

Zmluva o nájme

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka medzi:

Prenajíateľ: Obec S T A Š K O V
Sídlo: Staškov, 023 53 Staškov
Kontaktná adresa: Obecný úrad v Staškove, 023 53 Staškov
Zastúpený: Ing. Ladislav Šimčisko, starosta obce
Bankové spojenie: Dexia banka Slovensko, a.s. Čadca
číslo účtu: 0279615001/5600
IČO: 314293
DIČ: 2020553271

a

Nájomca: **Pavol Bytčánek,**
Jana Bytčánková,
bytom Staškov č. 858/5

I.

Predmet nájmu

1. Prenajíateľ - vlastník domu, bytu - prenecháva nájomcovi do užívania 2 izbový byt č. 5 na 2 poschodí v dome súp. č. 858 v Staškove.
2. 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 s regulovanými cenami v znení neskorších predpisov patrí do I. kategórie.
3. Byt pozostáva z 2 obytných miestností, kuchyne, kúpeľne, WC a 1 chodba. Súčasťou bytu je sklad č. 5, spoločný podschodový priestor, sklad pre bicykle a kočíky.
4. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností je oboznámený, nakoľko byt užíva od 01.09.2008.
5. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory na spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
6. Majiteľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave. Prílohu č. 1 tejto zmluvy tvorí Zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu zo dňa 27.8.2008

II.

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, t.j. od 01.09.2011 do 31.08.2014.
2. Nájomca po skončení nájomnej doby má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a § 711 Obč. zákonníka.

III.

Cena nájmu, poplatok z omeškania

1. Dňom účinnosti tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt odpočtom od 01.09.2011 a preddavky na úhradu plnenia - služby poskytované s užívaním bytu. Nájomné je splatné do 25-tého dňa daného mesiaca.
2. Nájomné v sume 139,10 € / mesiac je určené podľa bodu 1, položky 16 výmeru MF SR č. R-1/1996 v znení opatrenia MF SR č. R-11/1999.
Preddavky na úhradu za plnenia - služby poskytované s užívaním bytu sú určené v sume 11,93 € / mesiac podľa bodu 2 prílohy č. 2 Zmluvy o nájme.
 - a) Preddavok na vodné/stočné je určený na základe množstva spotrebovanej vody za rok 2010 – stav vodomera k 15.2.2011 = 146 m³. Skutočná spotreba bude vyúčtovaná na základe podružného vodomera umiestneného v byte (stav vodomera k 31.8.2011 =m³)
 - b) Preddavok na el. energiu spoločných priestorov – skutočná spotreba bude vyúčtovaná na základe stavu na elektromeri pre spoločné priestory a rozpočítaná na podlahovú plochu jednotlivých bytov.

Spolu nájom a služby poskytované s užívaním bytu činí mesačne 151,03 €.
3. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia v bežnom mesiaci do 25-tého dňa daného mesiaca.
4. Nájomca deň vzniku nájmu oznámil prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktoré budú s ním v predmetnom byte bývať.
5. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
6. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má práva zmeniť i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu plnení – služieb poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmeny výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou.
7. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 6 od prvého mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

8. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určitej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 eur za každý i začatý mesiac z omeškania.
9. 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.
10. 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.
11. Zvýšenie nájmu o infláciu prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi zvýšenie nájomného s uvedením percenta inflácie a novou výškou nájmu najneskôr do 31. 1. Príslušného roka, v ktorom sa zvyšuje nájomné.

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach § 687-§ 695 Občian. 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 bude dodržiavať podmienky uvedené vo Výnose MVaRR SR z 7.12.2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania podľa § 5.

V.

Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí písomnou dohodou a prenajímateľa alebo písomnou výpoveďou, ktorá musí obsahovať lehotu, kedy sa má nájom skončiť. Lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po podaní výpovede.
2. Nájomca môže vypovedať nájom bez udania dôvodu.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom len s privolením súdu a z dôvodov výslovne vymenovaných v § 711 ods. 1 Občianskeho Zákonníka.
4. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť

prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.

5. 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.

VI.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda účinnosť dňa 01.09.2011.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu zo dňa 27.8.2008 a Evidenčný list pre výpočet nájomného a preddavkov na úhradu plnenia spojené s užívaním bytu.
3. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach – po jednom vyhotovení pre prenajímateľa a nájomcu.
4. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvorili dobrovoľne a bez tiesne.

V Staškove, dňa 25.08.2011

.....

Ing. Ladislav Šimčisko
starosta obce – prenajímateľ

.....

Pavol Bytčánek a Jana Bytčánková
nájomca

