NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 415/2020

o nájme obecného bytu nižšieho štandardu uzatvorená v zmysle § 663 a násl. a 685 a násl. Občianskeho zákonníka

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

Nájomca(nájomcovia):
Meno, priezvisko: **Igor Ovšák**
Narodený:
Rod.číslo:
Bydlisko: **Čaklov**

A manželka:
Meno a priezvisko: **Renáta Ovšáková**
Rodená:
Narodená:
Rodné číslo:
Bydlisko: **Čaklov**

Ručiteľ:
Meno, priezvisko: **Verona Ovšáková**
Narodený /á/
Rod.č.:
Bydlisko: **Čaklov**

Uzatvárajú Zmluvu o nájme obecného bytu nižšieho štandardu:

I.

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom obecného nájomného bytu nižšieho štandardu číslo 3 v obytnom dome sup. číslo 621, v obci Čaklov, zapísaného na LV číslo 663, katastrálne územie Čaklov, ktorý pozostáva z:
   chodba - plocha 2,66 m2
   - kúpelňa + WC - plocha 3,22 m2
   - kuchyňa + j edáleň - plocha 16,40m2
   - izba - plocha 8,70m2
   - izba - plocha 11,70 m2
   Spolu 42,68m2

Príslušenstvo, zariadenie a spoločné zariadenia bytu: 1 x vchodové dvere, 4 x vnútorné dvere, 1 x umývadlo, 3x zmiešavacia batéria, 1 x bojler, 1 x kuchynský jednodres, 4 x PVC okná, 1 x ohrievacie teleso na tuhé palivo, 1 x sprchovací kút, 1 x WC misa, odpadová gulička, 5 vypínače, 9 x zásuvky, 1 x elektrický rozvádzač, 6 x kľúče od všetkých dverí, vodovodná prípojka, elektrická prípojka, zárubne dverí a okien .
Technický stav bytu: spôsobilý na bývanie

2. 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 /príloha č. l nájomnej zmluvy/.
3. Prenajímateľ bude poskytovať nájomcovi nasledovné služby spojené s užívaním bytu:
   a) vývoz smetia za úhradu

II.

1) Nájomca je nájomníkom v tomto byte od 1. novembra 2007, žije v ňom nepretržite od doby kedy ho prebral do užívania ako novostavbu bez závad. Spolu s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti osoby, ktoré sú bližšie pomenované v prílohe č. 1. tejto zmluvy.
2) Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt užívať iba na určený účel, t.j. bývanie. Nájomca a osoby s ním bývajúce sú povinné užívať byt riadne a predpísaným spôsobom a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
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. (príloha nájomnej zmluvy).
4) Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy a ani inú podstatnú zmenu v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
5) Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy a iné zásahy na bytovom dome v rozpore s pôvodným projektom.
6) Nájomca je povinný 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. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní bytu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie bytu.
7) 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. Pre prípad, že nájomca poruší v tomto smere nájomnú zmluvu, zodpovedá prenajímateľovi za škodu ním spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať byt pre vady veci, ktoré neboli prenajímateľovi oznámené včas.
8) Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil sám alebo tí, ktorí s ním bývajú na vlastné náklady. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
9) Nájomca a osoby s ním bývajúce sú povinné pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
10) Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
11) Nájomca nesmie uzatvoriť podnájomnú zmluvu s tretími osobami, nesmie poskytovať bývanie tretím osobám, o byt je povinný starať sa tak, aby na byte

nevznikali škody.

12) Poistenie zariadenia bytu je nájomca povinný si zabezpečiť na vlastné náklady.

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, písomnou výpoveďou alebo smrťou.
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
e) sa nájomca a osoby užívajúce tento byt do jedného mesiaca od podpisu nájomnej zmluvy neprihlásia k trvalému pobytu v obci.

V.

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi ročné nájomné v sume 436,56 EUR, a to v splátkach splatných po 36,38 EUR mesačne (z tejto mesačnej splátky nájomného

tvorí fond opráv, prevádzky a údržby 15 €), najneskôr vždy do 22. dňa nasledujúceho mesiaca. Pri výpočte nájomného za užívanie bytu je prenajímateľ povinný dodržiavať postup podľa Smerníc Ministerstva financií SR, resp. platných právnych noriem. 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. Nájomca zložil finančnú zábezpeku v určenej lehote.
   V prípade, ak dôjde k ukončeniu nájomného vzťahu, prenajímateľ finančnú zábezpeku vráti prenajímateľovi po odpočítaní:
   - prípadných škôd spôsobených v byte nájomcom, alebo osobami, ktoré bývajú spoločne s nájomcom,
   - nezaplateného nájomného

   a to do 15 pracovných dní odo dňa ukončenia nájmu vyplatením z pokladne obecného úradu.
3. Mesačné zálohy za služby spojené s užívaním bytu platí nájomca prenajímateľovi sám.
   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, VS číslo bytu
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, stanovený Európskou centrálnou bankou.
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 preberá ručenie:

Ovšáková Verona, bytom Čaklov

VI

1. Nájomný pomer vzniká dňom 1.12.2020 a uzatvára sa na dobu určitú (t.j. 1rok), a to do 30.11.2021.
2. Nájomcovi vzniká právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy, ak bude dodržiavať všetky podmienky vyplývajúce z tejto zmluvy a z osobitného predpisu. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Splnenie podmienok pre opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy skúma prenajímateľ ku dňu opätovného uzavretia nájomnej zmluvy. Na zmeny podmienok počas platnosti zmluvy sa neprihliada. V prípade, ak nájomca nepreukáže splnenie podmienok, prenajímateľ nie je povinný uzatvoriť nájomnú zmluvu.
   Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiada fyzická osoba uvedená v § 22 ods.3 zákona číslo 443/2010 Z.z. v platnom znení, môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na rok.
   Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy, môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú

zmluvu aj s fyzickou osobou uvedenou v §12 ods.4 zákona číslo 443/2010 Z.z. v platnom znení.

7. Prenajímateľ opakovane uzavrie nájomnú zmluvu iba s osobou, ktorá je prihlásená k trvalému pobytu v Obci Čaklov.
8. Automatické predĺženie nájmu pre tento nájom neplatí.
9. 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.
10. Prenajímateľ nie je povinný zabezpečiť nájomcovi náhradné ubytovanie pri zániku nájmu bytu.

VII.

1. 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).
2. Táto nájomná zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zo strán obdrží po jednom vyhotovení.
3. 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.
4. Účastníci si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpisujú.
5. Nájomca vyslovene súhlasí s tým, aby v tejto nájomnej zmluve boli uvedené jeho osobné údaje - dátum narodenia, rodné číslo, príbuzenský vzťah a iné identifikačné údaje.
6. Táto zmluva je podľa zákona číslo 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v platnom znení zmluvou povinne zverejňovanou, ktorá sa zverejňuje na internetovej stránke obce.
   Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa.
7. Súčasťou tejto zmluvy sú prílohy:
   príloha č. 1 - zoznam osôb užívajúcich predmet zmluvy
   príloha č. 2 – ručiteľský záväzok

V Čaklove dňa 24.novembra 2020

Za prenajímateľa: Nájomca :

.....
Andrej Dragula, starosta Obce Čaklov

.....

.....