

Nájomná zmluva

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

Čl.1

Dňom 1. decembra 2015 prenecháva Obec Staškov v zastúpení starostom obce Ing. Ladislavom Šimčiskom /ďalej len Obec/ p. Tomášovi Valčuhovi, nar., r. č. trvale bytom Staškov č. /ďalej len nájomca/ do užívania obecný byt č. 5 v dome č. s. 25 o výmere 25 m² vrátane príslušenstva /ďalej len „byt“/.

Čl.2

Celková plocha bytu je 25 m²

t. j. izba 20 m²
kúpeľňa 5 m²

Čl.3

Podľa § 703,704 Občianskeho zákonníka nevznikol spoločný nájom bytu.

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 činí 301,44 € a bude uhrádzaná v mesačných platbách.

3. Výška úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu sa určí tak, aby kryla najmä:

- a) náklady na dodávku el. energie pre spol. priestory
- b) náklady na vodu a stočné
- c) 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	301,44 €
preddavky na náklady spojené s užívaním bytu	36,00 € (el. energia spoločné priestory)
preddavok na vodné/stočné	180,00 €

Spolu za rok 517,44 € (slovom päťstosedemnáť 44/100 eur), mesačná výška úhrady činí **43,12 €** (slovom štyridsaťtri 12/100 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) V prípade vzniknutého nedoplatku v ročnom vyúčtovaní z dôvodu vysokej spotreby vody a stočného alebo el. energie v spoločných priestoroch je obec oprávnená navýšiť preddavky za služby poskytované s užívaním bytu.

d) 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. Dodávka studenej vody a odvod odpadových vôd bude súčasťou služieb poskytovaných s nájmom, ktoré sú predmetom ročného vyúčtovania nájmu a služieb.

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 nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania. Poplatok z omeškania činí 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 Eur za každý i začatý mesiac omeškania.

2. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok.

Podľa výsledkov vyúčtovania:

a/ preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania;

b/ nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 15 dní od doručenia 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, 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 sa oboznámil v prítomnosti zástupcu prenajímateľa dňa 26.11.2014.

2. Nájomca sa zaväzuje umožniť povereným zástupcom obce prehliadnúť v dohodnutom čase aspoň raz ročne 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 do 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 01.12.2015 do 30.11.2016.**

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 doručenie 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 po skončení nájmu byt vypratať a protokolárne ho odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom ich 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 20.11.2015

Podpísané 23.11.2015

.....
Ing. Ladislav Šimčisko
starosta obce, prenajímateľ

Podpísané 23.11.2015

.....
Valčuha Tomáš
nájomca