

NÁJOMNÁ ZMLUVA 319/ 2018
o nájme obecného bytu nižšieho štandardu uzatvorená v zmysle
§ 663 a násl. a 685 a násl. Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ:

Názov: Obec Čaklov
So sídlom: 094 35 Čaklov 116
IČO: 00332291
Zastúpená: Andrej Dragula, starosta obce
Bankové spojenie: VUB, a.s., pobočka Vranov nad Topľou
Číslo účtu: 16121632/0200
IBAN: SK65 0200 0000 0000 1612 1632

a

Nájomca:

Meno a priezvisko: Kotlár Peter
Narodený:
Rod.č.:
Bydliško: Čaklov 386

Ručiteľ:

Meno, priezvisko: Kotlárová Renáta
Narodená:
Rod.č.:
Bydliško: Čaklov 386

uzatvárajú

Zmluvu o nájme obecného bytu nižšieho štandardu

Čl. I.

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom obecného nájomného bytu nižšieho štandardu v obytnom dome sup. 633, byt číslo 1, v obci Čaklov, ktorý pozostáva z:
 - zádverie - plocha 3,498 m²
 - sprchovací kút + WC - plocha 2,380 m²
 - kuchyňa + jedáleň - plocha 17,490 m²
 - izba - plocha 9,673 m²
 - izba - plocha 11,718 m²
- Spolu **44.759 m²**

Príslušenstvo, zariadenie a spoločné zariadenia bytu: 1 x vchodové dvere, 4 x vnútorné dvere, 1 x umývadlo, 1 x sprchová batéria vrátane sprchovacej hlavice, 2 x zmiešavacia batéria, 1 x bojler 80l, 1 x kuchynský jednodres, 4 x PVC okná, 1 x ohrevacie teleso na tuhé palivo, 1 x sprchovací kút, 1 x WC misa, 5 vypínače, 9 x zásuvky, 1 x elektrický rozvádzkač, vodovodná prípojka, elektrická prípojka, zárubne dverí a okien .

Technický stav bytu: spôsobilý na bývanie

2. 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/.
3. Prenajímateľ bude poskytovať nájomcovi nasledovné služby spojené s užívaním bytu:
 - a) vývoz smetia za úhradu

Čl. II.

- 1) Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu dňa 21.12.2018, zist'uje, že tento je bez závad, pretože ide o nový byt, preberá ho to svojho užívania spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, t.j. osoby, ktoré sú bližšie pomenované v prílohe číslo 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 nimi bývajúce sú povinné zachovať pôvodný stav a vybavenie nájomného bytu a užívať tento 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 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 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 uhrádza nájomca, (drobné opravy a náklady spojené s bežnou údržbou bytu upravuje nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z.z.). 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 a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy sú povinní umožniť po predchádzajúcim oznamení na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu prenajímateľovi a zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu technického stavu nájomného bytu.
- 12) Nájomca je povinný zabezpečiť poistenie zariadenia prenajímaného bytu na vlastné náklady.

Čl. III.

- 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 účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu nákladov musí nájomca písomne uplatniť bez zbytočného odkladu po ich vynaložení.

Čl. 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 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 nájomné 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 nûdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predĺžuje o ochrannú lehotu, ktorá trvá šesť mesiacov. Ak nájomca, ktorý je v hmotnej nûdzi 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. V.

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi ročné nájomné v sume 660,- EUR, a to v splátkach splatných po 55,- EUR mesačne, z tejto mesačnej splátky nájomného tvorí fond opráv, prevádzky a údržby 15,- € na základe Uznesenie obecného zastupiteľstva číslo 100/2018 z 8. zasadnutia Obecného zastupiteľstva obce Čaklov, konaného dňa 18.9.2018, a to vždy do 5. dňa bežného 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 spojené 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, vedeného v pobočke VUB, a.s., vo Vranove n/T. pod variabilným symbolom 6331
4. Pre zabezpečenie splácania nájomného je nájomca povinný zložiť finančnú zábezpeku vo výške trojmesačného nájomného, lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, prenajímateľ už zloženú finančnú zábezpeku žiadateľovi o nájomný byt vráti.
5. 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
6. 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.
7. 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).
8. Ručiteľský záväzok: za splácanie nájomného a služieb poskytovaných s užívaním bytu specifikovaného v čl. V ods. 1 a čl. V ods. 2 ručenie preberá:

Kotl'árová Renáta, nar. , bytom Čaklov 386

VI.

