Z m l u v a o n á j m e

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ:	**Obec S T A Š K O V**
Sídlo:	**Staškov, 023 53 Staškov**
Zastúpený:	Ing. Ladislav Šimčisko, starosta obce
Bankové spojenie:	Prima banka Slovensko, a.s. Čadca
číslo účtu:	0279615001/5600
IBAN:	SK 81 5600 0000 000279615001
BIC:	KOMA SK 2X
IČO:	00314293
DIČ:	2020553271

(ďalej len prenajímateľ)

a

Nájomca: **Zdenko Kyzek, rod. Kyzek,** trvale bytom: Staškov
a manželka:
Dana Kyzeková, rod. Tatarčiaková, trvale bytom: Staškov

(ďalej len nájomca)

I.
Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti č. s. **900** v k. ú. Staškov, zapísanej na **LV č. 1179** v kat. území obce Staškov na parcele **111/30**. Prenajímateľ má právo hospodárenia s nehnuteľnosťou a prehlasuje, že je oprávnený dať byt v nehnuteľnosti do nájmu nájomcovi.
2. Prenajímateľ ponecháva nájomcovi v užívaní byt M /číslo bytu 13/na 4.NP-označené v zmysle PD v bytovom dome č. s. 900 v Staškove.
3. Byt podľa prílohy k opatreniu MF SR č. R-11/1999, ktorým sa mení a dopĺňa výmer MF SR č. R-1/1996, ktorým sa určuje rozsah tovaru, patrí do I. kategórie.
4. Prenajatý byt v celkovej výmere 67,9 m^2 pozostáva z :
   - vstupná hala 3,8 m^2
   - kúpeľňa 4,1 m^2
   - WC 2,2 m^2
   - obývacia izby, kuchyňa 26,9 m^2
   - izba 11,6 m^2
   - izba 12,9 m^2
   - balkón 6,4 m^2

   Súčasťou bytu je sklad č. 4,03 – na 4.NP v zmysle PD.
5. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámený dňa 28.6.2018

6. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu /zádverie, chodba ,schodiská, upratovacia komora, bleskozvody, komíny, vodovodné, elektrické telefónne a plynové prípojky apod./ a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
7. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave. Prílohu tejto zmluvy tvorí Zápisnica o prevzatí bytu zo dňa 28.6.2018. Predmetom nájmu je byt s príslušenstvom (uvedené v bode 2 a 4 tohto článku) v dome č. s. 900 - úžitková plocha vo výmere 67,9 m^2 + sklad č. 4,03.
8. Byt obývajú 4 osoby: Zdenko Kyzek,
   Dana Kyzeková,
   Michaela Čečotková,
   Anna Kyzeková,

II.
Doba nájmu a zánik nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, t.j. **od 01.07.2018 do 30.06.2021**.
2. Zánik nájmu bytu:
   a) Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.
   b) Ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času. Ustanovenie § 676 ods. 2 Obč. zák. neplatí pre zánik nájmu bytu.
   c) Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Prenajímateľ môže nájomcovi písomne určiť dlhšiu výpovednú lehotu. Na doručovanie písomnej výpovede nájmu bytu sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu.
   d) Ak bola daná výpoveď z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d) Obč. zák., že nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, a preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehotu, ktorá trvá šesť mesiacov.
   e) Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak:
      I. prenajímateľ potrebuje byt pre seba,
      II. nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
      III. nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, 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,
      IV. 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 najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
      V. nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia alebo

predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu,

VI. nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

f) Dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť.

g) Výpoveď z dôvodov uvedených v odseku 2/ písm., d) a e) tejto zmluvy je neplatná, ak prenajímateľ nepriložil k výpovedi listinu, ktorá preukazuje dôvod výpovede.

h) Ak nájomca, ktorý je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, pred uplynutím ochrannej lehoty (§ 710 ods. 4 Obč. zák.) zaplatí prenajímateľovi dlžné nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu, alebo sa písomne dohodne s prenajímateľom o spôsobe jeho úhrady, rozumie sa tým, že dôvod výpovede nájmu bytu zanikol.

i) Neplatnosť výpovede môže nájomca uplatniť na súde do troch mesiacov odo dňa doručenia výpovede. Účinky výpovede nastanú až po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia súdu, ktorým sa zamietne návrh na určenie neplatnosti výpovede nájmu bytu.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný najneskôr do 3 dní po skončení nájmu priestory vypratať a protokolárne ich odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie.

III.
Cena nájmu, poplatok z omeškania

1. Dňom nadobudnutia účinnosti tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt odpočtom od 01.07.2018 vo výške **2 419,92 €/ročne** a preddavky na úhradu plnenia - služby poskytované s užívaním bytu vo výške **240,00 €/ročne** vrátane vodného a stočného.
2. Výška a predpis úhrad na nájomnom a zálohových platbách za služby spojené s nájmom činia:

Nájomné vo výške	201,66 € / mesačne
Zálohová platba na vodné/stočné	16,00 € / mesačne
Zálohová platba za osvetlenie spoločných priestorov	4,00 € / mesačne
Spolu	**221,66 € / mesačne**

3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnutú výšku nájomného a zálohové platby za služby spojené s nájmom mesačne t. j. celková mesačná úhrada činí **221,66 €** (slovom Dvestodvadsaťjedna 66/100 eur), ktoré sú splatné vždy 25. dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa vedený v Prima banka Slovensko, a. s., Čadca. Nájomné a zálohová platba za služby sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa.
4. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že nájomca najneskôr v deň podpisu zmluvy zloží v prospech účtu prenajímateľa finančnú zábezpeku /depozit/ vo výške 3-násobného nájmu, t.j. 604,98 €, na zabezpečenie prípadnej pohľadávky prenajímateľa voči nájomcovi ku dňu končenia tejto zmluvy. Podpisom tejto zmluvy nájomca súhlasí, aby v prípade vzniku pohľadávky prenajímateľa voči nájomcovi bola kedykoľvek jej výška započítaná a uhradená z finančnej zábezpeky /depozitu/.

