení
- Zákon o životnom minime č.601/2003 Z.z. v platnom znení
- Zákon NR SR č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení
- Všeobecne záväzné nariadenie obce o podmienkach prideľovania nájomných bytov

---

má právo na **OPAKOVANÉ** uzavretie novej nájomnej zmluvy o nájme bytu na čas určitý.
Prenajímateľ informuje nájomcu o možnosti opakovaného uzavretia novej nájomnej zmluvy minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
Nájomca sa k možnosti opakovaného nájmu vyjadrí bezodkladne vrátane predloženia potvrdení o výške príjmu všetkých členov spoločnej domácnosti, za predchádzajúci kalendárny rok.

3. S nájomcom budú byt užívať:

Meno a priezvisko	rodné číslo	príbuzenský pomer
Cynthia Machynová		**dcéra**

4. Popri práve **užívať byt č. 9** a jeho príslušenstvo, má nájomca právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu spojené s užívaním bytu, s **individuálnou aj spoločnou kolektívnou zodpovednosťou za ich stav v prípade znečistenia a poškodenia.**

5. Byt vrátane jeho príslušenstva a štandardného vybavenia je v stave spôsobilom na riadne užívanie s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie na základe opisu **v príslušnej zápisnici**, potvrdenej podpisom zmluvných strán. Pri skončení nájmu je postup rovnaký, vrátane odpisu stavov meračov médií.

6. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len na bývanie. Nájomca je povinný umožniť za jeho prítomnosti prenajímateľovi **výkon práva kontroly**, či sa byt užíva riadnym spôsobom a to aj pri uzatváraní novej nájomnej zmluvy pri opakovanom nájme.

Článok II.
Nájomné a úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomné sa stanovuje podľa platných cenových predpisov a to najmä Opatrenia MF SR z 23.apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v pl. znení. Výška nájmu sa stanovuje vo výške vypočítanej v "Evidenčnom liste bytu", ktorý je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy.

Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi platiť pravidelné mesačné nájomné a preddavok za služby spojené s užívaním bytu a spoločných priestorov a to mesačne, vopred do 10. dňa bežného mesiaca prostredníctvom :

a) SIPA
b) bankovým prevodom **na číslo účtu SK 50 0200 0000 0000 20 92 53 42, VS 9185**

2. **Finančná zábezpeka** požadovaná za užívanie bytu č. 9 v bytovom dome s.č. 185 do garančného fondu obce **na číslo účtu: SK 11 0200 0000 0017 0540 1757, VS 9185** vo výške **739,74 eur**.
Finančnú zábezpeku obec zúčtuje a vysporiada po príslušných odpočtoch nájomcovi po skončení nájmu bytu resp. komisionálnom prevzatí bytu a doručení dodávateľských faktúr za plnenia spojené s užívaním bytu. Zvyšnú sumu s prípadnými výnosmi z úrokov do výšky jednej poloviny z úrokovej sadzby, vyplatí nájomcovi do 30 dní.

Odpočty z finančnej zábezpeky:

- úhrady za prípadné poškodenie bytu, jeho vybavenia a poškodenie spoločných priestorov a zariadení bytového domu počas nájomného vzťahu s individuálnou a spoločnou kolektívnou zodpovednosťou
- úhrady za obnovu bytového zariadenia, za opravy a práce, ktorými sa byt pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie
- úhrady za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu
- iné úhrady, ktoré priamo súvisia s užívaním bytu a správou bytového domu po prejednaní a súhlase v obecnom zastupiteľstve

4. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačné preddavky spojené s užívaním bytu v stanovenej lehote do desiateho dňa príslušného mesiaca, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške podľa platných právnych predpisov, za každý i začatý mesiac omeškania.
Ak nájomca nezaplatí nájomné a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu viac ako za tri mesiace, napriek písomnej výzve s náhradnou lehotou na úhradu nájomného, je to dôvod na ukončenie nájmu bytu výpoveďou, bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.

5. Pri zmene právnych a cenových predpisov sa primerane zmení aj výška nájomného a preddavkov na úhradu za služby spojené s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi zmenu výšky nájomného písomne nájomcovi najmenej jeden mesiac pred jeho splatnosťou.

Článok III
Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu

1. Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu upravujú najmä ustanovenia Občianskeho zákonníka a pre bytové domy v obci Gôtovany, Domový poriadok a Požiarna poplachová smernica, s ktorými sa je povinný nájomca oboznámiť a tieto dodržiavať.

2. Nájomca sa zaväzuje, že bude užívať byt, spoločné priestory domu a spoločné zariadenia domu tak, aby nerušil výkon ostatných užívateľov a nenarúšal výkon ich užívateľských práv.