1. Nájomný pomer vzniká dňom 1.1.2019 a uzatvára sa na dobu určitú (t.j.3 roky), a to do 31.12.2021.
2. Nájomcovi vzniká právo na opakovane uzatvorenie nájomnej zmluvy, ak bude dodržiavať všetky podmienky vyplývajúce z tejto zmluvy a z osobitného predpisu. O možnosti opakovaneho uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Splnenie podmienok pre opäťovné uzatvorenie nájomnej zmluvy skúma prenajímateľ ku dňu opäťovného uzavorenia nájomnej zmluvy. 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 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. 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.
4. Prenajímateľ nie je povinný zabezpečiť nájomcovi náhradné ubytovanie pri zániku nájmu bytu.
5. Automatické predĺženie nájmu pre tento nájom neplatí.

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 vôle, 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. 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.

Táto zmluva je podľa zákona 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 podpisania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa.

Súčasťou tejto zmluvy sú prílohy:

Príloha č. 1 - zoznam osôb užívajúcich predmet zmluvy

Príloha č. 2 - ručiteľský záväzok

V Čaklove dňa 21. decembra 2018

Za prenajímateľa:

.....
Obec Čaklov
Andrej Dragula, starosta obce

Nájomca:

.....
.....

OBEC ČAKLOV
Obecný úrad
PSČ: 094 35

NÁJOMNÁ ZMLUVA 320/ 2018
o nájme obecného bytu nižšieho štandardu uzatvorená v zmysle
§ 663 a násł. a 685 a násł. Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ:

Názov: Obec Čaklov
So sídlom: 094 35 Čaklov 116
IČO: 00332291
Zastúpená: Andrej Dragula, starosta obce
Bankové spojenie: VUB, a.s., pobočka Vranov nad Topľou
Cíl účtu: 16121632/0200
IBAN: SK65 0200 0000 0000 1612 1632

a

Nájomca:

Meno a priezvisko: Kotlár Ján
Narodený:
Rod.č.:
Bydlisko: Čaklov 502

Ručiteľ:

Meno, priezvisko: Ovšáková Terézia
Narodená:
Rod.č.:
Bydlisko: Čaklov 502

uzatvárajú

Zmluvu o nájme obecného bytu nižšieho štandardu

Čl. I.

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom obecného nájomného bytu nižšieho štandardu v obytnom dome sup. 633, byt číslo 2, v obci Čaklov, ktorý pozostáva z:
 - zádverie - plocha 3,498 m²
 - sprchovací kút + WC - plocha 2,380 m²
 - kuchyňa + jedáleň - plocha 17,490 m²
 - izba - plocha 9,673 m²
 - izba - plocha 11,718 m²
- Spolu **44.759 m²**

Príslušenstvo, zariadenie a spoločné zariadenia bytu: 1 x vchodové dvere, 4 x vnútorné dvere, 1 x umývadlo, 1 x sprchová batéria vrátane sprchovacej hlavice, 2 x zmiešavacia batéria, 1 x bojler 80l, 1 x kuchynský jednodres, 4 x PVC okná, 1 x ohrevacie teleso na tuhé palivo, 1 x sprchovací kút, 1 x WC misa, 5 vypínače, 9 x zásuvky, 1 x elektrický rozvádzac, vodovodná prípojka, elektrická prípojka, zárubne dverí a okien .

Technický stav bytu: spôsobilý na bývanie

2. 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/.
3. Prenajímateľ bude poskytovať nájomcovi nasledovné služby spojené s užívaním bytu:
 - a) vývoz smetia za úhradu

Čl. II.

