N á j o m n á z m l u v a

o prenechaní obecného bytu do užívania podľa § 685 a 686 občianskeho zákonníka

Čl.1

Dňom 1. júna 2015 prenecháva Obec Staškov v zastúpení starostom obce Ing. Ladislavom Šimčiskom /ďalej len Obec/ p. Emílii Palubiakovej r. Jakubíkovej, nar. , trvale bytom U Siheľníka, 022 01 Čadca, t. č. Staškov /ďalej len nájomca/ do užívania obecný byt v dome č. s. 25 o veľkosti 20,40 m^2 vrátane príslušenstva /ďalej len ,,byt"/.

Čl.2

Celková plocha bytu je 20,40 m^2.
T. j. izba a kúpeľňa 20,40 m^2

Čl.3

Podľa § 703 ods. 1 Občianskeho zákonníka vznikol spoločný nájom bytu manželom Emílii Palubiakovej r. Jakubíkovej a Bc. Miroslavovi Palubiakovi.

Čl.4

1. Nájomca sa zaväzuje hradiť nájomné a úhradu za plnenia poskytované z užívania bytu vo výške určenej obcou Staškov.
2. Výška ročnej úhrady nájomného sa určuje zálohovo tak, aby kryla predpokladané náklady a výdavky spojené so správou a prevádzkou bytu a bytového domu. Rozdiel medzi touto zálohou a skutočnými nákladmi a výdavkami za správu a prevádzku bytu a bytového domu sa vyrovná po skončení zúčtovacieho obdobia formou vyúčtovania s nájomcom.
3. Výška úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu sa určí tak, aby kryla najmä:
a) náklady na dodávku el. energie spol. priestory a ostatné náklady za iné plnenie
Úhrada za plnenie poskytované s užívaním bytu je zálohovou platbou, ktorá podlieha každoročnému vyúčtovaniu s nájomcom.
4. a) Celková výška úhrady za rok činí:

nájom bytu	315,89 €
preddavky na náklady spojené s užívaním bytu	36,00 € (el. energia spoločné priestory)
preddavok na vodné/stočné	120,00 €

Spolu za rok 471,89 € (slovom: štyristosedemdesiatjeden 89/100 eur), mesačná výška úhrady činí **39,32 €** (slovom tridsaťdeväť 32/100 eur).

b) V prípade podstatných zmien v cenách za plnenia poskytované s užívaním bytu je obec oprávnená zmeniť výšku zálohovej platby i v priebehu roka.

c) Nájomca je povinný do 15 dní oznámiť obci akékoľvek zmeny v počte osôb bývajúcich v byte.

5. Nájomca si platí sám dodávku plynu, elektrickej energie, TKO a ostatné služby.
6. Výška nájomného sa pomerne zvyšuje za každý kalendárny rok o výšku inflácie zistenej a vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky k 31.12. príslušného roka, pričom toto zvýšenie nadobudne účinnosť a platnosť od 01.01. nasledujúceho roka. Výška nájomného sa môže zvýšiť i na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
7. Zvýšenie nájmu o infláciu prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi zvýšenie nájomného s uvedením percenta inflácie a novou výškou nájmu najneskôr do 15.02. príslušného roka, v ktorom sa zvyšuje nájomné.

Čl. 5

1. Zálohovo určené **nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platí do 25. dňa v bežnom mesiaci** za celý bežný mesiac. Podľa § 697 Občianskeho zákonníka ak nájomca nezaplatí túto úhradu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania. Poplatok z omeškania je v zmysle § 4 Nariadenia vlády SR č. 87/1994 Z. z. 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.
2. Nájomca je povinný uhradiť obci nedoplatky vzniknuté z vyúčtovania nákladov, prípadne úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu najneskôr do 15 dní po doručení ročného vyúčtovania.
3. Prenajímateľ je oprávnený zastaviť poskytovanie plnení spojených s užívaním bytu, ak nájomca nezaplatil úhradu za tieto plnenia za dlhší čas ako 3 mesiace.

Čl. 6

Byt je spôsobilý na riadne užívanie. Spôsob užívania bytu, dispozičné práva nájomcov, ako aj spôsob zániku nájomného pomeru a spôsob a rozsah majetkového vysporiadania pri jeho zániku upravuje Občiansky zákonník, všeobecné záväzné nariadenia a domový poriadok, ktorý sa nájomca zaväzuje dodržiavať.

Čl.7

1. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností je oboznámený, nakoľko byt užíva od 16.05.2011.
2. Nájomca sa zaväzuje umožniť povereným zástupcom obce prehliadnuť v dohodnutom čase aspoň raz ročný stav bytu.
3. Nájomca sa ďalej zaväzuje, že v bytových priestoroch a v okolí domu č. s. 25 nebude chovať domáce zvieratá (mačky, psy a pod.).
4. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti budú upratovať spoločné priestory v zmysle rozpisu a vchod budovy č. s. 25 po 22.00 hod. zamykať.
5. Za škodu spôsobenú v prenajatých bytových a spoločných priestoroch a na zariadeniach zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Nájomca sa taktiež zaväzuje nahradiť škodu vzniknutú na predmete nájmu nad rámec obvyklého opotrebenia.
6. Porušenie hore uvedených bodov sa bude považovať za dôvod na ukončenie nájomnej zmluvy v bytových priestoroch.

Čl. 8

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 01.06.2015 do 31.10.2015.**
2. Zmluvu o nájme bytu je možné ukončiť taktiež na základe písomnej dohody zmluvných strán.
3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy v prípade, že nájomca:

a/ je v omeškaní s platením nájomného súvisiacich plnení viac ako 1 mesiac

Nájomný pomer sa v tomto prípade skončí posledného dňa v mesiaci, v ktorom bolo doručené písomné odstúpenie prenajímateľa od zmluvy nájomcovi. Ak nájomca si túto písomnosť neprevezme na pošte, považuje sa za doručenú dňom uloženia na pošte, prípadne dňom, kedy nájomca odmietol toto odstúpenie prevziať.

b/ nedodrží dohodnutý účel nájmu

c/ užíva predmet nájmu v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy

d/ hrubo poruší dobré mravy

e/ nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do užívania inému subjektu, bez písomného súhlasu prenajímateľa

4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný najneskôr do 3 dní od skončenia nájmu byt vypratať a protokolárne ho odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na

bežné opotrebenie.
5. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach - po jednom vyhotovení pre prenajímateľa a nájomcu.
6. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že súhlasia s obsahom zmluvy na základe ich slobodnej, vážnej a určitej vôle a na znak toho, čo bolo vyššie uvedené tento podpisujú svojimi vlastnoručnými podpismi.

V Staškove dňa 13. mája 2015

Podpísané dňa 13.5.2015

.....
Ing. Ladislav Šimčisko
starosta obce - prenajímateľ

Podpísané dňa 13.5.2015

.....
Emília Palubiaková
nájomca