

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 388/2020
o nájme obecného bytu uzatvorená v zmysle § 663 a násł. a 685 a násł.
Občianskeho zákonníka

Čl. I

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: Ing. Anna Svatová
Narodená:
Rodné číslo:
Bytom: Zámutov 356
Č.O.P :

uzatvárajú túto

zmluvu o nájme obecného bytu bežného štandardu:

Čl. II

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 rozvádzac, vodovodné, elektrické a plynové rozvody, zárubne
dverí a okien.

Technický stav bytu: spôsobilý na bývanie

Prenajímateľ prenecháva byt popísaný v Čl. 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.1 nájomnej zmluvy/.

Prenajímateľ bude poskytovať nájomcovi nasledovné služby spojené s užívaním bytu:
- vývoz odpadu, dodávku plynu a elektrickej energie, dodávku vody a odvod kanalizácie, ktoré nie sú zahrnuté v cene nájmu.

Čl. III.

- 1) Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu dňa 30. júna 2020 a zistuje, 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 požívať 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 ním 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) Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcim 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 staráť sa tak, aby na byte nevznikali škody.
- 9) Nájomca je povinný označiť 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 predchádzajúcim 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 nájomca pôruší v tomto smere nájomnú zmluvu, zodpovedá prenajímateľovi za škodu ním spôsobenú a nemá nároky, ktoré by im inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať byt pre vady veci, ktoré neboli prenajímateľovi oznamené 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 predchádzajúcim písomnom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu úcelne 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 tejto nájomnej zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrane 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, ked' bolo písomné oznamenie o odstúpení doručené nájomcovi.
- 3) Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpovedou.
- 4) Ak bola daná písomná výpoved, 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 výpoved.
- 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 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 predĺžuje o ochrannú lehotu, ktorá trvá šest 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) ak sa nájomca a osoby užívajúce tento byt do jedného mesiaca od podpisu nájomnej zmluvy neprihlásia k trvalému pobytu v obci

Čl. VI.

1. Nájomca sa zaväzuje 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. Nájomca zložil finančnú zábezpeku vo výške trojnásobného nájomného v určenej lehote. 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 (elektrická energia) platí nájomca prenajímateľovi podľa zálohových platieb vypočítaných na daný byt na základe

zálohových faktúr dodávateľskej spoločnosti, prepočítaných na každý byt rovnako.

Vyúčtovacou faktúrou dodávateľa elektrickej energie sa vyčíslia celkové náklady bytového domu za spotrebovanú spoločnú elektrickú energiu za dané obdobie a tieto náklady budú prepočítané na každý byt rovnako.

Zálohové platby dodávky plynu (na teplo) na byt a spoločné priestory sa stanovia na základe zálohových platieb predpísaných dodávateľom, prepočítaných na každý byt rovnako.

Vyúčtovacou faktúrou dodávateľa plynu sa vyčíslia celkové náklady bytového domu za spotrebovaný plyn za dané obdobie a tieto náklady budú prepočítané na každý byt rovnako.

Zálohové platby stočného na byt sa stanovia na základe počtu osôb užívajúcich predmet zmluvy.

Vyúčtovanie nákladov stočného bytu sa prevedie podľa počtu osôb užívajúcich predmet zmluvy.

Vývoz odpadu – bude nájomca uhrádzat' 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 uhrádzajú 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, 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 a služieb poskytovaných s užívaním bytu špecifikovaného v čl. VI preberá ručenie:

ručiteľ : Katarína Koprivňáková r.č. 905613/9928 bytom Továrne č.333

Čl VII

1. Nájomný pomer vzniká dňom 1.7.2020 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 odovzdávať predmet zmluvy vybaviť základnou bielou hygienickou maľbou v celých priestoroch. Prenajímateľ nie je povinný zabezpečiť nájomcovi náhradné ubytovanie pri zániku nájmu bytu.
3. Prenajímateľ opakovane uzavrie nájomnú zmluvu iba s osobou, ktorá je prihlásená k trvalému pobytu v Obci Čaklov.
4. Automatické predĺženie nájmu pre tento nájom neplatí.

Čl. VIII.

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.
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. Nájomca a osoby s ním bývajúce 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

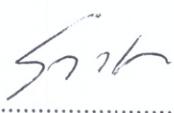
v Čaklove dňa 30. júna 2020

Prenajímateľ:



Andrej Dragula, starosta Obce Čaklov

Nájomca :



A handwritten signature of Ing. Anna Svatová is shown above a dotted line. The signature is fluid and cursive, appearing to read "Svatová". Below the signature, the name "Ing. Anna Svatová" is printed in a standard font.