Nájomná zmluva

uzavretá v zmysle ust. § 685 a nasl. občianskeho zákonníka v spojení s ust. zákona č. 189/92 Zb. v znení neskorších predpisov,
zmluva o zábezpeke uzavretá v zmysle ust. § 51 a nasl. obč. zákonníka

---

medzi účastníkmi dňa: .....

1/ Obec Lipová v zastúpení Tatiana Ölvecká , starostka obce
sídlo 203, 941 02 Lipová, IČO: 00 309 044

ako prenajímateľ
a

2/ Marek Filo, rod. Filo, nar , rod. číslo
trvale bytom

ako nájomca

I.

Prenajímateľ je vlastníkom bytu č. 1 nachádzajúceho sa v bytovom dome súp. číslo 442 postavenom na parcele č. 65/32 vedený katastrom nehnuteľností pre kat. územie obce Mlynský Sek na liste vlastníctva obce Lipová.

Byt nachádzajúci sa v bytovom dome pozostáva z 1 izby, kuchyne, kúpeľne a chodby v úžitkovej ploche 30,51 m^2

S nájmom bytu je spojený nájom:

- spoločných zariadení: elektroinštalácia, vodovodná inštalácia, kúrenie,
- spoločných častí: základy, obvodové múry, strecha, deliace priečky, chodby, kočikáreň.

Prenajímateľ je vlastníkom pozemku parc. číslo 65/32 vedený katastrom nehnuteľností pre kat. územie obce Mlynský Sek na liste vlastníctva obce Lipová

II.

Podpísaná starostka za prenajímateľa vyhlasujem, že vyššie uvedený byt vrátane spoločných zariadení a spoločných častí, pozemkov, Obec Lipová prenajíma Marekovi Filovi.

Podpísaný nájomca vyhlasujem, že byt, pozemok a príslušenstvo k bytu uvedené v ust. čl. I., tejto zmluvy, si prenajímam.

III.

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu 3 rokov so začiatkom od 15. 04. 2014.

Po skončení nájmu prenajímateľ nebude povinný poskytnúť nájomcovi náhradný byt. Po uplynutí tejto doby, v prípade, že bude nájomca naďalej spĺňať kritériá – mesačný príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, nebude prevyšovať trojnásobok životného minima vypočítaného pre žiadateľa osoby, ktorých príjem sa posudzuje spoločne – prenajímateľ sa zaväzuje, že uzavrie nájomnú zmluvu opakovane, najviac na dobu 3 rokov.

Druhá strana nájomnej zmluvy

Opakované uzavretie nájomnej zmluvy bude možné len v tom prípade, ak u nájomcu nebudú dôvody na skončenia nájmu podľa ust. § 711 Občianskeho zákonníka.

Takýmito dôvodmi na skončenie nájmu bude ak:

- nájomca alebo členovia jeho domácnosti hrubo poškodia prenajatý byt, príslušenstvo, spoločné zariadenia,
- nájomca bude sústavne narušovať pokojné bývanie ostatných nájomcov, bude ohrozovať bezpečnosť alebo dobré mravy,
- nájomca bude hrubo porušovať svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatí nájomné alebo úhradu z plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechajú byt do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa tretím osobám alebo tretej osobe,
- je potrebné z dôvodu obecného – verejného záujmu s bytom alebo s bytovým domom naložiť tak, že byt nemožno užívať alebo, ak byt vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní byt alebo bytový dom nemožno užívať počas šiestich mesiacov.

IV.

1/ Nájomné za nájom bytu je dohodnuté mesačne 4/2014, výška nájomného je v sume 66,- Eur.

Nájomca je povinný nájomné za nájom bytu platiť v pravidelných mesačných splátkach vždy k 15 – tému dňu v mesiaci za ten – ktorý bežný mesiac poštovou poukážkou alebo prevodom na účet Obce Lipová tak, aby k 15 – tému dňu úhrada bola vykonaná.

