

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 3/ŠFRB/2019
uzatvorená v zmysle § 663 a násl. Občianskeho zákonníka
v znení neskorších predpisov

Čl. 1

Prenajíateľ: OBEC HRABOVEC NAD LABORCOM

Sídlo: Hrabovec nad Laborcom č. 156, 067 01 Radvaň nad Laborcom
IČO: 00322997
DIČ: 2021232565
Zastúpená: Ing. Anton Kulan, starosta obce
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK16 5600 0000 0043 3250 8001

/ďalej len ako „prenajíateľ“ /

Nájomca: Ing. Jozef Juhás

Narodený:
Bytom: Hrabovec nad Laborcom 87

/ďalej len ako „nájomca“ /

Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu o nájme bytu:

**Čl. II.
Predmet nájmu**

1. Prenajíateľ je vlastníkom bytového domu v obci Hrabovec nad Laborcom s.č. 190 postaveného na parcele č. 314/2, zapísaného na LV 406, v k.ú. Hrabovec nad Laborcom.
2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania:
 - Byt č. 3nachádzajúci sa v bytovom dome, s.č. 190 v obci Hrabovec nad Laborcom, ktorý pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva, ktorým je kuchyňa, chodba, kúpeľňa a WC. Celková výmera podlahovej plocha bytu je 59,02 m².
3. Táto nájomná zmluva sa uzatvára v súlade so Všeobecným záväzným nariadením Obce Hrabovec nad Laborcom č. 5/2017 o podmienkach a kritériách pridelovania a správy nájomných bytov v bytových domoch obstaraných z verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania.

**Čl. III.
Výška nájomného a úhrady za plnenie poskytovania s užívaním bytu**

1. Výška nájomného bola stanovená Uznesením OZ obce Hrabovec nad Laborcom č. 32/2019 zo dňa 07.05.2019 takto:

1/ Splátka úveru ŠFRB.....	100 €
2/ Rezerva 10 % do fondu opráv.....	10 €
3/ Náklady na využitie spoločných priestorov /elektrická energia/.....	5 €
4/ Iné náklady ..	5 €
<u>Nájomné spolu.....</u>	<u>120 €</u>

Náklady spojené s odberom elektrickej energie a zemného plynu si hradí každý nájomca sám, na základe zmluvy uzavretej s dodávateľom elektrickej energie a zemného plynu.

Spotrebu vody za účtovné obdobie uhradí prenajímateľ spoločnosti VVS a.s. a rozpočíta náklady na spotrebu vody podľa odpočtu v bytových vodomeroch a vystaví jednotlivým nájomcom faktúru k úhrade.

2. Mesačný predpis nájomného a služieb spojených s užívaním nájomného bytu môže prenajímateľ jednostranne zmeniť v prípade zmeny všeobecne záväzných predpisov alebo nariadenia orgánov obce Hrabovec nad Laborcom. Výšku nájomného schvaľuje obecné zastupiteľstvo a je v súlade so Zmluvou o poskytovaní podpory vo forme úveru so Štátnym fondom rozvoja bývania a v súlade s Opatrením Ministerstva financií SR č. 201/R/2008, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov. Zmenu výšky nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu je prenajímateľ povinný oznámiť nájomcom písomne s uvedením dátumu zvýšenia platieb.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné na osobitný bankový účet zriadený na tento účel, vždy do 10-tého dňa kalendárneho mesiaca vopred.
4. V prípade ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jeho splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle ustanovenia § 697 Občianskeho zákonníka.

Čl. IV.

Práva o povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený užívať byt v rozsahu dohodnutom v tejto nájomnej zmluve a prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom prenajímaného bytu, ktorý je v stave spôsobilom na riadne užívanie a v takom stave ho od prenajímateľa preberá.
2. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie bytového domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
4. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v bytovom dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomníkom výkon ich práv.
5. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedajú za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
6. Nájomca sa zaväzuje udržiavať podstatu prenajatého bytu s príslušenstvom v užívateľnom stave na vlastné náklady.
7. Ak sa nájomca nepostará o včasne vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
8. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v bytovom dome sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
9. Nájomca nie je oprávnený prenechať byt do podnájmu inej osobe.
10. Prípadné škody, ktoré vzniknú v súvislosti s predmetom nájmu sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
11. Po skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu je nájomca povinný vypratať a odovzdať prenajatý byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Za účelom zabezpečenia tohto záväzku nájomcu, je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi podpísanú notársku zápisnicu, ktorá bude slúžiť ako prípadný exekučný titul.

Čl. 5. Doba nájmu

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to: **od 01.06.2019 do 31.12.2039**. Nájomca môže požiadať o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, za splnenia podmienok v zmysle VZN č.5/2017.
2. Platnosť nájomnej zmluvy sa môže ukončiť kedykoľvek na základe vzájomnej písomnej dohody zmluvných strán alebo výpoveďou.
3. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
4. Prenajímateľ môže písomne vypovedať nájomnú zmluvu najmä ak:
 - a) nájomca užíva byt v rozpore s nájomnou zmluvou,
 - 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 jeden mesiac,
 - c) alebo, ak ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v bytovom dome,
 - d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie, alebo ten, kto s ním býva sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome,
 - e) neužíva byt bez vážnych dôvodov,
 - f) bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto domu,
 - g) ak sa zistí, že žiadateľ o byt uviedol v žiadosti nepravdivé údaje, nájomcovia prestali spĺňať podmienky pre uzatvorenie nájomnej zmluvy v zmysle VZN.

Čl. 6.

Právo kúpy prenajatej veci

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený po uplynutí doby nájmu (20 rokov odo dňa účinnosti zmluvy) kúpiť predmet nájmu za zostatkovú cenu rovnajúcu sa výške zostávajúcich splátok v prospech ŠFRB.
2. Toto právo nájomcu zaniká, ak nájomca neoznámí prenajímateľovi písomne vôľu kúpiť predmet nájmu do 30 dní po zániku nájomnej zmluvy.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje, že do **30** dní odo dňa doručenia písomného oznámenia nájomcu, že uplatňuje právo na kúpu predmetu nájmu, predloží nájomcovi kúpnu zmluvu na predmet nájmu za cenu uvedenú v bode 1. tohto článku.
4. Na čas potrebný na uzavretie kúpnej zmluvy a nadobudnutie vlastníckeho práva nájomcu k predmetu nájmu sa dočasne predlžuje nájomný vzťah za podmienok dojednaných v tejto zmluve. Ak nedôjde k uzavretiu kúpnej zmluvy do 90 dní od ukončenia nájmu, zaniká uplynutím tejto lehoty nájomný vzťah bez potreby ďalších osobitných písomných právnych úkonov.

Čl. 7.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa zákona č. 564/2010 Z.z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.

2. Akékoľvek zmeny alebo doplnky k tejto zmluve musia byť urobené písomnou formou dodatku k tejto zmluve po vzájomnej dohode oboch zmluvných strán.
3. Ak v tejto zmluve nie je výslovne uvedené niečo iné, vzťahy zmluvných strán sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
4. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každá strana obdrží dva rovnopisy.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, s jej obsahom sa riadne a podrobne oboznámili. Pričom všetky ustanovenia zmluvy sú im zrozumiteľné, a že všetky ustanovenia zmluvy dostatočne určitým spôsobom vyjadrujú slobodnú a vážnu vôľu zmluvných strán, ktorá nebola prejavená ani v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, čo zmluvné strany svojimi podpismi potvrdzujú.

V Hrabovci nad Laborcom, dňa 16.05.2019

.....
Nájomca

.....
Prenajímateľ