

**Zmluva o nájme sociálneho bytu
č. 9/2014**

**I.
Zmluvné strany**

1. Prenajímateľ:	Obec Beluša Farská 1045/6 018 61 Beluša
Zastúpený:	Ján PREKOP , starosta obce
Osoba oprávnená konať vo veciach technických:	Ing. Igor Guliš
IČO:	00317063
DIČ:	2020441445
Bankové spojenie:	VÚB a.s. Pov.Bystrica
Číslo účtu:	20126-372/0200
IBAN:	SK22 0200 0000 0000 2012 6372
Tel/fax:	042/4624 600
e-mail:	belusa@isternet.sk

(ďalej len „**prenajímateľ**“)

a

2. Nájomca:	Jozef KOZÁK , bytom 018 61 B
	Jiří KOZÁK , nar. [redacted] bytom 01861 Beluša, Slatinská 2429/2010

(ďalej len „**nájomca**“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej aj ako „**zmluvné strany**“)

Uzatvorili podľa ust. § 685 a nasl. zákona č. 46/1964 Občianskeho zákonníka túto zmluvu o nájme bytu:

**II.
Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti - bytový dom súp. č. 2429/218, na UL Slatinskej v Beluši, postavený na parc. č. 397/1 v k.ú. Beluša, vedenej na LV č.1.
2. Predmetom nájmu je sociálny byt č. 3 spolu s príslušenstvom, nachádzajúci sa v bytovom dome 2429/218 na UL Slatinskej v Beluši. Podrobný opis bytu je obsiahnutý v čl. III. tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ týmto prenecháva predmet nájmu podľa bodu 2.1 nájomcovi na dočasné užívanie za podmienok uvedených v tejto zmluve, nájomca toto užívanie prijíma a zaväzuje sa platiť prenájomcovi dohodnuté nájomné.
4. Prenajímateľ vyhlasuje, že neexistujú žiadne právne ani faktické vady predmetu nájmu, ktoré by mohli byť prekážkou platnosti tejto zmluvy, najmä že je vlastníkom predmetu nájmu alebo má také dispozičné práva, ktoré mu umožňujú predmet nájmu podľa tejto zmluvy prenajať.
5. Nájomca sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil a bez závad ho preberá do užívania spolu s osobami, ktoré žijú s ním v spoločnej domácnosti – podľa evidenčného listu.
6. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu do užívania výlučne nájomcovi uvedenému v tejto zmluve a tento nie je oprávnený užívať byt s inými osobami.

III.

Popis bytu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu

1. Predmetom nájmu je sociálny byt č. 3, na prízemí, pozostávajúci z kuchyne, 1 izby a príslušenstva, o podlahovej ploche 39,9 m².
2. Predmetný byt sa nachádza v zrekonštruovanom dome a nie sú v ňom žiadne závady.
 - vo všetkých izbách sú PVC podlahy (koberec)
 - gamaty 3 ks
 - v kúpeľni je sprchový kút, umývadlo, 2 miešacie batérie, WC kombi, rebríkový radiátor, ohrievač vody ARISTON
 - v kuchyni je kuchynská linka, sporák KATKA, batéria stojanková drezová
3. Príslušenstvo bytu: *špajza, chodby, kúpeľne s WC a súčasti: kuchynská linka, kombinovaný sporák, rozvody elektrickej inštalácie od skrine merania, rozvody ústredného kúrenia od domových stúpačiek, rozvody vody, plynu a kanalizácie od zvislých rozvodov v inštalačnom jadre a k nim príslušné zariadenia predmety, zásuvky STA (ďalej len „predmet nájmu“).*
4. Byt je užívateľsky schopný a všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné. Stav bytu ku dňu jeho prevzatia sa opíše v preberacom protokole, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.

IV

Doba nájmu

1. Nájomný pomer vzniká dňom **01. júla 2014** a uzatvára sa na dobu určitú do **30. júna 2015**.
2. Po uplynutí nájmu podľa ods. 1 môže byť s nájomcom opakovane uzavretá nájomná zmluva na dobu určitú, ktorá neprevyší jeden rok za predpokladu, že nájomca a osoby s ním bývajúce po celú dobu nájmu dodržali všetky podmienky stanovené v nájomnej zmluve, a zo strany nájomcu po dobu nájmu nedošlo ku konaniu, ktoré by založilo dôvod podľa § 711 ods. 1 písm. c/d/f/ a g/ Občianskeho zákonníka, príp. nedošlo k dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. e/ Občianskeho zákonníka.
3. Nájom končí:
 - Uplynutím doby nájmu
 - Dohodou zmluvných strán
 - Zničením predmetu nájmu alebo budovy
 - Uplynutím výpovednej lehoty
4. Prenajímateľ i nájomca môže túto zmluvu jednostranne vypovedať. Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
5. Prenajímateľ môže zmluvu jednostranne vypovedať jedine z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.
6. Pri ukončení nájmu je nájomca najneskôr v deň skončenia nájmu povinný byť spolu so zariadením protokolárne odovzdať prenájomateľovi. V protokole sa uvedú všetky zistené poškodenia nad rámec bežného opotrebovania. Pri porušení tohto dojednaní je nájomca povinný strpieť, že prevzatie predmetu nájmu urobí komisionálne prenájomateľ samostatne, na náklady nájomcu a veci patriace nájomcovi uloží do suchého skladu.

V.

