

2/2018

Nájomná zmluva

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Čl. 1

Zmluvné strany:

Prenajíateľ:

Obchodné meno: Obec Sučany
Sídlo: Námestie SNP 1531/31, 038 52 Sučany
Zastúpený: Ing. Vladimír Plížik – starosta obce
Bankové spojenie:
číslo účtu:
IČO: 00 316 938
DIČ: 2020596016

(ďalej len prenajíateľ).

Nájomca:

Meno Priezvisko: Michal Cicko
Dátum narodenia:
Bydlisko: Durka Langsfelda 2035/20B, 038 52 Sučany

(ďalej len nájomca)

Zmluvné strany uzavreli túto zmluvu o nájme bytu:

Čl. 2

Predmet zmluvy.

2.1 Predmetom tejto zmluvy je odplatné prenechanie bytu uvedeného v čl. 3 bod 3.1 tejto zmluvy spolu so spoločnými časťami a spoločnými zariadeniami obytného domu pozostávajúceho z dvoch na seba postavených obytných kontajnerov a zariadením bytu do dočasného užívania prenajíateľom nájomcovi.

Čl. 3

Vymedzenie pojmov

3.1 Pod bytom sa rozumie obytný kontajner vo vlastníctve prenajíateľa nachádzajúci sa na ulici Pri Váhu vchod č. 9A, poschodie 1., č. bytu 9A v katastrálnom území Sučany pozostávajúci z 2ks obytných miestností a príslušenstva o rozmeroch bytu 54 m². Príslušenstvom bytu sa rozumie vedľajšie miestnosti a priestory určené na to, aby sa s bytom užívali: kúpeľňa, WC, chodba, kuchyňa, samostatný nerezový komín.

3.2 Spoločnými zariadeniami obytného domu sa rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú vodovodné, kanalizačné a elektrické prípojky.

3.3 Spoločnými časťami obytného domu sa zo zákona rozumejú časti domu, v ktorom sa byt nachádza a sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie s bytom najmä prístupové kovové schodisko.

3.4 Zariadením bytu sa rozumejú hnutelné veci, ktoré sa nachádzajú v byte a ktoré prenajíateľ prenecháva nájomcovi na užívanie spolu s bytom. Zoznam zariadenia bytu spolu s opisom jeho stavu vyhotoví prenajíateľ a bude tvoriť neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy ako Príloha č. 2 tejto Zmluvy.

3.5 Plneniami spojenými s užívaním bytu sú plnenia poskytnuté za účelom riadneho užívania bytu a to najmä dodávka tepla, teplej vody, vodné a stočné, dodávka elektrickej energie, plynu, úhrada za odpady. Úhradu za plnenia uvedené v tomto bode spojené s užívaním bytu špecifikuje čl.5.

Čl. 4

Doba nájmu

4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomná zmluva a nájomný vzťah založený touto zmluvou sa uzatvára na dobu určitú do 30.9.2019.

4.2 Nájomca po ukončení nájmu nemá právo na bytovú náhradu ani na preplatenie nákladov spojených so sťahovaním.

Čl. 5

Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

5.1 Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného je 66,- Eur/mesiac. Okrem toho sa nájomca zaväzuje platiť zálohy na služby spojené s užívaním bytu, teda za dodávku vody, stočné, za spotrebu elektrickej energie a odpad, vo výške 44,- Eur/mesiac.

5.2 Nájomné a platby za energie a služby spojené s užívaním bytu bude nájomca hradiť bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa alebo prostredníctvom SIPA, t.j. inkasom.

5.3 Vyúčtovanie platieb vykoná prenajímateľ raz za rok po vystavení faktúry jednotlivými dodávateľmi služieb doručením vyúčtovania nájomcovi v prípade uplatňovania si nedoplatku voči nájomcovi. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi prípadný rozdiel vo vyúčtovaní medzi skutočnými nákladmi a zaplatenou zálohou do 15 dní od preukázania skutočných nákladov.

5.4 V prípade omeškania bol dohodnutý poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania najmenej však € 1,00 za každý i začatý mesiac omeškania v súlade s vyhl. 87/1995 Z.z.

5.5 Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného a preddavkov za energie a služby spojené s užívaním bytu, vyplývajúce najmä zo zmeny počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov, alebo zmeny rozsahu plnení spojených s užívaním bytu, prenajímateľ oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu.