- 1) Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu dňa 21.12.2018, zist'uje, že tento je bez závad, pretože ide o nový byt, preberá ho to svojho užívania spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, t.j. osoby, ktoré sú bližšie pomenované v prílohe číslo 1 tejto zmluvy.
- 2) Nájomca a tieto osoby majú pri 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 nimi bývajúce sú povinné zachovať pôvodný stav a vybavenie nájomného bytu a užívať tento 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 užatvoríť 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 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 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 uhrádza nájomca, (drobné opravy a náklady spojené s bežnou údržbou bytu upravuje nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z.z.). 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 a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy sú povinní umožniť po predchádzajúcim oznámení na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu prenajímateľovi a zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu technického stavu nájomného bytu.
- 12) Nájomca je povinný zabezpečiť poistenie zariadenia prenajímaného bytu na vlastné náklady.

Čl. III.

- 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.

Č. 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 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. 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 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

Čl. V.

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi ročné nájomné v sume 660,- EUR, a to v splátkach splatných po 55,- EUR mesačne, z tejto mesačnej splátky nájomného tvorí fond opráv, prevádzky a údržby 15,- € na základe Uznesenie obecného zastupiteľstva číslo 100/2018 z 8. zasadnutia Obecného zastupiteľstva obce Čaklov, konaného dňa 18.9.2018, a to vždy do 5. dňa bežného 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 spojené 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, vedeného v pobočke VUB, a.s., vo Vranove n/T. pod variabilným symbolom 6332
4. Pre zabezpečenie splácania nájomného je nájomca povinný zložiť finančnú zábezpeku vo výške trojmesačného nájomného, lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, prenajímateľ už zloženú finančnú zábezpeku žiadateľovi o nájomný byt vráti.
5. 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
6. 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.
7. 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).
8. Ručiteľský záväzok: za splácanie nájomného a služieb poskytovaných s užívaním bytu specifikovaného v čl. V ods. 1 a čl. V ods. 2 ručenie preberá:

Ovšáková Terézia, nar. , bytom Čaklov 502

VI.

1. Nájomný pomer vzniká dňom 1.1.2019 a uzatvára sa na dobu určitú (t.j.3 roky), a to do 31.12.2021.
2. Nájomcovi vzniká právo na opakované uzavorenie 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 opäťovné uzavorenie nájomnej zmluvy skúma prenajímateľ ku dňu opäťovného uzavorenia nájomnej zmluvy. V prípade, ak nájomca nepreukáže splnenie podmienok, prenajímateľ nie je povinný uzavriť 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 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. 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.
4. Prenajímateľ nie je povinný zabezpečiť nájomcovi náhradné ubytovanie pri zániku nájmu bytu.
5. Automatické predĺženie nájmu pre tento nájom neplatí.

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 vôle, 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. 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.

Táto zmluva je podľa zákona 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 podpisania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa.

Súčasťou tejto zmluvy sú prílohy:

Príloha č. 1 - zoznam osôb užívajúcich predmet zmluvy

Príloha č. 2 - ručiteľský záväzok

V Čaklove dňa 21. decembra 2018

Za prenajímateľa:

OBEC ČAKLOV
Obecný úrad
PSČ: 094 35

Obec Čaklov
Marek Dragula, starosta obce

Nájomca:

Kellner

NÁJOMNÁ ZMLUVA 321/ 2018
o nájme obecného bytu nižšieho štandardu uzatvorená v zmysle
§ 663 a násł. a 685 a násł. Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ:

Názov: Obec Čaklov
So sídlom: 094 35 Čaklov 116
IČO: 00332291
Zastúpená: Andrej Dragula, starosta obce
Bankové spojenie: VUB, a.s., pobočka Vranov nad Topľou
Číslo účtu: 16121632/0200
IBAN: SK65 0200 0000 0000 1612 1632

a

Nájomca:

Meno a priezvisko: Kotlárová Terézia
Narodený:
Rod.č.:
Bydlisko: Čaklov 421

Ručiteľ:

Meno, priezvisko: Huňáková Ol'ga
Narodená:
Rod.č.:
Bydlisko: Čaklov 410

uzatvárajú

Zmluvu o nájme obecného bytu nižšieho štandardu

Čl. I.