5. Celkové zúčtovanie nájmu a za dodané služby sa vykoná raz ročne do 31.05. v nasledujúcom roku. Nájomca sa zaväzuje uhradiť na účet prenajímateľa prípadný nedoplatok do 30 dní od oznámenia jeho výšky. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť nájomcovi prípadný preplatok do 30 dní po vykonaní celkového zúčtovania, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Platby sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet. Dodávané služby budú vyúčtované nasledovne:
   - Dodávka vody a stočné – spotreba sa vyúčtuje podľa nameraných hodnôt na bytových vodomeroch. V prípade potreby bude upravená koeficientom vyjadrujúcim pomer spotreby vody fakturovanej dodávateľom a súčtom spotreby na bytových vodomeroch. Spotreba vody a stočné na vodomere v upratovacej komore bude vyúčtované pomerne podľa počtu osôb bývajúcich v bytovom dome.
   - Náklady na odber elektrickej energie na osvetlenie spoločných priestorov budú vyúčtované pomerne podľa počtu osôb bývajúcich v bytovom dome.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený zmeniť zálohové platby za služby spojené s nájmom nebytových priestorov, pokiaľ budú zmenené, doplnené alebo zrušené cenové predpisy, podľa ktorých boli úhrady za služby dohodnuté. Zmluvné strany dodatkom upravia výšku a rozpis zálohových platieb.
7. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť zálohové platby za služby spojené s nájmom tak, aby pokrývali skutočné náklady za služby podľa ročného vyúčtovania za predchádzajúci kalendárny rok. Zvýšenie zálohových platieb prenajímateľ nájomcovi oznámi písomne. Nájomca je povinný uhrádzať zvýšenú zálohovú platbu od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po dni doručenia oznámenia o zvýšení zálohových platieb za služby spojené s nájmom.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane platbou nájomného a zálohových platieb za služby spojené s nájmom do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania.
9. 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 1.1. nasledujúceho roka. Výška nájomného sa môže zvýšiť i na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
10. Zvýšenie nájmu o infláciu prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi zvýšenie nájomného s uvedením percenta inflácie a novou výškou nájmu najneskôr do 15.2. príslušného roka, v ktorom sa zvyšuje nájomné. Rozdiel na nájme za obdobie od 1.1. uhradí nájomca pri platbe nájmu za nasledujúci mesiac po oznámení zvýšenia nájmu o infláciu.

IV.
Podnájom

Nájomca nie je oprávnený prenechať byt s príslušenstvom alebo jeho časť v podnájme tretej osobe. Zároveň sa zaväzuje, že bude objekt udržiavať v riadnom technickom stave a bude hradiť výdavky na drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu v zmysle Nariadení vlády SR č. 87/1995 a č. 586/2008, ktorými sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

V.
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sú upravené v ustanoveniach Občianskeho zákonníka. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa vzťahujú ustanovenia OZ.
2. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať domový poriadok.
3. Prenajímateľ odovzdáva predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom bytových priestorov oboznámil a tieto preberá bez výhrad v stave zodpovedajúcom účelu určenia v tejto zmluve.
4. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním bytových priestorov spojené.
5. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v stave, ktorý zodpovedá povahe a účelu nájmu a po skončení nájmu ho vrátiť v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca nemá povinnosť dať do pôvodného stavu predmet nájmu, ak stavebné úpravy boli vykonané so súhlasom prenajímateľa.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že drobné opravy v byte spojené s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu v zmysle Nariadení vlády SR č. 87/1995 a č. 586/2008, ktorými sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, vykoná nájomca na svoje náklady. Nájomca sa zaväzuje vykonávať prípadné stavebné úpravy na svoje náklady len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
7. Prenajímateľ po skončení nájmu nehradí nájomcovi náklad na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenia bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.
8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením povinnosti.
9. V prípade vzniku havárie resp. jej hrozby je nájomca povinný okamžite umožniť prenajímateľovi prístup k zariadeniam /k rozvodom plynu, elektrine a pod./.
10. Za škodu spôsobenú v prenajatých bytových priestoroch a na zariadeniach zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Nájomca sa taktiež zaväzuje nahradiť škodu vzniknutú na predmete nájmu nad rámec obvyklého opotrebenia.
11. Nájomca sa zaväzuje, že v bytových priestoroch a v okolí domu č. s. 900 nebude chovať domáce zvieratá (mačky, psy a pod.). Porušenie tohto bodu zmluvy sa považuje za dôvod na ukončenie nájmu.

VI.

Všeobecné a záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.07.2018.
2. Zmluva môže byť menená alebo dopĺňaná výlučne písomným dodatkom podpísaným oboma zmluvnými stranami.
3. Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach. Každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie.
4. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Nájomca svojím podpisom na tejto zmluve dáva prenajímateľovi v zmysle zákona č.18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení

neskorších predpisov výslovný súhlas na zverejňovanie svojich osobných údajov v rozsahu meno, priezvisko, bydlisko a to za účelom zverejnenia zmluvy, vrátane jej dodatkov na webovej stránke prenajímateľa. Súhlas je daný na dobu neurčitú a v zmysle citovaného zákona je ho možné kedykoľvek písomne odvolať.

5. 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 28.06.2018

.....	.....
Ing. Ladislav Šimčisko	Zdenko Kyzek a Dana Kyzeková
starosta obce - prenajímateľ	nájomca