NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 221/ 2017
o nájme obecného bytu bežného štandardu uzatvorená v zmysle § 663 a násl. a § 685 a násl. Občianskeho zákonníka

Čl. I

Účastníci zmluvy:

1.

Názov:	**Obec Čaklov**
So sídlom:	**Obecný úrad, 094 35 Čaklov 116**
IČO:	**00332291**
Zastúpená:	**Andrejom Dragulom, starostom obce Čaklov**
Bankové spojenie:	**SK65 0200 0000 0000 1612 1632**
Číslo účtu:	**16 121 632/0200**

(ďalej len prenajímateľ)

a

2.

Meno a priezvisko:	**Kmec Stanislav**
Narodený:	
Rodné číslo:	
Bydlisko:	

(ďalej len nájomca)

uzatvárajú
zmluvu o nájme obecného bytu bežného štandardu:

Čl. II

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom obecného nájomného bytu bežného štandardu v bytovom dome súp. č. 335, byt č. 3, nachádzajúci sa na 1 nadzemnom podlaží bytového domu, v obci Čaklov, ktorý pozostáva z:

chodba	4,49 m²
kúpelňa	3,65 m²
WC	1,10 m²
kuchyňa	9,76 m²
izba - plocha	17,90 m²

izba - plocha	13,60 m²
balkón	3,37 m²
pivnica	2,39 m²
spoločné priestory	10,77 m²
Spolu:	**67,03 m²**

Opis príslušenstva a opis stavu bytu:

1 x vchodové dvere, 5 x vnútorné dvere, 3 x PVC okná, 1 x PVC balkónové dvere, 1 x umývadlo, 3x zmiešavacia batéria, 1 x vaňa, 1 x WC misa, 1x kuchynská linka, 1 x digestor, 1 x elektrický sporák, 1 x kuchynský jednodrez, 3 x elektrické svietidlá, 2 x ventilátor, 1 x merač teplej vody, 1 x merač studenej vody, 1 x elektrický vrátnik, 1 x elektrický rozvádzač, , vodovodné, elektrické a plynové rozvody, zárubne dverí a okien, laminátová podlaha, 1 x merač TUV umiestnený v spoločných priestoroch.
Technický stav bytu: spôsobilý na bývanie

2. Prenajímateľ prenecháva byt popísaný v ČI. II. 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: vývoz odpadu, dodávku plynu a elektrickej energie, vodného a stočného, ktoré nie sú zahrnuté v cene nájmu.

Čl. III.

1) Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu dňa 28. augusta 2017 a zisťuje, že tento je bez závad. Preberá ho do svojho užívania spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, t.j. 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 bytového domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je 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 súvisiace s jeho užívaním a bežnú údržbu bytu na svoje náklady len v zmysle nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z.z.
4) Nájomca a osoby s ním bývajúce sú povinné zachovať pôvodný stav a vybavenie nájomného bytu a užívať tento byt, spoločné priestory a zariadenia bytového 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) Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil 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.
7) Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy a ani inú podstatnú zmenu v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

8) 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.
9) 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.
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. 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.
11) Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
12) Poistenie zariadenia bytu je nájomca povinný si zabezpečiť na vlastné náklady.

Čl. IV.

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.

Čl.V.

1) Ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne uplynutím času.
2) Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ môže odstúpiť od 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. II ods. 1 hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v bytovom 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. 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

Čl. VI

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi ročné nájomné v sume 1 569,36 EUR, a to v splátkach splatných po 130,78 EUR mesačne, z tejto mesačnej splátky nájomného tvorí fond opráv, prevádzky a údržby 25,- € (Uznesenie obecného zastupiteľstva číslo 36 a 37/2017 zo dňa 9.6.2017).

   Konkrétnu výšku ročného, resp. mesačného nájomného a fondu opráv, prevádzky a údržby 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. Pre zabezpečenie splácania nájomného je nájomca povinný zložiť finančnú zábezpeku vo výške dvojmesačného nájomného, lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy (Uznesenie obecného zastupiteľstva č.36/2017, zo dňa 9.6.2017).

