

Nájomná zmluva č. 4/960/2015
o nájme bytu uzatvorená v zmysle § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Občianskeho
zákonníka

Čl. I
Zmluvné strany

Prenajíateľ: **Obec Zákopčie**
v zastúpení starostom obce Ing. Františkom Hažíkom
Sídlo: Stred 824, 023 11 Zákopčie
Bankové spojenie: Prima banka Čadca
IBAN: € _____ 3
IČO: 00314358
DIČ: 2020553337
(ďalej len prenajíateľ)

Nájomca: Meno a priezvisko: **Mário Melničák a Anna Pupíková**
Narodený/á:
RČ:
Obaja trvale bytom: Čadečka 1087
(ďalej len nájomca) 022 01 Čadca

Čl. II
Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je **byt č. 4** spolu s príslušenstvom v bytovom dome č. súp. **960** nachádzajúci sa v kat. území Zákopčie v časti Stred, vedený na parcele č. 443/1, ktorého vlastníkom je prenajíateľ.
2. V zmysle uznesenia OZ č. 28/2014 zo dňa 13.06.2014 prenajíateľ prenecháva nájomcovi do nájomného vzťahu byt č.4 pozostávajúci z : 3 izieb, 1 kuchyne a príslušenstva, chodby, komory a kúpeľne s WC.
3. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
4. Predmet nájmu je nájomca oprávnený užívať na obytné účely.

Čl. III
Trvanie a skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah na byt uvedený v čl. II tejto nájomnej zmluvy vzniká dňom **03. 11. 2015** a uzatvára sa na **dobu určitú do 02. 11. 2018.**
2. Nájomný vzťah končí uplynutím doby nájmu.
3. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok v nájomnej zmluve. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajíateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. V prípade, že má nájomca záujem o predĺženie nájomného vzťahu, doručí na OÚ v Zákopčí písomnú žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy.
4. Nájomný vzťah môže tiež zaniknúť písomnou dohodou medzi prenajíateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.
Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

5. Prenajíateľ môže jednostranne vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
6. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajíateľovi byt v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenia.
V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajíateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu v akom ho nájomca prevzal.

Čl. IV

Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia

1. Nájomca sa zaväzuje platiť od 03. 11. 2015 mesačne nájomné vo výške **145,50 €** mesačne.
2. Nájomca je povinný platiť nájomné mesačne vždy **do 15-tého dňa príslušného mesiaca** a to správcovi bytu: Obec Zákopčie, (variabilný symbol – číslo bytovky a číslo bytu) alebo v hotovosti **do pokladne OÚ Zákopčie**.
3. Ak nájomca nezaplatí nájomné za užívanie bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajíateľovi poplatok z omeškania 0,05 % za každý deň omeškania.
4. Prenajíateľ si vyhradzuje právo na zmluvnú pokutu **20 €** za každú upomienku zaslanú nájomcovi doporučené do vlastných rúk. Prenajíateľ má právo zaslať nájomcovi upomienku v prípade ak nájomník je 60 dní v omeškaní so splatným nájomným a ostatnými platbami súvisiacimi s užívaním bytu. Upomienku možno posielat' opakovane s lehotou medzi upomienkami minimálne 20 dní. Prenajíateľ z dôvodu úhrady zmluvnej pokuty za upomienku vystaví nájomcovi doklad samostatne.
5. V cene nájmu nie sú zahrnuté poplatky za vodné a stočné, dodávku elektrickej energie, dodávka tepla a teplej vody, odvoz bežného komunálneho odpadu.
6. Náklady na elektrickú energiu pre osvetľovanie spoločných priestorov bytového domu uhradia nájomníci rovnakým dielom na základe vyúčtovacej faktúry od SSE, a. s. 1x ročne.
7. Náklady spojené s vodným a stočným budú nájomcovi vyúčtované prenajíateľom na základe skutočnej spotreby na vlastnom merači a na základe vyúčtovacej faktúry od spoločnosti SEVAK, a. s. 2x ročne. Vzniknutý rozdiel medzi hlavným a podružnými meračmi sa prepočíta koeficientom pre všetky byty.
8. Najneskôr v deň podpísania tejto zmluvy uhradí nájomca na účet obce alebo v hotovosti do pokladne OÚ Zákopčie finančnú zábezpeku vo výške 6-mesačného nájomného. Prenajíateľ si vyhradzuje právo použiť finančnú zábezpeku na úhradu eventuálnych škôd, či iných záväzkov voči prenajíateľovi. Po skončení nájmu sa nevyčerpaná zábezpeka vráti nájomcovi.