5.6 Prenajímateľ sa zaväzuje do 31.5. doručiť nájomcovi vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu za minulý rok. Nájomca sa zaväzuje v lehote do 14 dní od doručenia vyúčtovania uhradiť prípadný nedoplatok a zároveň sa prenajímateľ zaväzuje v lehote do 14 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi uhradiť nájomcovi prípadný preplatok.

Čl. 6

Splatnosť nájomného a platieb za energie a služby spojené s užívaním bytu

6.1. Nájomné a platby za služby spojené s užívaním bytu sú splatné do 20. dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, na ktorý sa nájomné a platby za energie a služby spojené s užívaním bytu platia.

6.2. Za účelom zabezpečenia úhrady nákladov vzniknutých vypožičiavateľovi v súvislosti s prípadným poškodením predmetu nájmu ako aj za účelom úhrady nájomného a nákladov na služby spojené s užívaním bytu ako aj za účelom úhrady akýchkoľvek iných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi v súvislosti s touto zmluvou je nájomca povinný na žiadosť prenajímateľa zložiť u požičiavateľa (v hotovosti do pokladne/na číslo účtu uvedený v záhlaví tejto zmluvy) finančnú záruku vo výške nájomného za dva mesiace (ďalej len „kaucia“). Prenajímateľ je oprávnený použiť kauciu na úhradu týchto uvedených pohľadávok, a to aj v prípade, ak nie sú splatné. V prípade použitia kaucie je nájomca povinný doplniť kauciu do výšky stanovenej v prvej vete tohto bodu do 15 dní odo dňa oznámenia o jej použití. Kaucia sa neúročí.

Čl.7

Odobzdanie predmetu nájmu.

7.1. V prípade, ak nájomca byt dosiaľ neužíva, je prenajímateľ povinný odovzdať nájomcovi predmet prenájmu v stave spôsobilom užívania na základe preberacieho protokolu, v ktorom sa opíše stav bytu, príslušenstva bytu, spoločných častí a zariadenia domu, prípadne jeho závady a uvedú sa v ňom stavy meračov energií pri preberaní bytu nájomcom. Preberací protokol tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy ako Príloha č. 2.

7.2. Disponovať s kľúčmi do bytu má právo len nájomca, osoby bývajúce v byte, ktoré nájomca oznámil prenajímateľovi a prenajímateľ s nimi súhlasil. Zoznam užívateľov bytu tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy ako Príloha č. 1.

Čl.8

Práva a povinnosti zmluvných strán.

8.1 Prenajímateľ sa zaväzuje najmä:

- prenechať byt tak ako stojí a leží spolu so spoločnými zariadeniami a spoločnými časťami domu a zariadením bytu nájomcovi v stave spôsobilom užívania;
- nerušiť nájomcu v riadnom užívaní bytu;
- udržiavať predmet prenájmu na svoje náklady v stave spôsobilom užívania s výnimkou bežnej údržby a opráv podľa tejto zmluvy;
- vykonať vyúčtovanie plnení poskytnutých s užívaním bytu podľa čl. 5 tejto zmluvy;
- pri prenechaní bytu do užívania ako i pri skončení nájomného vzťahu je povinný vykonať odpis meracích zariadení;

8.2 Prenajímateľ je oprávnený:

- vykonať potrebné opravy, stavebné zmeny alebo úpravy predmetu nájmu pričom je v tomto prípade povinný pokiaľ možno v čo najmenšej miere zasiahnuť do práv a záujmov nájomcu.;
- vykonať kontrolnú prehliadku predmetu nájmu.
- vstupovať do predmetu nájmu v nevyhnutnom rozsahu za účelom predchádzania škodám najmä v prípade živelných pohromy.