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom obecného nájomného bytu nižšieho štandardu v obytnom dome sup. 633, byt číslo 3, v obci Čaklov, ktorý pozostáva z:
 - zádverie - plocha 3,498 m²
 - sprchovací kút + WC - plocha 2,380 m²
 - kuchyňa + jedáleň - plocha 17,490 m²
 - izba - plocha 9,673 m²
 - izba - plocha 11,718 m²
- Spolu **44.759 m²**

Príslušenstvo, zariadenie a spoločné zariadenia bytu: 1 x vchodové dvere, 4 x vnútorné dvere, 1 x umývadlo, 1 x sprchová batéria vrátane sprchovacej hlavice, 2 x zmiešavacia batéria, 1 x bojler 80l, 1 x kuchynský jednodres, 4 x PVC okná, 1 x ohrevacie teleso na tuhé palivo, 1 x sprchovací kút, 1 x WC misa, 5 vypínače, 9 x zásuvky, 1 x elektrický rozvádzkač, vodovodná prípojka, elektrická prípojka, zárubne dverí a okien .

Technický stav bytu: spôsobilý na bývanie

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

Čl. II.

- 1) Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu dňa 21.12.2018, zistuje, že tento je bez závad, pretože ide o nový byt, preberá ho to svojho užívania spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, t.j. osoby, ktoré sú bližšie pomenované v prílohe číslo 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 nimi bývajúce sú povinné zachovať pôvodný stav a vybavenie nájomného bytu a užívať tento 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 užatvoriť 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 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 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 uhrádza nájomca, (drobné opravy a náklady spojené s bežnou údržbou bytu upravuje nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z.z.). 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 a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy sú povinní umožniť po predchádzajúcim oznamení na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu prenajímateľovi a zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu technického stavu nájomného bytu.
- 12) Nájomca je povinný zabezpečiť poistenie zariadenia prenajímaného bytu na vlastné náklady.

Čl. III.

- 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 účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu nákladov musí nájomca písomne uplatniť bez zbytočného odkladu po ich vynaložení.

Č. 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 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. 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 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

Čl. V.

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi ročné nájomné v sume 660,- EUR, a to v splátkach splatných po 55,- EUR mesačne, z tejto mesačnej splátky nájomného tvorí fond opráv, prevádzky a údržby 15,- € na základe Uznesenie obecného zastupiteľstva číslo 100/2018 z 8. zasadnutia Obecného zastupiteľstva obce Čaklov, konaného dňa 18.9.2018, a to vždy do 5. dňa bežného 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 spojené 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, vedeného v pobočke VUB, a.s., vo Vranove n/T. pod variabilným symbolom 6333
4. Pre zabezpečenie splácania nájomného je nájomca povinný zložiť finančnú zábezpeku vo výške trojmesačného nájomného, lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpisom nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, prenajímateľ už zloženú finančnú zábezpeku žiadateľovi o nájomný byt vráti.
5. 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
6. 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.
7. 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).
8. Ručiteľský záväzok: za splácanie nájomného a služieb poskytovaných s užívaním bytu specifikovaného v čl. V ods. 1 a čl. V ods. 2 ručenie preberá:

Huňáková Ol'ga, nar. , bytom Čaklov 410

VI.

1. Nájomný pomer vzniká dňom 1.1.2019 a uzavráva sa na dobu určitú (t.j. 3 roky), a to do 31.12.2021.
2. Nájomcoví vzniká právo na opakované uzavorenie 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 opäťovné uzavorenie nájomnej zmluvy skúma prenajímateľ ku dňu opäťovného uzavorenia nájomnej zmluvy. V prípade, ak nájomca nepreukáže splnenie podmienok, prenajímateľ nie je povinný uzavriť 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 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. 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.
4. Prenajímateľ nie je povinný zabezpečiť nájomcovi náhradné ubytovanie pri zániku nájmu bytu.
5. Automatické predĺženie nájmu pre tento nájom neplatí.

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 vôle, 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. 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.

Táto zmluva je podľa zákona 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 podpisania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa.

