

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 4/2018
(štandardný nájomný byt)

uzavretá medzi

I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Obec Veľká Dolina**
951 15 Veľká Dolina 282
IČO: 00308552 DIČ: 2021252805
zastúpená starostkou obce Danou Cesnekovou
ako prenajímateľ (ďalej len „prenajímateľ“) na jednej strane

a

Nájomca: **Dušan Ilizi,** **Iveta Iliziová,**
bytom 951 15 Veľká Dolina 327/2
ako nájomca (ďalej len „nájomca“) na druhej strane

II.

Predmet a rozsah zmluvy

1. Táto nájomná zmluva upravuje nájom bytu postaveného s podporou štátu prostredníctvom príspevkov Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR a úveru Štátneho fondu rozvoja bývania a je uzavretá podľa ustanovení § 685 a nasledujúcich zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a podľa Všeobecného záväzného nariadenia č.3/2015 o podmienkach pridelovania nájomných bytov postavených s podporou štátu a Všeobecného záväzného nariadenia č. 2/2015 o zásadách tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania obce Veľká Dolina.
2. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti a prenecháva nájomcovi do nájmu štandardný nájomný byt, nachádzajúci sa v bytovom dome súp. č. 327, byt č. 2, postavenom na parcele č. 2352/131 v katastrálnom území Veľká Dolina.
3. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na základe žiadosti nájomcu o nájomný byt a na základe schválenia žiadosti Obecným zastupiteľstvom vo Veľkej Doline, dňa 04.06.2002.

III.

Doba platnosti a zánik nájmu

1. Byt uvedený v čl. II. ods. 3 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú **od 01.12.2018 do 01.12.2021**, t. j. **na 3 roky**, s možnosťou opakovaného uzatvorenia zmluvy o nájme predmetného nájomného bytu najviac o 3 roky pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a vo Všeobecne záväznom nariadení č. 3/2015 o podmienkach pridelovania nájomných bytov postavených s podporou štátu.
2. Ak bude mať nájomca nájomného bytu záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy, je potrebné najneskoršie 3 mesiace pred ukončením platnosti zmluvy doručiť na Obecný úrad vo Veľkej Doline žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy spolu s dokladmi o príjme za predchádzajúci rok a záväzkoch voči obci súvisiacich s bývaním po lehote splatnosti.

3. Nájomný vzťah môže zaniknúť:
- uplynutím doby nájmu,
 - písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu,
 - písomnou výpoveďou nájomcov,
 - písomnou výpoveďou prenajímateľa po prerokovaní obecným zastupiteľstvom so súhlasom starostu obce, ak:
 - a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace,
 - c) nájomca opakovane neplatí nájomné v zmluvne dohodnutom termíne,
 - d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
 - e) nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov,
 - f) nájomca bez súhlasu obce v prenajatom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené v evidenčnom liste k tomuto bytu (do tohto sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní),
 - g) 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 nemožno byt alebo dom užívať.
4. V písomnej výpovedi, bez ohľadu na to či ju podal prenajímateľ alebo nájomca, musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť.
5. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
6. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave zodpovedajúcom úpravám vykonaných so súhlasom prenajímateľa.
7. Výpovedná lehota je dvojmesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej strane.
8. Po zániku nájmu, nájomca nemá právo na žiadnu bytovú náhradu.

IV.

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

1. Výška nájomného za byt je stanovená v zmysle platných právnych predpisov pre tento typ nájomných bytov.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu nájomné vo výške **140,24 € mesačne**.
3. S užívaním a nájmom bytu nie je spojené poskytovanie služieb a dodávka energií. Nájomca uzavrie osobitnú zmluvu na priamy odber s dodávateľom vody, elektrickej energie a plynu. Vývoz splaškových odpadových vôd zo septika uhrádza nájomca priamo poskytovateľovi tejto služby.
4. Nájomca je povinný platiť nájomné na plnenia poskytované s užívaním bytu, **mesačne vo výške 140,24 €** vopred, **do 10. dňa predchádzajúceho mesiaca**, Obci Veľká Dolina, na účet vedený v Prima banke Slovensko, a. s., číslo účtu: **0924370001/5600, IBAN: SK23 5600 0000 0009 2437 0001**, VS: **rodné číslo, KS: 0308** prevodným príkazom, prípadne poštovou poukážkou.
5. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť správcovi bytu poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
6. Nájomca je povinný uhradiť na účet obce v Prima banke Slovensko, a.s. číslo účtu: **0924370001/5600, IBAN: SK23 5600 0000 0009 2437 0001, VS: rodné číslo, KS: 0308** prevodným príkazom **finančnú zábezpeku vo výške 664,00 €** ako zálohu na účel platenia úveru a úroku z úveru, prijatého prenajímateľom z banky za účelom výstavby nájomných bytov. Ak dôjde zo strany nájomcu k neplateniu nájomného a úhrad služieb, bude s ním ukončený nájomný vzťah pred uplynutím dohodnutej doby nájmu a nezaplatená časť nájomného a služieb spojených s nájmom bude uspokojená z finančnej zábezpeky. Alikvotná čiastka, ktorá zostane po odpočítaní