Čl. V

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajíateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. Prenajíateľ je povinný poistiť bytový dom a platiť poisťné načas v potrebnej výške.
3. Prenajíateľ nebude zodpovedný za stratu, škodu alebo krádež osobného vlastníctva nájomcu. Nájomca je zodpovedný za tieto veci.
4. Prenajíateľ má právo pri odcudzení hasiaceho zariadenia alebo hasiaceho prístroja, ktoré je umiestnené v bytovom dome, rozúčtovať škodu nájomcom bytov podľa vlastného uváženia.
5. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel a nie je oprávnený ho ďalej prenajať.
6. Nájomca a osoby, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti sú povinné užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu a dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv a nebolo v rozpore s dobrými mravmi.
7. Nájomca je zodpovedný za všetky škody, ktoré vzniknú neprimeraným užívaním predmetu nájmu a sú spôsobené ním samotným, osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti alebo jeho návštevníkmi, odhliadnuc od bežného opotrebenia. Ak nájomca neodstráni vzniknuté škody napriek písomnej výzve v stanovenej lehote, je prenajíateľ oprávnený vykonať opravu na náklady nájomcu.
8. Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek iné stavebné úpravy, rekonštrukčné práce, resp. modernizáciu predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa, a to ani na svoje náklady.

9. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje osobitný predpis (§5-9 Nariadenia vlády č.87/1995 Zb. z. a príloha k tomuto nariadeniu).
10. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
11. Nájomca zodpovedá za zabezpečenie požadovanej teploty v zimnom období v prenajatom byte tak, aby nedošlo k poškodeniu na rozvodoch vody, vykurovacieho systému a kanalizácie.
12. Nájomca je povinný zabezpečovať časté a intenzívne vetranie obytných priestorov z dôvodu minimalizácie nepriaznivých vplyvov vlhkosti, ktorá sa v stavbe po mnohých stavebných procesoch ešte stále nachádza.
13. Nájomca je povinný vymenené zámky od bytu odovzdať prenajímateľovi.
14. V zmysle Zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o soc. bývaní č. 443/2010 Z. z. §18 odst. 1 je nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť, povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomného bytu zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu po dobu 30 rokov.
15. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať Domový poriadok pre bytový dom 960.
16. Nájomca je povinný v zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z. z. prílohy č. 1, IV. časť, písm. B/h a podľa prílohy č. 10 tejto vyhlášky, zabezpečiť 1-krát ročne odbornú prehliadku plynového kotla v období pred alebo po vykurovacej sezóne.
17. Pri nesplnení si povinnosti vedenej v bode 16. tohto článku, prenajímateľ nebude uhrádzať náklady spojené s opravou plynových kotlov.
18. Každá porucha plynového kotla musí byť vopred nahlásená na Obecný úrad v Zákopčí a po odsúhlasení obcou môže byť vykonaná oprava.

Čl. VI Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
2. Súčasťou tejto nájomnej zmluvy je Záznam o odovzdaní a prevzatí nájomného bytu a Evidenčný list bytu, ktorý obsahuje výpočet nájomného a úhrady z plnenia, ktoré súvisí s jeho užívaním.
3. Pokiaľ nie je dohodnuté v tejto nájomnej zmluve inak, riadia sa práva a povinnosti, ako aj právne vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy ustanoveniami Občianskeho zákonníka SR v platnom znení.
4. Táto nájomná zmluva bola vyhotovená v 2 rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých jeden rovnopis obdrží prenajímateľ a jeden nájomca.
5. Platnosť a účinnosť nadobúda nájomná zmluva podpisom oboch zmluvných strán.
6. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
7. Nájomca týmto dáva súhlas v zmysle ust. § 11 zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov prenajímateľovi k spracovaniu svojich osobných údajov – mena, priezviska, adresy, čísla občianskeho preukazu, údajov o platbách, výške nedoplatkov a preplatkov, počas trvania nájomného vzťahu a v súlade s platnou legislatívou podľa Registratúrneho poriadku.

V Zákopčí, dňa 03. 11. 2015



Prenajímateľ:.....

Ing. František Hažík
starosta obce

Nájomca:..