Zmluva č. 23/2018
o opakovanom nájme bytu zo dňa 20.12.2018

uzatvorená
v zmysle § 685 a násl. Občianskeho zákonníka a § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj nájomného a sociálneho bývania

medzi

Prenajímateľom: **Obec Makov**

so sídlom:	Makov 60, 023 56 Makov
v zastúpení:	Martinom Pavlíkom, starostom obce
kontakt:	mobil: 0905 502 509, e-mail: starosta@makov.sk
IČO:	00314129
DIČ:	2020553128, obec nie je platcom DPH
bankové spojenie:	SLSP, a. s.
č. účtu:	0311855487/0900
IBAN:	SK27 0900 0000 0003 1185 5487
BIC:	GIBASKBX
kontaktná osoba:	Bc. Stanislava Gregušová (administratíva)
kontakt:	mobil: 0911 772 660, e-mail: stanislava.gregusova@makov.sk
údržbár:	Pavol Dunaj
kontakt:	mobil: 0908 249 089

(ďalej len „prenajímateľ“ v gramatickom tvare)

a

Nájomca:	**Michal Korchaník**
trvale bytom:	**Čierne 17, 023 56 Makov**
narodený dňa:	**..**
číslo OP:	**..**
kontakt:	mobil: **..**, e-mail: **..**

(ďalej len „nájomca“ v gramatickom tvare).

Článok I.
Preambula

1. Prenajímateľ je vlastníkom Bytového domu 15 b. j. Makov – Čierne súp. č. 17 stojacom na pozemku CKN 5826 Zastavané plochy a nádvoria o výmere 424 m^2 v intraviláne k. ú. Makov, okres Čadca, vedenom na LV č. 1070 vlastníka Obce Makov Okresným úradom Čadca, katastrálnym odborom.
2. Nájomca je fyzická osoba, ktorá písomne požiadala o pridelenie nájomného bytu a zároveň splnila podmienky na pridelenie obecného bytu za účelom bývania v zmysle zákona a VZN č. 6/2017.

Článok II.
Predmet a účel nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je **prenájom 2-izbového bytu písmeno „D“ na 1. nadzemnom podlaží Bytového domu 15 b. j. Makov – Čierne 17** v celkovej výmere **49,46 m^2** (ďalej len „byt“ v gramatickom tvare).
2. V zmysle zákona a VZN č. 6/2017 a po splnení podmienok na pridelenie nájomného bytu nájomcom, prenajímateľ touto zmluvou dáva nájomcovi do užívania byt za podmienok upravených touto zmluvou.

3. Byt, ktorý je predmetom nájmu, je bytom trvale určeným na sociálne bývanie pre fyzické osoby spĺňajúce všetky podmienky na jeho pridelenie a preto zo strany nájomcu nie je možné ho v budúcnosti od prenajímateľa odkúpiť do vlastníctva.
4. Prenajatý byt o celkovej výmere **49,46 m^2** pozostáva z:
   - **vstupu** **v celkovej výmere 6,00 m^2,**
   - **wc** **v celkovej výmere 1,69 m^2,**
   - **kúpeľne** **v celkovej výmere 3,44 m^2,**
   - **kuchyne** **v celkovej výmere 8,56 m^2,**
   - **obývacej izby** **v celkovej výmere 17,23 m^2,**
   - **spálne** **v celkovej výmere 16,64 m^2.**

   V rámci prenájmu bytu prenajímateľ nájomcovi prenajíma aj s**poločné väčšie skladové priestory** nachádzajúce sa v pivnici bytového domu. Tieto skladové priestory sú spoločné pre byty **C, D, F, I, J, K, L a M.**
5. Podlahovú plochu bytu tvorí podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností tvoriacich príslušenstvo bytu.
6. Spoločnými časťami bytového domu sú najmä základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, schodištia, spoločná terasa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, pivničné a skladové priestory.
7. Spoločnými zariadenia bytového domu sú najmä kotolňa vrátane technologického zariadenia, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.
8. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností je oboznámený, nakoľko byt opakovane obýva.
9. **Byt obýva 1 osoba – Michal Korchaník, nar. ..**