Súčasťou tejto zmluvy sú prílohy:

Príloha č. 1 - zoznam osôb užívajúcich predmet zmluvy

Príloha č. 2 - ručiteľský záväzok

V Čaklove dňa 21. decembra 2018

Za prenajímateľa:

OBEC ČAKLOV
Obecný úrad
DSS: 00435

Obec Čaklov
Andrej Dragula, starosta obce

Nájomca:

Hollakora

NÁJOMNÁ ZMLUVA 322/ 2018
o nájme obecného bytu nižšieho štandardu uzatvorená v zmysle
§ 663 a násł. a 685 a násł. Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ:

Názov: Obec Čaklov
So sídlom: 094 35 Čaklov 116
IČO: 00332291
Zastúpená: Andrej Dragula, starosta obce
Bankové spojenie: VUB, a.s., pobočka Vranov nad Topľou
Číslo účtu: 16121632/0200
IBAN: SK65 0200 0000 0000 1612 1632

a

Nájomca:

Meno a priezvisko: Gorol' Milan
Narodený:
Rod.č.:
Bydlisko: Čaklov 619

Ručiteľ:

Meno, priezvisko: Huňák Mikuláš
Narodený:
Rod.č.:
Bydlisko: Čaklov 427

uzatvárajú

Zmluvu o nájme obecného bytu nižšieho štandardu

Čl. I.

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom obecného nájomného bytu nižšieho štandardu v obytnom dome sup. 634, byt číslo 1, v obci Čaklov, ktorý pozostáva z:
 - zádverie - plocha 3,498 m²
 - sprchovací kút + WC - plocha 2,380 m²
 - kuchyňa + jedáleň - plocha 17,490 m²
 - izba - plocha 9,673 m²
 - izba - plocha 11,718 m²
- Spolu **44.759 m²**

Príslušenstvo, zariadenie a spoločné zariadenia bytu: 1 x vchodové dvere, 4 x vnútorné dvere, 1 x umývadlo, 1 x sprchová batéria vrátane sprchovacej hlavice, 2 x zmiešavacia batéria, 1 x bojler 80l, 1 x kuchynský jednodres, 4 x PVC okná, 1 x ohrevacie teleso na tuhé palivo, 1 x sprchovací kút, 1 x WC misa, 5 vypínače, 9 x zásuvky, 1 x elektrický rozvádzac, vodovodná prípojka, elektrická prípojka, zárubne dverí a okien .

Technický stav bytu: spôsobilý na bývanie

2. 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/.
3. Prenajímateľ bude poskytovať nájomcovi nasledovné služby spojené s užívaním bytu:
 - a) vývoz smetia za úhradu

Čl. II.

- 1) Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu dňa 21.12.2018, zist'uje, že tento je bez závad, pretože ide o nový byt, preberá ho to svojho užívania spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, t.j. osoby, ktoré sú bližšie pomenované v prílohe číslo 1 tejto zmluvy.
- 2) Nájomca a tieto osoby majú pri 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 nimi bývajúce sú povinné zachovať pôvodný stav a vybavenie nájomného bytu a užívať tento 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 uzaťtoriť 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 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 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 uhrádza nájomca, (drobné opravy a náklady spojené s bežnou údržbou bytu upravuje nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z.z.). 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 a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy sú povinní umožniť po predchádzajúcim oznámení na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu prenajímateľovi a zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu technického stavu nájomného bytu.
- 12) Nájomca je povinný zabezpečiť poistenie zariadenia prenajímaného bytu na vlastné náklady.

Čl. III.

- 1.) Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riademu 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.

Č. 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 výstrahе 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 výpoved'ou.
- 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. 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 predĺžuje 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

Čl. V.