Výška a splatnosť nájomného

1. Výška nájomného je stanovená podľa platných cenových predpisov.

2. Podklady pre výpočet nájomného sú obsiahnuté v Evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu.
3. Mesačná úhrada základného nájomného za byt činí **50,21 €**, slovom: Päťdesiatjeden 21/100 Eura.
4. Nájomca je povinný platiť nájomné mesačne, vždy do 5.-teho dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa a to každý v jednej polovici:
 - **Jozef KOZÁK - sumu 25,105€**
 - **Jiří KOZÁK - sumu 25,105€**
5. Úhrady za dodávku tepla, elektrickej energie, vodné a stočné si hradí nájomca na svoje meno a svoje náklady, na základe samostatných meračov odberu.
6. V prípade omeškania s úhradou nájomného je povinný nájomca zaplatiť poplatok z omeškania, vo výške 0,05% z dlžnej sumy, za každý deň omeškania.
7. Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného a prípadné úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia a prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné a úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanoví osobitný predpis.

VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje

- a) odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie v súlade s príslušnými predpismi a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať, mimo vykonávania činností, ku ktorým je povinný nájomca,
- b) zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu, počas platnosti zmluvy,
- c) stavebné úpravy a iné podstatné zmeny bytového domu, príp. bytu vykonávať po prerokovaní s nájomcom
- d) zabezpečovať poistenie budovy.

2. Nájomca sa zaväzuje

- a) starať sa riadne o byt a dodržiavať zásady stanovené touto zmluvou a pokyny prenajímateľa,
- b) dbať aby nedošlo k znehodnoteniu alebo poškodeniu bytu, jeho príslušenstva zariadenia a vecí užívaných spolu s nimi,
- c) byt užívať výlučne na bývanie,
- d) počas celej doby nájmu zabezpečiť napojenie bytu na odber energií (voda, elektrika, plyn) a platiť úhradu za odber.
- e) stavebné úpravy bytu robiť iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a prostredníctvom pre túto činnosť oprávneného podnikateľa, pri dodržaní ust. Stavebného zákona č. 50/1976 Zb. v platnom znení a príslušných STN,
- f) zabezpečovať drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou, na svoje meno a svoje náklady,
- g) že prenajímateľovi bezodkladne oznámi potrebu väčších opráv a umožní ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
- h) užívať spolu s osobami, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti, spoločné priestory domu a zariadenie domu predpísaným spôsobom, podľa povahy príslušného zariadenia,
- i) že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv,
- j) rešpektovať susedské práva a bezpečnosť najmä:
 - vylúčiť užívanie bytu spôsobom obťažujúcim iných nájomcov (nadmerná hlučnosť, atď.),

- vylúčiť skladovanie horľavých látok a nebezpečného odpadu a nakladanie s otvoreným ohňom, v byte a dome,
- na chodbách domu neskladovať žiadne veci,
- dodržiavať domový poriadok,
- k) odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú v spoločnej domácnosti. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu,
- l) že nebude uskutočňovať akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, podnájom bytu, alebo jeho časti),
- m) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa neprihlási k pobytu ani neumožní užívanie bytu iným osobám, ako sú uvedené v evidenčnom liste,
- n) že umožní prenajímateľovi vstup do bytu, za účelom prekontrolovania technického stavu a dodržiavania zmluvných podmienok,
- o) zabezpečiť ochranu vlastných vecí (napr. poistením); nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nezodpovedá za stratu prípadne poškodenie uložených vecí,
- p) dodržiavať platné právne predpisy o požiarnej ochrane, bezpečnosti, ochrane zdravia a životného prostredia v plnom rozsahu.
- q) že bezodkladne oznámi prenajímateľovi každú zmenu okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného, vrátane zmeny počtu osôb bývajúcich v byte a zmeny, ktoré majú vplyv na zmluvný vzťah,
- r) berie na vedomie poistenie vlastného hnutel'ného majetku,
- s) že ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdá prenajímateľovi vypratáný a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

VII.

Spoločné ustanovenia

1. V prípade zániku nájmu bytu, je nájomca povinný splniť svoju povinnosť v súlade s § 2 a nasl. zák. č. 253/1998 Zb., v znení neskorších predpisov.
2. Ak nájomca hrubo poruší svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné čas dlhší ako 3 mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu, prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, bez poskytnutia náhradného ubytovania.

VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu možno písomne len na základe obojstranného súhlasu zmluvných strán.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Evidenčný list bytu a Preberací protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.
3. Zmluvu schválilo Obecné zastupiteľstvo v Beluši, dňa 30. 06. 2014, uznesením číslo 89/14.6.
4. V prípade vzťahov neupravených touto zmluvou sa účastníci riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
5. Účastníci si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
6. Nájomca prehlasuje, že súhlasí v zmysle § 7 zákona č. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov so spracovaním svojich osobných údajov.

7. Nájomca súhlasí so zverejnením zmluvy v súlade so zák. č. 546/2010 Z.z. (ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony).
8. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obomi zmluvnými stranami a účinnosť deň nasledujúci po jej zverejnení na web stránke obce.
9. Táto zmluva bola vyhotovená v dvoch exemplároch s platnosťou originálu, pričom každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie.

V Beluši, 30. 06. 2014

Prenajímateľ:

Ján Prekop
starosta obce

Nájomca:

Jozef Kozák

Jiří Kozák