Článok III.
Doba nájmu

1. V zmysle zákona a VZN č. 6/2017 prenajímateľ dáva nájomcovi do odplatného užívania byt a to na dobu **určitú** v trvaní **od 01.01.2019 do 31.12.2019.**
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 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-mailovej správy.
3. Nájomca má právo vypovedať túto zmluvu kedykoľvek aj bez udania dôvodu.
4. Prenajímateľ má právo vypovedať túto zmluvu, ak:
   a) nespĺňa podmienky VZN č. 6/2017.
   b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace.
   c) alebo, ak ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome.
   d) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome.
   e) neužíva byt bez vážnych dôvodov.
   f) bez súhlasu prenajímateľa v byte ubytuje ďalšie osoby.
5. Prenajímateľ môže s nájomcom uzatvoriť novú zmluvu za rovnakých podmienok v prípade, ak:

a) nájomca v priebehu trvania zmluvy nájomné a služby spojené s užívaním byty 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 požiadal minimálne jeden kalendárny mesiac predom (písomná žiadosť musí byť prenajímateľovi doručená pred začatím plynutia 1-mesačnej lehoty do skončenia zmluvy).
d) nájomca po celú dobu spĺňa podmienky VZN č. 6/2017 ako osoba spôsobilá na pridelenie bytu.

6. Prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy okamžite, ak sa na strane nájomcu zmenili podmienky, ktoré ho oprávňujú na to, aby mohol užívať byt v súlade s podmienkami upravenými vo VZN č. 6/2017.

Článok IV.
Výška nájomného, služieb spojených s užívaní bytu, termíny splatnosti, poplatky z omeškania

1. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi platiť pravidelne mesačne:
   a) **nájom** za byt v celkovej sume **78,11 €/mesačne.**
   b) **služby** spojené s užívaním bytu formou zálohovej platby v zmysle ročného evidenčného listu pre výpočet nájomného a preddavkov za plnenia a služby poskytované s nájmom bytu.

   a to všetko najneskôr **do 15-teho dňa v kalendárnom mesiaci** v prospech účtu prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy (za uskutočnenú platbu sa považuje deň pripísania na účet prenajímateľa), resp. v hotovosti do pokladne.
2. Spôsob rozúčtovania služieb spojených s užívaným bytu upravuje evidenčný list pre výpočet nájomného a preddavkov za plnenia a služby poskytované s nájmom bytu, ktorý nájomca obdrží každoročne najneskôr do 31. 12..
3. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že nájomca **najneskôr v deň podpisu zmluvy** zloží v prospech účtu prenajímateľa finančnú **zábezpeku (depozit) vo výške 2-mesačného nájmu, t. j. 156,22 €,** na zabezpečenie prípadnej pohľadávky prenajímateľa voči nájomcovi ku dňu končenia 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).

Článok V.
Práva a povinnosti zmluvných strán

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. 12. 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 v hotovosti, resp. na základe písomnej žiadosti na účet uvedený v tejto žiadosti.
   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 v hotovosti, resp. na základe písomnej žiadosti na účet uvedený v tejto žiadosti.
   e) zúčastňovať sa na schôdzach konaných v bytovom dome.

f) vstupovať do bytu za účelom kontroly dodržiavania predmetu a účelu zmluvy a povinností na strane nájomcu.

