**NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 268/ 2017**
**o nájme obecného bytu uzatvorená v zmysle § 663 a násl. a 685 a násl. Občianskeho zákonníka**

**Prenajímateľ:**
Názov: : Obec Čaklov
So sídlom: Čaklov 116
IČO: 00332291
Zastúpená: starostom obce, Andrejom Dragulom
Bankové spojenie: VÚB, a.s. pobočka Vranov n./T.
Číslo účtu: 16 121 632/0200

**Nájomca(nájomcovia):**
Meno a priezvisko: Kováčik Martin
Narodený:
Rodné číslo:
Bytom:

a manželka

Meno a priezvisko: Kováčiková Lenka
Narodená:
Rodné číslo:
Bytom:

uzatvárajú túto

## Zmluvu o nájme obecného bytu:

### I.

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom obecného nájomného bytu číslo 5 v obytnom dome súpisné číslo 508, v obci Čaklov, ktorý pozostáva z:
- chodba, predsieň - plocha 8,21 m²
- komora – plocha 2,85 m²
- kúpelňa + WC – plocha 3,84 m²
- kuchyňa - plocha 7,92 m²
- 1 izba - plocha 18,98 m²
- 2 izba – plocha 10,23 m²
- 3 izba - plocha 12,76 m²

S p o l u: 64,79 m²

Príslušenstvo, zariadenie a spoločné zariadenia bytu:
1 x vchodové dvere, 5 x vnútorné dvere, 5 x PVC okná, 1 x PVC balkónové okno + dvere,1 x umývadlo, 2x zmiešavacia batéria, 1 x vaňa, 1 x WC misa, 1 x kuchynská linka, 1 x digestor, 1

x plynový sporák, 1x kuchynský jednodrez, 6 x elektrické svietidlá, 1 x ventilátor, 1 elektrický rozvádzač, , vodovodné, elektrické a plynové rozvody, zárubne dverí a okien.

Technický stav bytu: spôsobilý na bývanie
Prenajímateľ prenecháva byt popísaný v ČI. I. bode 1. tejto zmluvy nájomcovi do nájmu v stave spôsobilom na obvykle užívanie - na bývanie nájomcovi a osobám, ktoré s týmto nájomcom spoločne bývajú.

Prenajímateľ bude poskytovať nájomcovi nasledovné služby spojené s užívaním bytu:
Vývoz domového odpadu za úhradu

II.

1) Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu dňa 31. októbra 2017 a zisťuje, že tento je bez závad. Spolu s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti aj osoby, ktoré sú bližšie pomenované v prílohe č. 1. tejto zmluvy.
2) Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať tento byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia tohto domu, ako aj používať plnenia spojené s užívaním bytu (§ 688 OZ). Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt užívať iba na určený účel, t.j. bývanie.
3) Nájomca je povinný vykonávať v byte drobné úpravy a bežnú údržbu bytu na svoje náklady len v zmysle nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z.z.
4) Nájomca a osoby s nimi bývajúce sú povinné užívať byt, spoločné priestory a zariadenia tohto domu riadne a predpísaným spôsobom a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
5) Nájomca a osoby s nimi bývajúce sú povinné pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
6) Nájomcovia sú povinní odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobili sami alebo tí, ktorí s nimi bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
7) Nájomcovia nesmú vykonávať stavebné úpravy a ani inú podstatnú zmenu v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
8) Nájomcovia nesmú uzatvoriť podnájomnú zmluvu s tretími osobami, nesmú poskytovať bývanie tretím osobám, o byt sú povinný starať sa tak, aby na byte nevznikali škody.
9) Nájomcovia sú povinní oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Nájomcovia sú povinný znášať obmedzenia v užívaní bytu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie bytu.
10) 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 nájomcu náhradu. Drobné opravy v byte súvisiace s užívaním bytu a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádzajú nájomcovia, (drobné opravy a náklady spojené s bežnou údržbou bytu upravuje nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z.z.). Pre prípad, že nájomcovia porušia v tomto smere nájomnú zmluvu, zodpovedajú prenajímateľovi za škodu nimi spôsobenú a nemajú nároky, ktoré by im inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať byt pre vady veci, ktoré neboli prenajímateľovi oznámené včas.
11) Nájomcovia sú povinní umožniť prístup prenajímateľovi do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.

12) Nájomcovia sú povinní poistiť zariadenie bytu.

III.

1.) Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon nájomcovho práva ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu nákladov musí nájomca písomne uplatniť bez zbytočného odkladu po ich vynaložení.

IV.

1) Ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne uplynutím času.
2) Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ môže odstúpiť od tejto nájomnej zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe prenajímateľa bude prenajatý byt užívať, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda (§ 679 ods. 3 prvá veta OZ). Odstúpenie nadobudne účinnosť dňom, keď bolo písomné oznámenie o odstúpení doručené nájomcovi.
3) Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.
4) Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
5) Prenajímateľ môže vypovedať nájomnú zmluvu ak:

a) nájomca alebo ten kto je členom jeho domácnosti, alebo iné osoby zdržiavajúce sa v predmete zmluvy špecifikovanom čl. I ods. 1 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 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 tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa; v prípade ak ku dňu výpovede preukáže nájomca, že bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehotu, ktorá trvá šesť mesiacov. Ak nájomca, ktorý je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, pred uplynutím výpovednej lehoty zaplatil prenajímateľovi dlžné nájomné alebo sa s prenajímateľom dohodne o spôsobe jeho úhrady , rozumie sa tým, že dôvod výpovede bytu zanikol.
c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom užívať najmenej počas šiestich mesiacov,
d) nájomca užíva byt bez písomného súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie

V.

1. Nájomcovia sa zaväzujú platiť prenajímateľovi ročné nájomné v sume 1 159,44 EUR, a to v splátkach splatných po 96,62 € mesačne, z tejto mesačnej splátky nájomného tvorí fond

opráv, prevádzky a údržby 15 €. Nájomca sa zaväzuje platiť úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu (spoločný plyn, spoločná elektrina, kanalizácia) na základe faktúr Východoslovenskej energetiky, Východoslovenskej vodárenskej spoločnosti a spoločnosti Innogy. Najneskôr vždy do 15. dňa nasledujúceho mesiaca. Konkrétnu výšku ročného, resp. mesačného nájomného stanovuje a schvaľuje Obecné zastupiteľstvo. Výška nájomného môže byť každoročne prehodnocovaná a môže byť upravovaná minimálne o výšku inflácie vykazovanú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok.

2. Mesačné zálohy za služby spojené s užívaním bytu platí nájomca prenajímateľovi sám.
3. Nájomné a zálohy za služby poskytované s užívaním bytu uhrádza nájomca buď v hotovosti do pokladne prenajímateľa alebo na účet prenajímateľa číslo 16121632/0200. IBAN: SK65 0200 0000 0000 1612 1632, pod variabilným symbolom: 50805.
4. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania.
5. Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia a prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanoví osobitný právny predpis (§ 696 ods.1 Obč. zákonníka).

6. Ručiteľský záväzok:

Za splácanie nájomného a služieb poskytovaných s užívaním bytu špecifikovaného v čl. V odst. 1 a čl. V odst. 2 preberá ručenie:

## VI

1. Nájomný pomer vzniká dňom 1.11.2017 a uzatvára sa na dobu neurčitú.
2. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmetný byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvykle opotrebenie. Ku dňu skončenia nájomnej zmluvy je nájomca povinný byt uvoľniť pričom nájomca je povinný odovzdávaný predmet zmluvy vybaviť základnou bielou hygienickou maľbou v celých priestoroch. Prenajímateľ nie je povinný zabezpečiť nájomcovi náhradné ubytovanie pri zániku nájmu bytu.

## VII.

1. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
2. Ak nie je v tejto zmluve uvedené výslovne niečo iné riadia sa vzťahy účastníkov zákonom č . 40/1964 Zb. Občianskym zákonníkom v platnom znení (OZ).
3. Táto nájomná zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zo strán obdrží po jednom vyhotovení.
4. Účastníci prehlasujú, že táto nájomná zmluva bola uzatvorená dobrovoľne, vyjadruje ich slobodnú, ničím neobmedzenú vôľu, ich prejav je určitý a zároveň prehlasujú, že táto zmluva nebola uzatvorená v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok.

5. Účastníci si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju aj podpisujú.
6. Nájomcovia výslovne súhlasia s tým, aby v tejto nájomnej zmluve boli uvedené ich osobné údaje - dátum narodenia, rodné číslo, príbuzenský vzťah a iné identifikačné údaje v súlade so zákonom NR SR číslo 122/2013 Z.z.
7. Súčasťou tejto zmluvy sú prílohy:
   príloha č. 1 -zoznam osôb užívajúcich predmet zmluvy

V Čaklove dňa 31.októbra 2017

Prenajímateľ:

.....
Andrej dragula, starosta Obce Čaklov

Nájomca :

.....
Kováčik Martin

.....
Kováčiková Lenka