Nájomná zmluva

Číslo: 105 /2018

Čl. 1
Zmluvné strany

Prenajímateľ: OBEC ČIERNE
V zastúpení: Ing. Pavol Gomola - starosta obce
Sídlo: Čierne č. 183, 023 13 Čierne
Bankové spojenie: VÚB - Čadca
Číslo účtu: 14125322/0200
IBAN: SK57 0200 0000 0000 1412 5322
BIC: SUBASKBX
IČO: 00313980
DIČ: 2020552985
(ďalej len prenajímateľom) na strane jednej

a

Nájomca: Meno: Peter Házy
Rod.č. :
OP:
Bydlisko: Čierne č. 28, 023 13
Meno: Iveta Házyová
Rod.č.:
OP:
Bydlisko: Čierne č. 761, 023 13
(ďalej len nájomca) na strane druhej

Čl. II
Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. 14, vchod B, v bytovom dome na adrese Čierne – Ústredie č. 169. Byt je trojizbový, umiestnený na štvrtom nadzemnom podlaží. Podlahová plocha bytu je 79,78 m2.
2. Nájomca bytu a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, majú právo užívať aj spoločné priestory bytového domu, a to chodby, schodište, pivničné a povalové priestory.
3. Opis stavu bytu (§ 686 odst.1 Občianskeho zákonníka), jeho vybavenie a zariadenie je uvedené v zápisnici o prevzatí bytu, ktorá bude vyhotovená pri prevzatí bytu a tvorí prílohu č. 1 nájomnej zmluvy.
4. Predmetom tejto zmluvy je odplatné prenechanie bytu s príslušenstvom a zariadením bytu, spolu so spoločnými časťami a spoločnými zariadeniami bytového domu v zmysle Čl. II tejto nájomnej zmluvy prenajímateľom do dočasného užívania nájomcovi.

Čl. III
Doba nájmu a zánik nájmu

1. **Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, t.j. od 01.02.2018 do 31.01.2021.**
2. Úhrada nájmu začne dňom odovzdania bytu nájomcovi.
3. Nájomný vzťah končí uplynutím doby nájmu.
4. Nájomný vzťah môže byť skrátený písomnou dohodou zmluvných strán.
5. Prenajímateľ minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu upovedomí nájomcu o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy.
6. Ak nájomca nepožiada prenajímateľa o opakované uzavretie nájomnej zmluvy do dvoch mesiacov odo dňa obdržania upovedomenia spolu s dokladmi k prehodnoteniu nájmu v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. § 12, ods. 3 tento nájomný vzťah končí uplynutím doby nájmu.
7. Nájomná zmluva môže byť opakovane uzavretá iba s nájomcom, ktorý spĺňa podmienky podľa Článku I. ods. 1,2,3,4,5 Dodatku 1. k Všeobecnému záväznému nariadeniu obce Čierne č. 3/2011. (ďalej len VZN)
8. Ak bola daná výpoveď jednou zo zmluvných strán, skončí sa nájom uplynutím výpovednej doby. Výpovedná doba je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.
9. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v § 711 odst. 1 Občianskeho zákonníka a Článku 8. odst. 4 VZN. Nájomca sa zaväzuje vypratať predmet nájmu najneskôr do troch dní po ukončení nájmu v zmysle tejto zmluvy.
10. Nájomca bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

Čl. IV
Výška a splatnosť nájomného a služby spojené s užívaním bytu

1. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy za užívanie predmetu nájmu – nájomné vo výške 193,06 EUR mesačne.
2. Nájomca je povinný uhradiť nájom v mesačných splátkach dopredu, a to vždy najneskoršie do 15 dňa príslušného mesiaca buď v hotovosti do pokladne prenajímateľa alebo na účet prenajímateľa - VÚB Čadca, č. ú.: 14125322/0200, IBAN: SK57 0200 0000 0000 1412 5322, BIC: SUBASKBX
3. Ak nájomca neuhradí nájomné do 5 dní po jeho splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania určený v zmysle nariadenia vlády č. 87/1995, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
4. Prenajímateľ poskytuje nájomcovi tieto služby, ktoré súvisia s užívaním bytu:
   - Odber vody - SEVAK, a. s. Žilina odber vody za celý bytový dom fakturuje prenajímateľovi. Prenajímateľ na základe skutočnej spotreby podľa individuálnych meraní v bytoch následne fakturuje nájomcovi.
   - Odvoz komunálneho odpadu a drobného stavebného odpadu zabezpečuje prenajímateľ. Povinnosťou nájomcu je zakúpiť si smetnú nádobu.
   - Spotrebu elektrickej energie v spoločných priestoroch uhrádza prenajímateľ a následne v alikvotnej čiastke vyfakturuje nájomcovi.
5. Prílohou č. 2 nájomnej zmluvy je evidenčný list, v ktorom sú uvedené osoby tvoriace domácnosť bytu, výpočet nájomného a výška úhrady za poskytované služby súvisiace s užívaním bytu. Evidenčný list vyhotovuje správca bytu a to obec Čierne.