3. **Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s jeho bežnou údržbou hradí nájomca podľa ustanovenia § 687 Obč. zákonníka a Nariadenia vlády SR č.87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov /príloha Domového poriadku/.**

4. Poškodenia a závady, ktoré v byte spôsobí nájomca, alebo ich spôsobia tí, ktorí s ním byt užívajú, uhradí v plnej výške prenajímateľovi. Ak sa tak nestane prenajímateľ po predchádzajúcom upozornení odstráni závady a poškodenia, ktoré v plnej výške bude uplatňovať na nájomcovi.

5. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte, ani na spoločných priestoroch a zariadeniach domu vykonávať žiadne stavebné úpravy, 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.

6. 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. Nerešpektovanie tejto povinnosti sa pokladá za porušenie povinnosti podľa par. 711 Obč. zákonníka a je dôvodom na výpoveď nájmu bytu.

7. V prípade, ak nájomca neumožní inštaláciu vodomerov, prípadne PRVN, ich kontrolu a odpočet spotreby v byte budú náklady zúčtované podľa najvyššej spotreby v porovnateľnom byte so sankciou najviac vo výške 20% u SV a vo výške sankcií určenej Vyhláškou ÚRSO č. 630/2005 Z.z. a znení vyhlášky č. 358/2009.

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

9. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi zmenu počtu osôb užívajúcich byt do 30 dní od zmeny.

10. Nájomca je povinný za jeho prítomnosti umožniť vstup do nájomného bytu zamestnancom MDVRR SR, Okresného úradu Žilina a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

Článok IV.
Zánik nájmu

1.Pre zánik nájmu platia najmä všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka pre nájomcu a prenajímateľa, podmienky stanovené vo Všeobecne záväznom nariadení obce o podmienkach prideľovania nájomných bytov, Zásady postupu proti neplatičom nájmu v obci Gôtovany a podmienka uvedená v článku II. bod 4. tejto nájomnej zmluvy pri neplatení nájomného a preddavkov na služby spojené s užívaním bytu .

Skončenie nájmu sa riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka a nájom zaniká:
- Uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný,
- Písomnou dohodou,
- Písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa

2. Ak nájomca alebo ten kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome, obec môže vypovedať nájom bytu, bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady. / § 711 odst.1 písm. c/ Občianskeho zákonníka./

3. Prenajímateľ nie je povinný poskytnúť nájomcovi náhradný byt pri nedodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve, ako aj po skončení uplynutia dohodnutej doby na čas určitý uvedenej v čl. 1 tejto nájomnej zmluvy.

4. Uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa účastníci tejto zmluvy nedohodnú inak, nájomný vzťah skončí a nájomca je povinný byt vypratať a odovzdať obcou určenej komisii písomne, v posledný deň trvania nájmu. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt a jeho vybavenie v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.

5. Nájomca môže vypovedať nájom bez uvedenia dôvodov. Po vzájomnej dohode je výpovedná lehota zo strany nájomcu 3 mesačná s platnosťou od prvého dňa nasledujúceho mesiaca.

6. Prenajímateľ po skončení nájmu nehradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné zmeny, ktoré nájomca v byte vykonal, ani protihodnotu toho o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu vyžaduje, aby byt uviedol do pôvodného stavu.

Článok V.
Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany prehlasujú, že obsahu tejto zmluvy porozumeli a nájomnú zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, bez tiesne a nevýhodnosti podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

2. Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, pričom jeden obdrží nájomca a jeden prenajímateľ.
Nájomnú zmluvu je možné meniť len písomne číslovanými dodatkami, ktoré musia byť vyhlásené za nedeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy a podpísané zmluvnými stranami, v **súlade s podmienkami zákona č.443/2010 Z.z. v platnom znení**.

3. V ďalších zmluvne neupravených vzťahoch sa zmluvné strany budú riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, platným Všeobecne záväzným nariadením o podmienkach prideľovania nájomných bytov v obci Gôtovany a ostatnými všeobecne platnými právnymi predpismi.

4. Nájomca berie na vedomie a svojim podpisom nájomnej zmluvy potvrdzuje, že bol **oboznámený so Zásadami postupu voči neplatičom nájmu v obci Gôtovany,** schválenými na zasadnutí zastupiteľstva dňa 12.12.2015.

5. Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že v zmysle zákona č.122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov v pl. znení, dáva prenajímateľovi súhlas na spracúvanie svojich osobných údajov ako aj osobných údajov spoločne posudzovaných osôb, nevyhnutných pre uzatvorenie a plnenie podmienok uzatvorenej nájomnej zmluvy.

6. Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zúčastnených strán a účinnosť dňom nasledujúcim po zverejnení tejto zmluvy v zmysle § 47a, odst.1 Občianskeho zákonníka.

V Gôtovanoch, dňa 29.3.2019

Nájomca: **Prenajímateľ obec: v.r.**

Miroslava Líšková v.r.

Jozef Cút
starosta obce

Tomáš Belko v.r.