8.3 Nájomca sa zaväzuje najmä:

- platiť prenajímateľovi nájomne a úhrady spojené s užívaním bytu podľa tejto zmluvy;

- zdržať sa konania, ktorým by rušil ostatné osoby bývajúce v dome, v ktorom sa nachádza predmet nájmu ako aj konania, ktoré je v rozpore s dobými mravmi, najmä rušenia nočného klúdu;
- predmet prenájmu užívať tak, aby nedochádzalo k jeho poškodeniu ani nadmernému opotrebeniu;
- neprenechať predmet prenájmu do podnájmu alebo iného užívania tretím osobám;
- uhrádzať všetky náklady na bežnú údržbu a drobné opravy v byte v zmysle vlád. nar. 87/1995 Z.z.. V prípade ak nájomca nevykoná bežnú údržbu a drobné opravy sám, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení tieto náklady nájomcu odstrániť buď sám alebo prostredníctvom tretích osôb;
- oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať;
- nevykonávať v byte žiadne stavebné úpravy ani zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa, vrátane vrtania dier alebo otvorov do obkladov alebo podlahy, ani zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa. V prípade súhlasu prenajímateľa nemá nájomca právo na úhradu nákladov súvisiacich so stavebnou úpravou alebo zmenou v byte;
- nepoškodzovať zariadenie bytu a súčasne so starostlivosťou riadneho hospodára opatrovať;
- umožniť prenajímateľovi vstup do bytu za účelom kontroly.

8.4 Nájomca berie na vedomie, že

- právo užívať byt a spoločné časti a zariadenia domu sa vzťahuje výlučne na nájomcu a ním oznámené osoby pri podpise zmluvy. Nájomca pri podpise tejto zmluvy oznámi prenajímateľovi osoby, ktoré s ním budú v byte bývať. Tretie osoby sú oprávnené užívať byt len primeraný čas v súvislosti s krátkodobými návštevami. Z dôvodu zmeny zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu pri zmene počtu osôb bývajúcich s nájomcom v byte oznámi nájomca prenajímateľovi túto skutočnosť najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
- zodpovedá za škodu porušením svojich zákonných povinností a zmluvných povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy;
- zodpovedá aj za škodu spôsobenú tretími osobami, ktoré sa zdržujú v predmete nájmu.

Čl. 9 Skončenie nájmu

9.1. Táto nájomná zmluva zaniká:

- a) uplynutím doby, na ktorú bola dojednaná;
- b) písomnou výpoveďou;
- c) dohodou strán;
- d) odstúpením od zmluvy
- e) výpoveďou v zmysle bodu 9.2.

9.2. Nájomca a prenajímateľ môžu ukončiť nájomný vzťah písomnou výpoveďou. Prenajímateľ môže dať výpoveď z dôvodov podľa § 711 OZ v znení neskorších predpisov.

9.3. Výpovedná lehota sú tri mesiace a začína plynúť nasledujúci mesiac, po mesiaci v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

9.4. Prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy ak nájomca užíva priestory takým spôsobom, že na predmete nájmu vzniká škoda a túto škodu alebo užívanie predmetu nájmu nájomca neodstráni do 5 pracovných dní odo dňa doručenia písomného upozornenia.

9.5. Prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy, ak nájomca alebo tretia osoba sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov v dome, v ktorom sa nachádza predmet nájmu alebo ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome

9.6. Prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy, ak nájomca alebo tretia osoba sa správa takým spôsobom, že na predmete nájmu hrozí značná škoda a nájomca neodstráni tento závadný stav do 15 pracovných dní odo dňa doručenia písomného upozornenia.

9.7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal vrátane všetkých kľúčov.

Čl. 10

Sankcie

10.1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má v prípade omeškania nájomcu s platením nájomného právo na zmluvnú pokutu vo výške 0,05% denne z dlžnej sumy. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.

10.2. V prípade, ak nájomca ani do 15 dní po skončení nájmu nevyprace, má prenajímateľ právo na vstup do bytu a po spísaní vecí, ktoré sa tam nachádzajú, tieto na účet a nebezpečie nájomcu uskladiť na inom mieste.

Čl. 11

Spoločné a záverečné ustanovenia

11.1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

11.2. Táto zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, z ktorých každé predstavuje originál.

11.3. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať len písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.

11.4. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

11.5. Spory, vzniknuté medzi účastníkmi zmluvy, prislúchajú na rozhodnutie príslušnému súdu. Zmluvné strany prehlasujú že túto zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpisujú. Súčasne prehlasujú, že túto zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne a bez omylu a že im nie sú známe skutočnosti, ktoré by navodzovali tieseň alebo nápadne nevýhodné podmienky.

V Sučanoch, dňa

V Sučanoch, dňa

Prenajímateľ

Nájomca

.....
Ing. Vladimír Plížik
starosta obce

.....
Michal Cicko