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi ročné nájomné v sume 660,- EUR, a to v splátkach splatných po 55,- EUR mesačne, z tejto mesačnej splátky nájomného tvorí fond opráv, prevádzky a údržby 15,- € na základe Uznesenie obecného zastupiteľstva číslo 100/2018 z 8. zasadnutia Obecného zastupiteľstva obce Čaklov, konaného dňa 18.9.2018, a to vždy do 5. dňa bežného 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 spojené s užívaním bytu uhrádza nájomca bud' v hotovosti do pokladne prenajímateľa alebo na účet prenajímateľa číslo 16121632/0200,
IBAN: SK65 0200 0000 0000 1612 1632, vedeného v pobočke VUB, a.s., vo Vranove n/T. pod variabilným symbolom 6341
4. Pre zabezpečenie splácania nájomného je nájomca povinný zložiť finančnú zábezpeku vo výške trojmesačného nájomného, lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpisom nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, prenajímateľ už zloženú finančnú zábezpeku žiadateľovi o nájomný byt vráti.
5. 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
6. 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.
7. 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).
8. Ručiteľský záväzok: za splácanie nájomného a služieb poskytovaných s užívaním bytu špecifikovaného v čl. V ods. 1 a čl. V ods. 2 ručenie preberá:

Huňák Mikuláš, narodený , bytom Čaklov 427

VI.

1. Nájomný pomer vzniká dňom 1.1.2019 a uzatvára sa na dobu určitú (t.j.3 roky), a to do 31.12.2021.
2. Nájomcovi vzniká právo na opakované uzavorenie 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 opäťovné uzavorenie nájomnej zmluvy skúma prenajímateľ ku dňu opäťovného uzavorenia nájomnej zmluvy. V prípade, ak nájomca nepreukáže splnenie podmienok, prenajímateľ nie je povinný uzavriť 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 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. 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.
4. Prenajímateľ nie je povinný zabezpečiť nájomcovi náhradné ubytovanie pri zániku nájmu bytu.
5. Automatické predĺženie nájmu pre tento nájom neplatí.

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 vôle, 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. Nájomcovia výslovne súhlásia s tým, aby v tejto nájomnej zmluve boli uvedené ich osobné údaje - dátum narodenia, rodné číslo, príbuzenský vzťah a iné identifikačné údaje.

Táto zmluva je podľa zákona 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 podpisania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa.

Súčasťou tejto zmluvy sú prílohy:

Príloha č. 1 - zoznam osôb užívajúcich predmet zmluvy

Príloha č. 2 - ručiteľský záväzok

V Čaklove dňa 21. decembra 2018

Za prenajímateľa:

OBEC ČAKLOV
Obecný úrad
č. 104/33
Čaklov

Andrej Dragula, starosta obce

Nájomca:


.....

NÁJOMNÁ ZMLUVA 323/ 2018
o nájme obecného bytu nižšieho štandardu uzatvorená v zmysle
§ 663 a násl. a 685 a násl. Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ:

Názov: Obec Čaklov
So sídlom: 094 35 Čaklov 116
IČO: 00332291
Zastúpená: Andrej Dragula, starosta obce
Bankové spojenie: VUB, a.s., pobočka Vranov nad Topľou
Číslo účtu: 16121632/0200
IBAN: SK65 0200 0000 0000 1612 1632

a

Nájomca:

Meno a priezvisko: Kotlár Vladimír
Narodený:
Rod.č.:
Bydlisko: Čaklov 400

Ručiteľ:

Meno, priezvisko: Kotlárová Helena
Narodená:
Rod.č.:
Bydlisko: Čaklov 400

uzatvárajú

Zmluvu o nájme obecného bytu nižšieho štandardu

Čl. I.

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom obecného nájomného bytu nižšieho štandardu v obytnom dome sup. 634, byt číslo 2, v obci Čaklov, ktorý pozostáva z:
 - zádverie - plocha 3,498 m²
 - sprchovací kút + WC - plocha 2,380 m²
 - kuchyňa + jedáleň - plocha 17,490 m²
 - izba - plocha 9,673 m²
 - izba - plocha 11,718 m²
- Spolu 44.759 m²**

Príslušenstvo, zariadenie a spoločné zariadenia bytu: 1 x vchodové dvere, 4 x vnútorné dvere, 1 x umývadlo, 1 x sprchová batéria vrátane sprchovacej hlavice, 2 x zmiešavacia batéria, 1 x bojler 80l, 1 x kuchynský jednodres, 4 x PVC okná, 1 x ohrievacie teleso na tuhé palivo, 1 x sprchovací kút, 1 x WC misa, 5 vypínače, 9 x zásuvky, 1 x elektrický rozvádzkač, 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.I nájomnej zmluvy/.
3. Prenajímateľ bude poskytovať nájomcovi nasledovné služby spojené s užívaním bytu:
 - a) vývoz smetia za úhradu

Čl. II.