2/ Na zabezpečenie platenia nájomného, poplatku z omeškania a zmluvnej pokuty nájomca platí zábezpeku maximálne vo výške nájomného rovnajúceho sa sume nájmu za 6 mesiacov. Výška zábezpeky je 396,- EUR, ktorá je splatná pri podpisovaní tejto zmluvy.

Zaplatená zábezpeka je zábezpeka na platenie nájomného, poplatku z omeškania a zmluvnej pokuty podľa nájomnej zmluvy.

Zo zaplatenej zábezpeky sa bude platiť dlžné nájomné výlučne v prípade, ak nájomca bude meškať s platením nájomného 3 mesiace a následne obec vypovie nájom bytu, počas výpovednej doby 3 mesiace, ako aj poplatok z omeškania za toto meškanie súvisiace s vypovedaním nájmu bytu.

Zo zaplatenej zábezpeky prenajímateľ môže pri skončení nájmu započítať škodu spôsobenú nájomcom na prenajatom byte a spoločných zariadeniach určenú zástupcami prenajímateľa na základe skutočne vynaložených nákladov na odstránenie spôsobenej škody.

Celá výška zábezpeky musí zostať v nezmenenej výške počas celej doby nájmu.

Zaplatená zábezpeka bude od prenajímateľa evidovaná na osobitnom účte.

Prenajímateľ výnimočne môže použiť zloženú zábezpeku na úhradu splátky úveru poskytnutého na výstavbu bytového domu, v ktorom sa nachádza prenajatý byt s podmienkou, že použitá suma splátky bude splatená na osobitný účet do konca rozpočtového roku z príjmov obce.

Pri skončení nájmu bude zábezpeka vrátená nájomcovi do 30 dní odo dňa skončenia nájmu.

Pri uzavretí nájomnej zmluvy – pri opakovaní nájmu na ten istý byt, bude možné zábezpeku započítať na zloženie zábezpeky podľa tejto ďalšej zmluvy.

V.

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, na obdobie troch rokov, od 15. 04. 2014 do 15. 04. 2017.

Nájom bytu možno vypovedať z dôvodov uvedených v tejto nájomnej zmluve.

Dohodnutá výpovedná lehota je tri mesiace, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.

VI.

a/ Nájomné za 1 mesiac je vo výške 66,- EUR.

Pri omeškaní s platením nájomného platí nájomca poplatok z omeškania vo výške 1 promile denne, najmenej vo výške 0,83 EUR za každý aj začatý mesiac omeškania a nájomca je povinný ho vyplatiť pri najbližšom splatnom mesačnom nájomnom.

b/ Nájomca platí sumu 396,- EUR ako zábezpeku platenia nájomného, poplatku z omeškania a zmluvnej pokuty. Zo zaplatenej zábezpeky sa bude platiť dlžné nájomné, poplatok z omeškania, ako aj zmluvná pokuta. Zostatok zábezpeky sa vyúčtuje pri skončení nájmu.

Zábezpeka bude zaplatená pri podpisovaní tejto nájomnej zmluvy.

VII.

Drobné opravy a údržby v byte a náklady spojené s drobnými opravami a údržbami, si zabezpečuje a hradí nájomca z vlastných prostriedkov.

Pojem drobných opráv a náklady spojené s bežnou opravou a údržbou stanovuje nariadenie vlády číslo 87/95 Z. z. v znení neskorších predpisov a je pre účastníkov záväzné.

VIII.

Úhradu za elektrinu, plyn, vodu, nájomca znáša z vlastných prostriedkov, priamo dodávateľovi na základe elektromeru, plynomeru, vodomeru zapojeného na meranie spotreby v bytovom dome.

Úhrada za stočné – odvoz splaškov, spoločnú elektrinu v bytovom dome, platí nájomca prenajímateľovi 2x ročne na základe vystavených faktúr prenajímateľom. Podkladom na zaplatenie faktúr bude pri spoločnej elektrine stav podľa elektromeru spoločnej elektriny, splašky podľa faktúr z vykonaných vývozov.

IX.

Prenajatý byt, prenajímateľ odovzdal nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie a zabezpečenom na plné a riadne užívanie.

