

5/2017

Nájomná zmluva

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Čl. 1

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:

Obchodné meno: Obec Sučany
Sídlo: Námestie SNP 1531/31, 038 52 Sučany
Zastúpený: Ing. Vladimír Plžík – starosta obce
Bankové spojenie: SLSP Martin
číslo účtu: SK49 0900 0000 0003 5155 6027
IČO: 00 316 938
DIČ: 2020596016

(ďalej len prenajímateľ).

Nájomca:

Meno Priezvisko: Alexander Kroščen
Dátum narodenia:
Bydlisko: Partizánska 24, 038 52 Sučany

a

Meno Priezvisko: Jaroslav Kroščen
Dátum narodenia:
Bydlisko: Partizánska 24, 038 52 Sučany
(brat)

(Ďalej spolu 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 domu a zariadením bytu do dočasného užívania prenajímateľom nájomcovi.

Čl. 3

Vymedzenie pojmov

3.1 Pod bytom sa rozumie byt vo vlastníctve prenajímateľa nachádzajúci sa na ulici Pri Váhu vchod č. 9, poschodie 2. nadzemné, č. bytu 3 v katastrálnom území Sučany pozostávajúci z 2ks obytných miestností a príslušenstva o rozmeroch bytu 48,8 m². Príslušenstvom bytu sa rozumie vedľajšie miestnosti a priestory určené na to, aby sa s bytom užívali: kúpeľňa s WC, 2ks chodby na 2. nadzemnom podlaží, vnútorné schodište.

3.2 Spoločnými zariadeniami 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: pivnica, komíny, vstupná chodba a vonkajšie schodište vodovodné, kanalizačné a elektrické rozvody a prípojky vrátane vodomernej šachty a 2 ks železobetónové žumpy s objemom spolu 26 m³.

3.3 Spoločnými časťami 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 schodisko, pivnice, prípojky a spoločný dvor.

3.4 Zariadením bytu sa rozumejú hnutelné veci, ktoré sa nachádzajú v byte a ktoré prenajímateľ prenecháva nájomcovi na užívanie spolu s bytom. Zariadenie bytu tvoria nové funkčné celky: osvetlenie, vypínače, zásuvky, príprava na montáž kuchynskej linky, 3 ks interiérových dverí, kompletne WC kombi, vaňa s vaňovou batériou, elektrický bojler, umývadlo s umývadlovou batériou. Zoznam zariadenia bytu spolu s opisom jeho stavu vyhotoví prenajímateľ a bude tvoriť neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy ako Príloha č. 1 tejto Zmluvy.

3.5 Plneniami spojenými s užívaním bytu sú plnenia poskytnuté za účelom riadneho užívania bytu a to najmä dodávka vody, dodávka elektrickej energie, 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 od 12. 10. 2017 do 31. 12. 2017.

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 **100,- Eur/mesiac**. Okrem toho sa nájomca zaväzuje platiť zálohy na služby spojené s užívaním bytu, teda za dodávku vody, za spotrebu elektrickej energie a odpad. Podrobný rozpis nájomného a služieb spojených s užívaním bytu je uvedený v prílohe k tejto zmluve.

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 dorúčením vyúčtovania nájomcovi 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 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 daného mesiaca, na ktorý sa nájomné a platby za energie a služby spojené s užívaním bytu platia.

6.2. Za účelom zabezpečenia úhrady nákladov vzniknutých vypožičiaťovi 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 v deň nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy zložiť u požičiavateľa (v hotovosti do pokladne/na číslo účtu uvedený v záhlaví tejto zmluvy) finančnú záruku vo výške 300€ (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. Prenajímateľ je 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. 1.

7.2. Disponovať s kľúčmi od vchodových dverí do budovy, s kľúčmi do bytu ako aj od pivnice má právo len nájomca, osoby bývajúce v byte, ktoré nájomca oznámil prenajímateľovi a prenajímateľ s nimi súhlasil a prenajímateľ.

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 dobrými mravmi, najmä rušenia nočného klľudu;
- 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 vŕtania 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 zo strany prenajímateľa z dôvodu uvedeného v bode 9.5

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 3 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.

