

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 112/ 2024

o nájme obecného bytu uzatvorená v zmysle § 663 a násl. a 685 a násl.
Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ:

Názov: : Obec Čaklov
So sídlom: Čaklov 116
IČO: 00332291
Zastúpená: starostom obce, Andrejom Dragulom
Bankové spojenie: VÚB, a.s. pobočka Vranov n./T.
Číslo účtu: 16 121 632/0200
IBAN: SK65 0200 0000 0000 1612 1632

a

nájomca:
Meno, priezvisko: Tancož Miroslav
Narodený:
Rod.číslo:
Bydlisko: Čaklov 501

Prílohy:

Meno, priezvisko: Tancož Miroslav
Dátum narodenia: 12.02.1978
Miesto: Čaklov
Bydlisko: Čaklov 501

uzatvárajú zmluvu o nájme obecného bytu:

Čl. I

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom obecného nájomného bytu číslo 1 v obytnom dome . súpisné číslo 501, v obci Čaklov, s plochou bytu 52,50 m².
2. Prenajímateľ prenecháva byt popísaný v Čl. I. bode 1. tejto zmluvy nájomcovi do nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie - na bývanie nájomcovi a osobám, ktoré s týmto nájomcom spoločne bývajú
3. Prenajímateľ bude poskytovať nájomcovi nasledovné služby spojené s užívaním bytu:
 - a) vývoz smetia za úhradu
 - b) vodné a stočné za úhradu

Čl. II

- 1) Nájomca býva v tomto byte od svojho narodenia, kedy boli nájomníkmi jeho starí rodičia. Nájomník prebral byt do užívania v stave spôsobilom na obvyklé užívanie. Spolu s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti osoby, ktoré sú bližšie pomenované v prílohe č. I. tejto zmluvy.
- 2) Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať tento byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia tohto domu, ako aj požívať plnenia spojené s užívaním bytu (§ 688 OZ). Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt užívať iba na určený účel, t.j. bývanie.
- 3) Nájomca je povinný vykonávať v byte drobné úpravy a bežnú údržbu bytu na svoje náklady len v zmysle nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z.z.
- 4) Nájomca a osoby s nimi bývajúce sú povinné užívať byt, spoločné priestory a zariadenia tohto domu riadne a predpísaným spôsobom a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

- 5) Nájomca a osoby s nimi bývajúce sú povinné pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
- 6) Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
- 7) Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy a ani inú podstatnú zmenu v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
- 8) Nájomca nesmie uzatvoriť podnájomnú zmluvu s tretími osobami, nesmie poskytovať bývanie tretím osobám, o byt je povinný starať sa tak, aby na byte nevznikali škody.
- 9) Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní bytu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie bytu.
- 10) Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od nájomcu náhradu. Drobné opravy v byte súvisiace s užívaním bytu a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca, (drobné opravy a náklady spojené s bežnou údržbou bytu upravuje nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z.z.). Pre prípad, že nájomca poruší v tomto smere nájomnú zmluvu, zodpovedá prenajímateľovi za škodu ním spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať byt pre vady vecí, ktoré neboli prenajímateľovi oznámené včas.
- 11) Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
- 12) Nájomca je povinný poistiť zariadenie bytu.

Čl.III.

- 1.) Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon nájomcovho práva ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu nákladov musí nájomca písomne uplatniť bez zbytočného odkladu po ich vynaložení.

Čl. IV.

- 1) Ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne uplynutím času.
- 2) Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ môže odstúpiť od tejto nájomnej zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe prenajímateľa bude prenajatý byt užívať, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda (§ 679 ods. 3 prvá veta OZ). Odstúpenie nadobudne účinnosť dňom, keď bolo písomné oznámenie o odstúpení doručené nájomcovi.
- 3) Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.
- 4) Ak bola daná písomná výpoveď prenajímateľom, skončí sa 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.
- 5) Automatické predĺžovanie nájmu pre tento nájom neplatí.