- 1) Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu dňa 21.12.2018, zistuje, že tento je bez závad, pretože ide o nový byt, preberá ho to svojho užívania spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, t.j. osoby, ktoré sú bližšie pomenované v prílohe číslo 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 nimi bývajúce sú povinné zachovať pôvodný stav a vybavenie nájomného bytu a užívať tento 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 uzaťtoriť 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 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 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 uhrádza nájomca, (drobné opravy a náklady spojené s bežnou údržbou bytu upravuje nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z.z.). 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 a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy sú povinní umožniť po predchádzajúcim oznamení na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu prenajímateľovi a zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu technického stavu nájomného bytu.
- 12) Nájomca je povinný zabezpečiť poistenie zariadenia prenajímaného bytu na vlastné náklady.

Čl. III.

- 1.) Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riademu 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 účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu nákladov musí nájomca písomne uplatniť bez zbytočného odkladu po ich vynaložení.

Č. 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 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. 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 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

Čl. V.

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi ročné nájomné v sume 660,- EUR, a to v splátkach splatných po 55,- EUR mesačne, z tejto mesačnej splátky nájomného tvorí fond opráv, prevádzky a údržby 15,- € na základe Uznesenie obecného zastupiteľstva číslo 100/2018 z 8. zasadnutia Obecného zastupiteľstva obce Čaklov, konaného dňa 18.9.2018, a to vždy do 5. dňa bežného 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 spojené s užívaním bytu uhrádza nájomca bud' v hotovosti do pokladne prenajímateľa alebo na účet prenajímateľa číslo 16121632/0200,
IBAN: SK65 0200 0000 0000 1612 1632, vedeného v pobočke VUB, a.s., vo Vranove n/T. pod variabilným symbolom 6342
4. Pre zabezpečenie splácania nájomného je nájomca povinný zložiť finančnú zábezpeku vo výške trojmesačného nájomného, lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpisom nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, prenajímateľ už zloženú finančnú zábezpeku žiadateľovi o nájomný byt vráti.
5. 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
6. 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.
7. 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).
8. Ručiteľský záväzok: za splácanie nájomného a služieb poskytovaných s užívaním bytu špecifikovaného v čl. V ods. 1 a čl. V ods. 2 ručenie preberá:

Kotlárová Helena, nar. , bytom Čaklov 400

VI.

1. Nájomný pomer vzniká dňom 1.1.2019 a uzatvára sa na dobu určitú (t.j. 3 roky), a to do 31.12.2021.
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 opäťovné uzatvorenie nájomnej zmluvy skúma prenajímateľ ku dňu opäťovného uzavorenia nájomnej zmluvy. 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 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. 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 vybavit základnou bielou hygienickou maľbou v celých priestoroch.
4. Prenajímateľ nie je povinný zabezpečiť nájomcovi náhradné ubytovanie pri zániku nájmu bytu.
5. Automatické predĺženie nájmu pre tento nájom neplatí.

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 vôle, 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. Nájomcovia výslovne súhlásia s tým, aby v tejto nájomnej zmluve boli uvedené ich osobné údaje - dátum narodenia, rodné číslo, príbuzenský vzťah a iné identifikačné údaje.

Táto zmluva je podľa zákona o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií), v platnom znení zmluvou poviňne zverejňovanou, ktorá sa zverejňuje na internetovej stránke obce. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa.

Súčasťou tejto zmluvy sú prílohy:

Príloha č. 1 - zoznam osôb užívajúcich predmet zmluvy

Príloha č. 2 - ručiteľský záväzok

V Čaklove dňa 21. decembra 2018

Za prenajímateľa:


OBEC ČAKLOV
Obec Čaklov
Andrej Dragula, starosta obce

Nájomca:

