

Zmluva o nájme

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
IČO: 00314293
DIČ: 2020553271
(ďalej len prenajímateľ)

a

Nájomca: **Kyzek Zdenko**
Trvale bytom: Staškov
(ďalej len nájomca)

I.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti č. s. **589** v k. ú. Staškov, zapísanej na **LV č. 1179** v kat. území obce Staškov na parcele **112/8**. 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 č. 7 na poschodí 1 v dome č. s. 589 v Staškove.
3. Byt podľa prílohy k opatreniu MF SR č. R-11/1999, ktorým sa mení a dopĺňa výmer MF SR patrí do I. kategórie č. R-1/1996, ktorým sa určuje rozsah tovaru.
4. Byt pozostáva z 2 obytných miestností, kuchyne, kúpeľne, WC a vedľajších miestností /predsieň, komora/. Súčasťou bytu je pivnica č. 7.
5. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností je oboznámený, nakoľko byt užíva od 06.10.2009.
6. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
7. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave.
8. Predmetom nájmu je byt s príslušenstvom (uvedené v bode 2 a 4 tohto článku) v dome č. s. 589 - úžitková plocha vo výmere **50,85 m²**.

II.

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, t.j. **od 08.10.2012 do 30.09.2015**.
2. Zmluvu o nájme bytu je možné ukončiť taktiež na základe písomnej dohody zmluvných strán s výpovednou lehotou 3 mesiace.
3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, že nájomca:
a/ je v omeškaní s platením nájomného a súvisiacich plnení viac ako 1 mesiac. Nájomný vzťah sa v tomto prípade skončí posledného dňa v mesiaci, v ktorom bolo doručené písomné odstúpenie prenajímateľa od zmluvy nájomcovi. Ak si nájomca túto písomnosť neprevezme na pošte, považuje sa za doručení dňom jej uloženia na pošte príp. dňom, kedy nájomca odmietol túto písomnosť prevziať.
b/ užíva predmet nájmu v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy;
c/ nájomca prenechá predmet nájmu (byt) alebo jeho časť do užívania inému subjektu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
4. 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.
5. Jednostranne môže túto zmluvu vypovedať hociktorá strana a to aj bez uvedenia dôvodu v 3-mesačnej lehote, ktorá začne plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
6. Nájomca po skončení nájomnej doby má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a § 711 Obč. zákonníka. V tom prípade, sa nevyhotovuje Zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu. Za prílohu tejto zmluvy sa považuje Zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu z predchádzajúceho obdobia /zo dňa 06.10.2009/.

III.

Cena nájmu, poplatok z omeškania

1. Dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt odpočtom od 01.10.2012 vo výške **1 059,28 €/ročne** a preddavky na úhradu plnenia - služby poskytované s užívaním bytu vo výške **617,40 €/ročne** vrátane vodného a stočného určeného na základe spotreby vody za rok 2011.
2. Výška a predpis úhrad na nájomnom a zálohových platbách za služby spojené s nájmom činia:

| | |
|---|---------------------------|
| Nájomné vo výške | 88,27 € / mesačne |
| Zálohová platba za dodávku tepla | 43,15 € / mesačne |
| Zálohová platba za ohrev vody | 3,98 € / mesačne |
| Zálohová platba na vodné/stočné | 2,66 € / mesačne |
| Zálohová platba za osvetlenie spoločných priestorov | 1,66 € / mesačne |
| Spolu | 139,72 € / mesačne |
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnutú výšku nájomného a zálohové platby za služby spojené s nájmom mesačne t. j. celková mesačná úhrada činí **139,72 €** (slovom

Jednostotridsaťdeväť 72/100 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. Celkové zúčtovanie nájmu a za dodané služby sa vykoná raz ročne do 31.5. 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.
5. 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 upraví výšku a rozpis zálohových platieb.
6. 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 0,2 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 €.
7. 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.
8. 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.

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 spojené s bežným udržiavaním.

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 opravy spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu vykoná nájomca na svoje náklady. Nájomca sa zaväzuje vykonávať prípadné stavebné úpravy na svoje náklady len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
7. 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.
8. V prípade vzniku havárie resp. jej hrozby je nájomca povinný okamžite umožniť prenajímateľovi prístup k zariadeniam /k rozvodom plynu, elektrine a pod./.
9. 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.
10. Nájomca sa zaväzuje, že v bytových priestoroch a v okolí domu č. s. 589 nebude chovať domáce zvieratá (mačky, psy a pod.).

VI. Zánik nájmu

1. Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.
2. Ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času.
3. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí 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 lehodu.
4. Ak bola daná výpoveď z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka, že nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, a preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehodu, ktorá trvá šesť mesiacov.

VII. Všeobecné a záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva o nájme nadobúda účinnosť dňa 08.10.2012.
2. Zmluva môže byť menená alebo dopĺňaná výlučne písomným dodatkom podpísaným oboma zmluvnými stranami.

3. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach. Každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie.
4. 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 19. septembra 2012

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

.....
Kyzek Zdenko
nájomca