Z m l u v a
o nájme bytu č. 1/MŠ/2016
uzavretá v zmysle § 663 a nasl., § 685 a nasl. OZ

Prenajímateľ : Obec Kočovce
zastúpená starostom obce RNDr. Jozefom Ševcechom
so sídlom 916 31 Kočovce 280
IČO: 00 311 685, DIČ : 2021079665
Číslo účtu: 5806629011/5600, Prima banka Slovensko, a. s.

Nájomca: Marián Zelezka

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu:

Čl. I
Predmet prenájmu

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania za nájomné byt č. 1 nachádzajúci sa v 1. NP bytového domu súpisné číslo 383 v Kočovciach. Bytový dom je postavený na parcele č. 101/5 a prenajímateľ je jeho výlučným vlastníkom.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. 1 pozostávajúci z troch obytných miestností a príslušenstva – kuchynského kúta, chodby, kúpeľne, WC, 2 balkónov a pivnice č. 1, nachádzajúcej sa v 1. NP bytového domu. Úžitková plocha bytu je 69,24 m² a pivnice 2,31 m².
3. Nájomcovi je známy stav prenajímaného bytu, nakoľko je v jeho užívaní od 01. 12. 2013 a touto nájomnou zmluvou sa mu nájom v byte predlžuje. Nájomca a osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti majú právo na základe tejto zmluvy byt vrátane spoločných častí a zariadení bytového domu užívať, ako aj požívať plnenia spojené s užívaním bytu a pri výkone svojich práv nebudú zasahovať do práv ostatných nájomcov v bytovom dome. Rozsah užívania stanovuje Občiansky zákonník a nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov. Podrobnosti o spôsobe užívania spoločných priestorov a zariadení domu upravuje Domový poriadok.

Čl. II
Doba prenájmu

1. Nájomný pomer vzniká dňom 01. 12. 2016 a uzatvára sa na dobu určitú do 30. 11. 2019.
2. Nájomca má prednostné právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu len v prípade, že dodržiava ustanovenia tejto zmluvy, Všeobecne záväzného nariadenie Obce Kočovce č. 04/2012 o zásadách prideľovania obecných nájomných bytov a osobitný predpis § 711 Občianskeho zákonníka. Nájomca minimálne 60 dní pred skončením nájmu musí písomne požiadať prenajímateľa o uzavretie novej nájomnej zmluvy. Podmienky v novej nájomnej zmluve môžu byť dohodnuté inak, ako sú ustanovené v tejto zmluve.
3. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady a tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
4. Nájomca prehlasuje, že po ukončení nájmu nemá nárok na pridelenie bytu alebo inej bytovej náhrady a tohto sa výslovne vzdáva.

Čl. III
Záloha

1. Trvalá záloha, ktorú nájomník uhradil prenajímateľovi, predstavuje trojmesačný nájom za užívanie najväčšieho bytu, t. j. 555,00 €. Pri ukončení nájmu bude trvalá záloha s nájomcom vysporiadaná v „Konečnom vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním a správou bytu“ za rok, v ktorom bol ukončený nájom.

Čl. IV
Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu mesačne nájomné podľa „Rozpisu preddavku za služby a plnenia za užívanie bytu“, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ má právo výšku zálohových platieb každoročne upraviť o mieru inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
3. Nájomné začína plynúť dňom 01. 12. 2016. Úhrada nájomného a úhrady za plnenie spojené s užívaním bytu sú splatné vždy do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Ak nájomca nezaplatí nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu do 5-tich dní po splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, minimálne vo výške 1,00 €.
4. Nájomné sa bude uhrádzať bezhotovostným bankovým prevodom na číslo účtu: 5806629011/5600, VS – 01383, KS - 0308 alebo v hotovosti do pokladne Obce Kočovce.
5. Skutočnosti rozhodné pre zmeny úhrad je nájomca povinný oznámiť bez zbytočného odkladu, najneskôr do jedného mesiaca prenajímateľovi.
6. Vyúčtovanie za plnenie spojené s užívaním bytu sa bude vykonávať ročne. Prenajímateľ je povinný predložiť ho nájomcovi do 31. mája kalendárneho roku nasledujúceho po roku, za ktorý bolo vyúčtovanie spracované.
7. Prenajímateľ má právo zvýšiť výšku nájomného, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny predpisov alebo z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nájomného. Zmenu výšky nájomného môže prenajímateľ realizovať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Nájomca bude na túto zmenu písomne upozornený.
8. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Zb. v znení neskorších predpisov uhrádza nájomca.

Čl. V
Povinnosti nájomcu a prenajímateľa

1. Nájomca sa zaväzuje používať prenajaté priestory iba na účel uvedený v čl. 1 tejto zmluvy. Nie je oprávnený prenechať, resp. inak disponovať s predmetom nájmu a nesmie ho zaťažiť žiadnou právnou skutočnosťou. Pre tento prípad sú tieto zmluvy od počiatku neplatné.
2. Nájomca je povinný vykonávať drobné opravy v byte a drobnú údržbu bytu v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov na svoj účet a svoje náklady vrátane odstránenia závad a poškodení v dome alebo v byte spôsobených nájomcom alebo tretími osobami. Ak by sa tak nestalo, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť na vlastné náklady a tieto následne požadovať od nájomcu. Väčšie opravy v byte je nájomca povinný bez zbytočného odkladu ohlásiť prenajímateľovi a umožniť mu vykonanie týchto opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
3. Nájomca je povinný riadne a včas písomne informovať prenajímateľa o závažných skutočnostiach prenajatého bytu a spoločných priestorov, najmä riadne a včas o počte osôb v byte, ktoré sú vedené v evidenčnom liste.

4. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch dodržiavať všetky bezpečnostné predpisy a ustanovenia Domového a Požiarneho poriadku, s ktorými bol oboznámený. V prípade ich porušenia, zodpovedá priamo kontrolným orgánom a v prípade vzniku škody zodpovedá v celom rozsahu.
5. Nájomca sa zaväzuje, že prenajímateľovi bude oznamovať všetky závady na nehnuteľnosti, ktoré by mu mohli spôsobiť škodu na majetku. Nájomca vykoná všetky dostupné opatrenia na zamedzenie vzniku škôd a spolu s prenajímateľom odstráni ich možné príčiny, ak sa tieto týkajú aj zodpovednosti prenajímateľa.
6. Nájomca je povinný uzavrieť poistnú zmluvu na zodpovednosť z prevádzky a na vlastné veci. Stavby a základné prostriedky poisťuje prenajímateľ.
7. Nájomca je povinný hradiť náklady spojené s obvyklým udržiavaním bytu vrátane maľovania a náterov.
8. Nájomca nemôže v byte vykonávať podnikateľskú činnosť bez písomného súhlasu prenajímateľa bytu.
9. Nájomca je povinný sprístupniť prenajímateľovi byt za účelom kontroly, či nájomca užíva byt riadnym spôsobom.
10. Nájomca nemôže byt prenajať tretej osobe.
11. Nájomca je povinný odhlásiť meranie elektrickej energie a plynu do 10 dní po ukončení nájmu. V prípade, že by túto povinnosť nesplnil, splnomocňuje prenajímateľa k odhláseniu merania energií.
12. Prenajímateľ zabezpečuje odvoz a likvidáciu odpadu.
13. Prenajímateľ je povinný na svoje náklady udržiavať podstatu nebytových priestorov v stave spôsobilom k zmluvnému užívaniu a zabezpečovať riadne plnenie služieb, s ktorými je užívanie bytových priestorov spojené.
14. Ak prenajímateľ alebo nájomca zanedbajú povinnosť podľa tejto zmluvy, čo do vzniku škôd, sú si títo povinní škody vzniknuté na ich majetku navzájom uhradiť a to podľa miery zavinenia. Škody sa vysporiadajú vzájomnou dohodou. Ak k dohode nedôjde, môžu sa obrátiť so svojimi nárokmi na súd.
15. Všetky vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy a vzťahy, ktoré nie sú v nej osobitne upravené, sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb., Občianskym zákonníkom v platnom znení a ďalšími všeobecne platnými predpismi.
16. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy sa môžu robiť len na základe dohody oboch zmluvných strán, pričom dohoda musí mať písomnú formu.

Čl. VI
Zánik nájmu bytu

Nájom bytu zanikne:
1. uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba predĺžená,
2. písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
3. písomnou výpoveďou nájomcu,
4. po prerokovaní v obecnom zastupiteľstve a so súhlasom starostu obce písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľom, ako nájomca:
   a) nespĺňa podmienky uvedené v platnom Všeobecne záväznom nariadení obce o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov,
   b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako jeden mesiac,
   c) alebo ten, kto s ním býva napriek písomnej výhrade hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v bytovom dome,
   d) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
   e) neužíva byt bez vážnych dôvodov viac ako jeden mesiac,

f) bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené v evidenčnom liste k tomuto bytu (do tohto sa nezapočítavajú návštevy kratšie ako 15 dní).

5. Nájom bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď nájomcovi doručená.
6. Ak prenajímateľ nesúhlasí s uzavretím novej nájomnej zmluvy, je nájomca povinný byt spolu s príslušenstvom vypratať, kľúče odovzdať prenajímateľovi a umožniť mu vstup do držby a užívania bytu, a to ku dňu skončenia dohodnutej doby nájomného pomeru podľa čl. 2 tejto zmluvy. V opačnom prípade nájomca súhlasí, že prenajímateľ aj bez prítomnosti nájomcu byt spolu s príslušenstvom za prítomnosti svedkov vyprace a hnuteľné veci zloží do úschovy tretej osobe. Zároveň sa nájomca zaväzuje uhradiť všetky náklady spojené s vypratanim bytu a s úschovou hnuteľných vecí v lehote 3 dní po predložení, resp. vyúčtovaní nákladov.
7. Nájomca berie na vedomie, že po skončení dohodnutej doby nájomného pomeru podľa čl. 2 tejto zmluvy bude užívať byt spolu s príslušenstvom protiprávne resp. bez právneho dôvodu, čo môže zakladať zodpovednosť za priestupok alebo trestnú zodpovednosť pre trestný čin neoprávneného užívania bytu iného.
8. Pri zániku nájmu dohodnutého na dobu určitú, nemá nájomca právo na žiadnu bytovú náhradu.

Čl. VII
Vzájomné vzťahy zmluvných strán

1. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom prenajímaných nebytových priestorov.
2. Nájomca je oprávnený užívať bytové priestory v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
3. Nájomca berie na vedomie, že jeho vlastný hnuteľný majetok si je povinný poistiť na vlastné náklady.

Čl. VIII
Záverečné ustanovenia

1. Nájomca súhlasí s použitím a spracúvaním jeho osobných údajov – dátumom narodenia a rodným číslom v súlade so zákonom č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
2. Táto zmluva sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch.
3. Práva a povinnosti zmluvných strán v zmluve bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa príslušných právnych predpisov.
5. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

V Kočovciach, dňa 30.11.2016 V Kočovciach, dňa 30.11.2016

Prenajímateľ: Nájomca :

RNDr. Jozef Ševcech
starosta Obce Kočovce

Marián Zelezka