nezaplateného nájomného a služieb spojených s nájmom, sa nájomcovi vráti pri skončení nájomného vzťahu do 30 dní po ukončení nájmu na bankový účet.

7. V prípade, ak dôjde ku skončeniu nájomného vzťahu z iných dôvodov, ako je neplatenie nájomného a služby spojené s nájmom a nájomca v čase skončenia nájmu nebude mať voči obci žiadne záväzky spojené s užívaním nájomného bytu, bude finančná zábezpeka vrátená do 30 dní po ukončení nájmu na bankový účet, ktorý určia nájomcovia.

V.

Práva a povinnosti nájomcu bytu

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia Občianskym zákonníkom, ak z legislatívy platnej pre tento druh bytov nevyplýva niečo iné.
2. Okrem týchto práv a povinností sa zmluvné strany dohodli na nasledovných právach, resp. povinnostiach:
 - a) Nájomca je povinný pred podpísaním nájomnej zmluvy uhradiť na účet Obce Veľká Dolina finančnú zábezpeku vo výške 664,00 Eur.
 - b) Po ukončení doby nájmu, na ktorú bola táto zmluva uzavretá, je prenajímateľ povinný s nájomcom uzavrieť novú zmluvu, ak nájomca ďalej preukázateľne spĺňa podmienky na uzatvorenie nájomnej zmluvy.
 - c) Do tohto bytu sa na trvalý pobyt v obci Veľká Dolina môže prihlásiť nájomca a tiež všetky osoby s ním bývajúce.
 - d) Počas doby platnosti nájomnej zmluvy bude do bytu umožnený vstup zamestnancom ministerstva, krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
 - e) U týchto bytov nemožno uplatňovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
 - f) U týchto bytov nemožno realizovať výmeny bytov medzi nájomcami.
 - g) U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv k bytu na nájomcu.
 - h) Nájomcovia nesmú vykonávať v byte žiadne stavebné úpravy a každú údržbu a opravu vopred nahlásiť na Obecnom úrade vo Veľkej Doline.
 - i) Nájomca nájomného bytu je povinný do 30 dní nahlásiť na Obecný úrad Veľká Dolina každú zmenu, ktorá nastala v ich osobných pomeroch.
 - j) K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho vlastníčkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný ich prenajímateľovi nahradiť.
 - k) Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

VI.

Osobitné ustanovenia

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných podmienkach:

- v obecnom nájomnom byte nesmie nájomca vykonávať žiadnu podnikateľskú činnosť
- drobné poruchy a údržby si nájomca vykonáva v byte na vlastné náklady v zmysle Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z .z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka
- nájomca je povinný dodržiavať v byte a v okolí bytového domu hygienu, čistotu a poriadok.

VII.

Závěrečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
2. Pokiaľ táto nájomná zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia, vzťahujú sa na nájomný vzťah príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, len v prípade, že osobitné predpisy (Smernice Ministerstva pre výstavbu a regionálny rozvoj SR) neobsahujú inú úpravu.
3. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje na základe zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov svoj súhlas so spravovaním svojich osobných údajov prenajímateľom na účely súvisiace s nájomným vzťahom podľa tejto zmluvy. Doba platnosti tohto súhlasu je totožná s trvaním nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy, pričom odvolanie tohto súhlasu počas trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy nie je možné.
4. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením zmluvy v jej plnom rozsahu v zmysle §5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov na webovej stránke obce Veľká Dolina.
5. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch, prenajímateľ obdrží 1 rovnopis a nájomca 1 rovnopis.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, porozumeli jej ustanoveniam, táto zmluva je prejavom ich slobodnej vôle, zmluvu uzavreli po vzájomnej dohode a na znak súhlasu ju podpisujú slobodne a bez akéhokolvek nátlaku.

Vo Veľkej Doline, dňa 23.11.2018

Vo Veľkej Doline, dňa 23.11.2018

Prenajímateľ:

Nájomca:



Dana Cesneková
starostka obce

Dušan Ilizi

Iveta Iliziová