11.6. Prílohy k zmluve:

- preberací protokol
- rozpis nájomného a služieb spojených s užívaním bytu

V Sučanoch dňa 12. 10. 2017

Prenajímateľ

.....
Ing. Vladimír Plžik
starosta obce

V Sučanoch dňa 12. 10. 2017

Nájomca

.....
Kroščen Alexander

.....
Kroščen Jaroslav

PREBERACÍ PROTOKOL O PREVZATÍ BYTU NA ZÁKLADE NÁJOMNEJ ZMLUVY

Adresa bytu:

Sučany, Pri Váhu č. 9, 2. nadzemné podlažie, Byt č. 3

Za prenajímateľa bytu obec Sučany - odovzdávajúci:

Meno a priezvisko: Mgr. Vladimír Olbert
prednosta OcÚ Sučany

Nájomca - preberajúci:

Meno a priezvisko: Kroščen Alexander

a

Meno a priezvisko: Kroščen Jaroslav

Dolu podpísaný odovzdávajúci odovzdáva a preberajúci preberajú byt/nehnutelnosť/
s uvedenými stavmi meračov ku dňu 12. 9. 2017

Energie	Číslo merača	Stav merača
studená voda	10 07477087	0000,0 m ³
elektrická energia	M160120	00002.86 kWh

Poznámky k stavu bytu:

Zariadenie bytu tvoria nové funkčné celky: osvetlenie, vypínače, zásuvky, príprava na montáž kuchynskej linky, 3 ks interiérových dverí, kompletne WC kômbi, vaňa s vaňovou batériou, elektrický bojler, umývadlo s umývadlovou batériou, podlahová krytina PVC v časti bytu.

Záverečné ustanovenia:

Preberajúci a odovzdávajúci súhlasia, s vykonaným odpisom stavu meradiel vody a el. energií spojených s užívaním bytu uskutočneného k dátumu podpísania Nájomnej zmluvy.

V Sučanoch dňa 12. 10. 2017

V Sučanoch dňa 12. 10. 2017

Mgr. Vladimír Olbert

Kroščen Alexander

Kroščen Jaroslav

Rozpis nájomného a služieb spojených s užívaním bytu

V zmysle ods.1, čl. 6 Nájomnej zmluvy sú nájomné a platby za služby spojené s užívaním bytu splatné do 20. dňa daného mesiaca, na ktorý sa nájomné a platby za energie a služby spojené s užívaním bytu platia.

V zmysle ods.2, čl. 6 Nájomnej zmluvy je finančná záruka („kaucia“) stanovená na finančnú čiastku vo výške 300 €.

Na základe uvedených zmluvných podmienok s prihliadnutím na možnosti nájomcov sa stanovuje nasledovný rozpis nájomného:

1. K termínu 20. 10. 2017 uhradí za nájomné a 1. polovicu kaucie
Alexander Ktroščen čiastku spolu 125 €
Jaroslav Ktroščen čiastku spolu 125 €
2. K termínu 20. 11. 2017 uhradí za nájomné a 2. polovicu kaucie
Alexander Ktroščen čiastku spolu 125 € + čiastku vypočítanú s pomeru skutočnej spotreby energií, vody a stočné t. j. za služby spojené s užívaním bytu
Jaroslav Ktroščen čiastku spolu 125 € + čiastku vypočítanú s pomeru skutočnej spotreby energií, vody a stočné t. j. za služby spojené s užívaním bytu
3. K termínu 20. 12. 2017 uhradí za nájomné
Alexander Ktroščen čiastku spolu 50 € + čiastku vypočítanú s pomeru skutočnej spotreby energií, vody a stočné t. j. za služby spojené s užívaním bytu
Jaroslav Ktroščen čiastku spolu 50 € + čiastku vypočítanú s pomeru skutočnej spotreby energií, vody a stočné t. j. za služby spojené s užívaním bytu
4. V prípade ak dôjde k predĺženiu Nájomnej zmluvy t. j. od 1. 1. 2018 bude postupované v zmysle bodu 3. tohto rozpisu. V prípade nepredĺženia Nájomnej zmluvy, alebo porušenia podmienok zmluvy sa uplatnia ustanovenia čl. 10 predmetnej Nájomnej zmluvy.

V Sučanoch dňa 12. 10. 2017

Mgr. Vladimír Olbert

V Sučanoch dňa 12. 10. 2017

Kroščen Alexander

Kroščen Jaroslav