   V prípade, ak dôjde k ukončeniu nájomného vzťahu, prenajímateľ finančnú zábezpeku vráti nájomcovi po odpočítaní:

   - prípadných škôd spôsobených v byte nájomcom, alebo osobami, ktoré bývajú spoločne s nájomcom,
   - nezaplateného nájomného,
   - nezaplatených platieb za služby spojené s užívaním bytu.

3. Mesačné zálohy za služby spojené s užívaním bytu (spoločná elektrická energia a plyn) platí nájomca prenajímateľovi podľa zálohových platieb vypočítaných na daný byt na základe zálohových faktúr dodávateľskej spoločnosti.

   Zálohové platby spoločnej elektriny na jednotlivé byty sa stanovia na základe zálohových platieb predpísaných dodávateľom -Východoslovenská energetika, Košice, prepočítaných na každý byt rovnako. Vyúčtovacou faktúrou VSE, Košice sa vyčíslia celkové náklady bytového domu za spotrebovanú elektrickú energiu za dané obdobie, a tieto náklady budú prepočítané na každý byt rovnako.

   Zálohové platby spoločnej dodávky plynu (na teplo a na ohrev teplej úžitkovej vody) na jednotlivé byty sa stanovia na základe zálohových platieb predpísaných dodávateľom - spoločnosti INNOGY, prepočítaných na jednotlivé byty podľa plochy bytu v m^2.

   Vyúčtovanie nákladov spotreby plynu (na teplo a na ohrev teplej úžitkovej vody) na jednotlivé byty prevedie dodávateľsky spoločnosť zaoberajúca sa touto činnosťou.

   Zálohové platby vodného a stočného na jednotlivé byty sa stanovia na základe zálohových platieb predpísaných dodávateľom - Východoslovenská vodárenská spoločnosť, Košice, prepočítaných na počet prihlásených osôb v danom byte.

   Vyúčtovanie nákladov vodného a stočného na jednotlivé byty sa prevedie podľa odpočtu stavov vodomerov na studenú vodu za dané obdobie.

   Vyúčtovanie spoločných nákladov na vodné a stočné za dané obdobie bude prepočítané na každý byt rovnako (výlevka).

Vývoz odpadu – bude nájomca uhrádzať na základe rozhodnutia, doručeného každoročne obecným úradom v termínoch a splátkach uvedených na rozhodnutí o vyrubení miestneho poplatku.

Úhrada za služby spojené s užívaním bytu alebo zálohu za ne platí nájomca spolu s nájomným.

Nájomné a zálohy za služby poskytované s užívaním bytu sa nájomca zaväzuje platiť najneskôr vždy do 15. dňa nasledujúceho mesiaca buď v hotovosti do pokladne prenajímateľa (na Obecnom úrade v Čaklove), alebo na účet prenajímateľa číslo 16121 632/0200, IBAN: SK65 0200 0000 0000 1612 1632, vedeného v pobočke VUB,a.s., vo Vranove n/T., pod variabilným symbolom: 33503

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 a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu ako aj 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, ktorý je špecifikovaný v čl. VI preberá ručenie:

Cl. VII

1. Nájomný pomer vzniká dňom 1.9.2017 a uzatvára sa na dobu určitú (t.j. 1 rok), a to do 31.8.2018.
2. Nájomcovi vzniká právo na opakované uzatvorenie 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 uzatvorenia nájomnej zmluvy.

   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 jeden 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.
3. Automatické predĺženie nájmu pre tento nájom neplatí.
4. 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.
5. Prenajímateľ nie je povinný zabezpečiť nájomcovi náhradné ubytovanie pri zániku nájmu bytu.

Čl. VIII.

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 aj podpisujú.
5. Nájomca výslovne 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 povinne zverejňovanou zmluvou, ktorá sa zverejňuje na internetovej stránke obce. Zmluva nadobúda platnosť dňom 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 – Nariadenie vlády SR zo dňa 18. apríla 1995 (drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s údržbou uhradzujúce nájomca)
   Príloha č. 3 – Ručiteľský záväzok

V Čaklove dňa 28.augusta 2017

Za prenajímateľa: Nájomca:

....