6. Nájomca, je povinný uhradiť na účet obce Čierne najneskôr pri podpise zmluvy o nájme bytu finančnú zábezpeku vo výške štvornásobku mesačného nájomného. Finančná zábezpeka bude nájomcovi vrátená v deň ukončenia nájomnej zmluvy o nájme bytu, znížená o prípadné nedoplatky na nájomnom a poskytovaných službách a o úhrady za prípadne poškodenie nájomného bytu.
7. Prenajímateľ uskutoční vyúčtovanie za služby uvedené v bode 4, jedenkrát ročne na základe faktúry dodávateľa elektrickej energie, jedenkrát štvrťročne za odber pitnej vody a likvidáciu odpadových vôd.

Čl. V
Práva a povinnosti nájomcu

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sú upravené v § 687 – 695 Občianskeho zákonníka
2. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
3. Nájomca nie je oprávnený vykonávať zmeny stavebného alebo dispozičného charakteru v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca nie je oprávnený prenajímať byt alebo jeho časť prenechať do podnájmu.
5. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu si zabezpečí sám na vlastné náklady. Pojem drobné opravy a náklady spojené s bežnou údržbou upravuje nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia občianskeho zákonníka.
6. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu v akom ho nájomca prevzal.
7. Nájomca a osoby, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti sú povinné užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu a dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práva a nebolo v rozpore s dobrými mravmi.
8. Nájomca sa zaväzuje nepoškodzovať vybavenie a zariadenie bytu a nebytového priestoru a súčasne so starostlivosťou riadneho hospodára tieto opatrovať.
9. Nájomca je zodpovedný za všetky škody, ktoré vzniknú neprimeraným užívaním predmetu nájmu a sú spôsobené ním samotným, osobami ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti alebo jeho návštevníkmi, odhliadnuc od bežného opotrebenia. Ak nájomca neodstráni vzniknuté škody napriek písomnej výzve v stanovenej primeranej lehote, je prenajímateľ oprávnený vykonať opravu na náklady nájomcu.
10. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať domový poriadok v dome č. p. 169, ktorý je prílohou č. 3 nájomnej zmluvy.
11. Nájomca zodpovedá za zabezpečenie požadovanej teploty v zimnom období v prenajatom byte tak, aby nedošlo k poškodeniu na rozvodoch vody, vykurovacieho systému a kanalizácie.
12. Nájomca je povinný zabezpečovať časté a intenzívne vetranie obytných priestorov z dôvodu minimalizácie nepriaznivých vplyvov vlhkosti, ktorá sa v stavbe po mnohých stavebných procesoch ešte stále nachádza.
13. Nájomca počas doby nájmu umožní vstup do bytu zamestnancom prenajímateľa, zamestnancom ministerstva, príslušného stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

Čl. VI
Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovu byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práva spojených s užívaním bytu.
2. Prenajímateľ je povinný poistiť bytový dom a platiť poistné načas v potrebnej výške. Prenajímateľ nebude zodpovedný za stratu, škodu alebo krádež osobného vlastníctva nájomcu.
3. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je oprávnená po predchádzajúcom ohlásení vykonať obhliadku predmetu nájmu z dôvodu zistenia jeho stavu a dodržiavania zmluvne dohodnutého účelu užívania výlučne za účasti nájomcu alebo ním poverenej osoby.
4. Prenajímateľ má právo pri odcudzení hasiaceho zariadenia alebo hasiaceho prístroja, ktoré je umiestnené v bytovom dome, rozúčtovať škodu nájomcom bytov podľa vlastného uváženia.

Čl. VII
Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a dodatky k tejto nájomnej zmluve musia byť uzatvorené v písomnej forme.
2. Ak je niektoré ustanovenie tejto nájomnej zmluvy neplatné alebo sa takým stane, nemá to vplyv na ostatné ustanovenia nájomnej zmluvy. Namiesto takéhoto ustanovenia sa použije ustanovenie platných právnych predpisov zodpovedajúce účelu tejto nájomnej zmluvy, ktoré nahradí neplatné ustanovenie.
3. Táto nájomná zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ a nájomca obdrží po jednom vyhotovení.
4. Táto nájomná zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že túto nájomnú zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak svojho súhlasu ju vlastnoručne a dobrovoľne podpísali. Súčasne prehlasujú, že túto nájomnú zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne a bez omylu a že im nie sú známe skutočnosti, ktoré by navodzovali tieseň alebo nápadne nevýhodné podmienky.

V Čiernom dňa 31.01.2018

Prenajímateľ: .....
Ing. Pavol Gomola
starosta obce

Nájomca: .....
Peter Házy

.....
Iveta Házyová