Prenajímateľ je povinný byt udržiavať v stave spôsobilom na bývanie, opravy a údržby presahujúce bežné opravy a údržby uvedené v nariadení vlády číslo 87/95 Z. z. v znení neskorších predpisov je povinný prenajímateľ vykonať do 30 dní. V prípade, že do vyššie uvedenej dohodnutej doby prenajímateľ závady neodstráni, má právo nájomca závady odstrániť sám a od prenajímateľa požadovať náhradu účelne vynaložených nákladov ak si ich uplatní v lehote 6 mesiacov od vykonania opráv u prenajímateľa.

X.

Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu vykonania tých opráv, ktoré sa vykonávajú na náklady prenajímateľa, najneskôr v lehote 15 dní a umožniť vykonanie týchto opráv.

V prípade, že nájomca nedodrží tento postup, zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorú týmto spôsobil.

Ak nájomca nevykoná včas bežné opravy a údržby, ktoré je povinný na svoje náklady vykonať, prenajímateľ tieto opravy vykoná a od nájomcu môže požadovať náhradu týchto nákladov.
Nájomca zodpovedá a je povinný odstrániť všetky závady na vlastné náklady, ktoré spôsobil sám alebo osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti, či už v prenajatom byte alebo na spoločných zariadeniach alebo spoločných častiach bytového domu.

XI.

Nájomca môže vykonať stavebné úpravy v byte a v spoločných častiach bytového domu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
V prípade, že nájomca nedodrží tento postup, na vlastné náklady musí byt a ostatné priestory uviesť do pôvodného stavu.

V prípade, že toto nevykoná, prenajímateľ vykoná uvedenie do pôvodného stavu a má právo požadovať úhradu nákladov s týmto spojené.

XII.

Prenajímateľ je oprávnený vykonať stavebné úpravy v byte len s písomným súhlasom nájomcu. Tento súhlas nie je potrebný, ak sa stavebné úpravy vykonávajú na základe rozhodnutia orgánu štátnej zdravotnej správy. V prípade, že sa stavebné úpravy vykonávajú na základe rozhodnutia orgánu štátnej zdravotnej správy, je nájomca povinný umožniť vykonanie týchto opráv.

XIII.

Nájom bytu zanikne uplynutím doby, na ktorú sa dojednal.
Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
Nájom bytu zanikne výpoveďou z nájmu bytu.
Po uplynutí doby nájmu, nájomcovia nemajú právo na náhradný byt, ubytovanie, ani prístrešie.

XIV.

Nájomca je povinný užívať byt, priľahlý pozemok bytového domu starostlivo, ako aj vytvárať prostredie zabezpečujúce takýto riadny výkon práv aj pre ostatných nájomcov v susedstve.
Nájomca je povinný pravidelne ošetrovať trávnik kosením a zeleň, sadové úpravy so starostlivosťou riadneho hospodára.

XV.

Prenajímateľ má právo za prítomnosti nájomcov prekontrolovať stav bytu a dodržiavanie tejto nájomnej zmluvy.
Neumožnenie obhliadky bytu, príslušenstva a spoločných zariadení je dôvodom na výpoveď z nájmu.

XVI.

Podpísaní účastníci zhodne vyhlasujeme, že zmluva vyjadruje našu skutočnú a slobodnú vôľu, obsahu sme porozumeli a na znak porozumenia ju vlastnoručne podpísali.

V neupravených vzťahoch sa riadia účastníci ust. občianskeho zákonníka v spojení so zákonom číslo 189/92 Zb. v znení neskorších predpisov.

XVII.

Podpísaní účastníci vyhlasujeme, že podpísaním tejto zmluvy výslovne udeľujeme súhlas so spracúvaním svojich osobných údajov v zmysle ust. § 4 ods. 1/ písm. i/, v spojení s ust. § 7 ods. 1/, ods. 4/ písm. b/ zák. číslo 428/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Nájomná zmluvy je v dvoch vyhotoveniach, pre každého účastníka 1x.

V Lipovej dňa .....

Za prenajímateľa Tatiana Ölvecká – starostka obce: ....

Nájomca: .....