- 6) Prenajímateľ môže vypovedať nájomnú zmluvu ak:
- Nájomca, alebo ten kto je členom jeho domácnosti, alebo iné osoby zdržiavajúce sa v predmete zmluvy špecifikovanom čl. I ods. 1 hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome.
 - nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa; v prípade ak ku dňu výpovede preukáže nájomca, že bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehotu, ktorá trvá šesť mesiacov. Ak nájomca, ktorý je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, pred uplynutím výpovednej lehoty zaplatil prenajímateľovi dlžné nájomné alebo sa s prenajímateľom dohodne o spôsobe jeho úhrady, rozumie sa tým, že dôvod výpovede bytu zanikol.
 - je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom užívať najmenej počas šiestich mesiacov,
 - nájomca užíva byt bez písomného súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie

Čl.V.

- Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi ročné nájomné v sume 297,96 EUR, a to v splátkach splatných po 24,83 € mesačne, z tejto mesačnej splátky nájomného tvorí fond opráv, prevádzky a údržby 15 €. Nájomca sa zaväzuje platiť úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu (spoločná elektrina, vodné a stočné), Najneskôr vždy do 25. dňa nasledujúceho mesiaca. Konkrétnu výšku ročného, resp. mesačného nájomného stanovuje a schvaľuje Obecné zastupiteľstvo. Výška nájomného môže byť každoročne prehodnocovaná a môže byť upravovaná minimálne o výšku inflácie vykazovanú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok.
- Mesačné zálohy za služby spojené s užívaním bytu platí nájomca prenajímateľovi sám.
- Nájomné a zálohy za služby poskytované s užívaním bytu uhrádza nájomca buď v hotovosti do pokladne prenajímateľa alebo na účet prenajímateľa číslo 16121632/0200, IBAN SK65 0200 0000 0000 1612 1632, variabilný symbol 5011.
- Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania.
- Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia a prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanoví osobitný právny predpis (§ 696 ods.1 Obč. zákonníka).
- Ručiteľský záväzok:
za splácanie nájomného a služieb poskytovaných s užívaním bytu špecifikovaného v čl. V ods. 1 a čl. V ods. 2 preberá ručenie:

Jancožová Mariana, narodená _____, bytom Čaklov 501

Čl.VI

- Nájomný pomer vzniká dňom 1.4.2024 na dobu určitú do 31.3.2025.
- Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmetný byt prenajímateľovi v stave.

v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvykle opotrebenie. Ku dňu skončenia nájomnej zmluvy je nájomca povinný byt uvoľniť, pričom nájomca je povinný odovzdávaný predmet zmluvy vybaviť základnou bielou hygienickou maľbou v celých priestoroch. Prenajímateľ nie je povinný zabezpečiť nájomcovi náhradné ubytovanie pri zániku nájmu bytu.

Čl.VII.

1. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
2. Ak nie je v tejto zmluve uvedené výslovne niečo iné riadia sa vzťahy účastníkov zákonom č . 40/1964 Zb. Občianskym zákonníkom v platnom znení (OZ).
3. Táto nájomná zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zo strán obdrží po jednom vyhotovení.
3. Účastníci prehlasujú, že táto nájomná zmluva bola uzatvorená dobrovoľne, vyjadruje ich slobodnú, ničím neobmedzenú vôľu, ich prejav je určitý a zároveň prehlasujú, že táto zmluva nebola uzatvorená v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok.
4. Účastníci si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju aj podpisujú.
5. Nájomca výslovne súhlasí s tým, aby v tejto nájomnej zmluve boli uvedené ich osobné údaje - dátum narodenia, rodné číslo, príbuzenský vzťah a iné identifikačné údaje v súlade so zákonom NR SR číslo 122/2013 Z.z.
6. Táto zmluva je podľa zákona číslo 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobodne informácií), v platnom znení zmluvou povinne zverejňovaná.
Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.
7. Súčasťou tejto zmluvy sú prílohy:
príloha č. 1 -zoznam osôb užívajúcich predmet zmluvy

V Čaklove dňa 5. marca 2024

Prenajímateľ:

Nájomca :

.....
Andrej Dragula, starosta Obce Čaklov

.....
Tancož Miroslav