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 bytovom dome, na prístupovej komunikácii a na pozemkoch súvisiacich s Bytovým domom Makov – Čierne 17, 15 b. j., chrániť majetok prenajímateľa a nepoškodzovať ho, nerušiť ostatných nájomníkov v bytovom 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.
   e) v prípade neuhradenia nájomného a služieb spojených s bývaním včas a riadne zaplatiť prenajímateľovi **poplatok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy, najmenej 0,83 € za každý i začatý mesiac.** Poplatok z omeškania sa začína vyrubovať od 6. dňa vzniku pohľadávky.
   f) znášať všetky drobné opravy v byte, ktoré súvisiac s bývaním na svoje vlastné náklady; ak sa nájomca nepostará o včasné 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.
   g) znášať náklady na úhradu pripojovacieho poplatku na elektrickú energiu.
   h) 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.
   i) zdržať sa akýchkoľvek stavebných úprav v byte, spoločných častiach a zariadeniach v bytovom dome; nie je oprávnený ich vykonávať ani na svoje vlastné náklady bez písomného súhlasu prenajímateľa.
   j) vždy umožniť a sprístupniť byt prenajímateľovi na čas nevyhnutný za účelom meraní, inštalácie vodomerov, kontroly a odpočtu meračov spotreby v byte.
   k) oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktoré nesplnením tejto povinnosti vznikla.
   l) užívať byt iba na bývanie v rozsahu upravenom touto zmluvou a iba pre osoby, ktoré majú podľa rozhodnutia prenajímateľa oprávnenie tento byt užívať.
   m) oznámiť akékoľvek zmeny v počte osôb užívajúcich byt (rodinní príslušníci) najneskôr do 15 kalendárnych dní odo dňa zmeny.
   n) v deň ukončenia nájomného vzťahu odovzdať byt prenajímateľovi vyprataný, nepoškodený s vykonanou hygienickou maľbou na vlastné náklady.
   o) oznámiť prenajímateľovi deň a čas konania schôdzí v obytnom dome minimálne 3 dní predom.

3. Nájomcova je oprávnený v súvislosti s nájmom bytu používať iba pozemky CKN 5826 a CKN 5827. Nie je oprávnený vstupovať na okolité súkromné pozemky. Taktiež sa nájomcovi a príslušníkom spoločnej domácnosti zakazuje vstup na ihrisko ŠK Javorník Makov. Prístup na ihrisko ŠK Javorník Makov je dovolený iba členom ŠK Javorník Makov, resp. Prevádzkovým poriadkom ihriska, ktoré má v správe ŠK Javorník Makov.
4. Nájomca si prenajímajú byt v Bytovom dome 15 b. j. Makov – Čierne súp. č. 17 s vedomím, že vedľa bytového domu sa nachádza ihrisko ŠK Javorník Makov a je povinní strpieť realizáciu všetkých tréningových a športových podujatí konaných na ihrisku ŠK Javorník Makov.
5. Je vecou nájomcu ak umožní pozeranie športových podujatí rodine, rodinným príslušníkom, známym zo svojho bytu, avšak nesmie sa to diať za účelom obchádzania výberu vstupného pri športových podujatiach.

Článok VI.
Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ sa s nájomcom dohodli na písomnej forme právnych úkonov. Akékoľvek zmeny a dodatky k zmluve sa musia vykonávať vo forme písomného dodatku.
2. Nájomca týmto vyhlasuje, že súhlasí so zverejnením svojich údajov na nástenke bytového domu v prípade, že sa stane neplatičom nájmu a služieb spojených s nájmom a to vo výške nad 500 €.
3. Podpísaním zmluvy je nájomca oprávnený užívať predmet nájmu.
4. Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje príslušnými právnymi predpismi SR.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúcim dňom po dni jej zverejnenia v zmysle zákona.
6. Počas trvania nájmu sa adresou doručenia písomností rozumie adresa Bytového domu Makov – Čierne súp. č. 17.
7. Nájomca svojím podpisom potvrdzuje, že v zmysle zákona o ochrane osobných údajov udeľuje prenajímateľovi súhlas so spracovaním osobných údajov jeho a ostatných osôb dotknutých nájomnou zmluvou po dobu trvania tejto zmluvy a následne jej povinnej archivácie v zmysle zákona.
8. Zmluva o nájme bytu je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, každej zmluvnej strane po jednom kuse.
9. 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.

V Makove dňa 20.12.2018

.....	.....
prenajímateľ	nájomca
Martin Pavlík, starosta obce	Michal Korchaník