

Nájomná zmluva č. 2/2011/6BJ

uzatvorená podľa ust. § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení
v nadväznosti na výnos MVRR SR zo 7. decembra 2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania
v znení výnosu MVRR SR z 28. novembra 2007 č. V-1/2007 a výnosu MVRR SR z 15. júla 2008 č. V-1/2008
a v nadväznosti na Všeobecne záväzné nariadenie obce Nová Polhora č. 1/2009 o podmienkach prenájmu
obecných nájomných bytov v obci Nová Polhora (ďalej len „VZN“)

Čl. I Zmluvné strany

- 1. obec:**
2. sídlo: Obecný úrad Nová Polhora 94
Zastúpená: Anton Šimčák - starosta obce
IČO: 00324540
DIČ:
bankové spojenie:
Číslo účtu:

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

- 3. Meno a priezvisko, titul:** J. N.
Bydlisko:
rodné číslo:
číslo O.P.:
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú za nižšie uvedených podmienok túto nájomnú zmluvu.

Čl. II Predmet nájmu

- Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - nadstavba obecných nájomných bytov - 6 b. j. postavených na parcele č. zastavané plochy a nádvoria o výmere 1978 m² nachádzajúceho sa v katastrálnom území Nová Polhora, v obci Nová Polhora, so súpisným číslom stavby , zapísaného na liste vlastníctva č. , vedeného Katastrálnym úradom v Košiciach, Správou katastra Košice - okolie.
- Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt v 6 b. j., č. bytu , poschodie 1., pozostávajúci z 2 izieb, kuchynský kút (súčasť izby), kúpeľne s WC, chodby, šatníku, kotolne a príslušenstva bytu (kuchynská linka), všetko o rozlohe 60,80 m² (ďalej len „predmet nájmu“).
- Jednoduchý opis bytu a príslušenstva:
 - povrchová úprava stien – omietka s maľbou, strop bytu - polystyrenové kazety , v kúpeľni s WC keramický obklad stien,
 - povrchová úprava podláh bytu: laminátové podlahy, v kúpeľni s WC keramická dlažba,
 - vybavenie kúpeľne: vaňa + vodovodná batéria, umývadlo + vodovodná batéria, záchodová misa, pripojenie na automatickú práčku
 - vybavenie kuchyne: kuchynská linka s nerezovým drezom + drezová batéria, kombinovaný sporák s elektrickou rúrou, digestor,
 - stropné svietidla, svietidlo v kuchynskom kúte, kúpeľni s WC , kotolni, šatníku , izbách, na chodbe a nad vchodom
 - vykurovanie bytu samostatným plynovým kotlom vrátane vykurovacích telies, ohrev vody na plyn
 - plastové okna s izolačným dvojsklom a vetracou štrbinou,
 - protipožiarne vstupné bytové dvere, inter. dvere v byte
 - vodovodné, kanalizačné a elektrické prípojky

4. Predmet nájmu je bytu č. 2 v nadstavbe 6b.j. Nová Polhora, v dobrom a užívania schopnom stave. Nájomca sa so stavom bytu oboznámil osobne a na mieste samom dňa 03.10.2011 a v takomto stave ho preberá.
5. O prevzatí (a odovzdaní) bytu sa vyhotoví samostatný preberací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.

Čl. III Doba nájmu a účel nájmu

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 03.10.2011 do 03.10.2012.
2. Ak nájomca prejaví záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy, je povinný 60 dní pred ukončením jej platnosti požiadať prenajímateľa o predĺženie nájomnej zmluvy a predložiť doklady o tom, že spĺňa podmienky určené VZN, tak ako pri podávaní prvej žiadosti o uzavretie nájomnej zmluvy na byt.
3. V prípade predĺženia nájomnej zmluvy má nájomca prednostné právo na uzatvorenie nájomnej zmluvy na predmet nájmu, ktorý doposiaľ užíval.
4. Táto nájomná zmluva sa uzatvára za účelom zabezpečenia bývania pre nájomcu a jeho príbuzných v priamom pokolení, alebo pre druha (priateľa) resp. družku (priateľku), ktorí žijú v spoločnej domácnosti a to na dobu trvania nájmu.

Čl. IV Výška a splatnosť nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu

1. Mesačná úhrada nájomného za predmet nájmu určená dohodou je **111,49 eur/mesiac** + 15 % fond opráv **16,72 eur**, spolu: **128,21 eur (slovom: jednostodvadsaťosem 21/100 eur)**.
2. Platby za energie – elektrina, plyn bude hradiť nájomca priamo dodávateľom energie. Platba za spotrebovanú vodu bude uhrádzaná obci po fakturácii VVS, a.s. podľa skutočnej spotreby nameranej na podružnom vodomere, platba za vývoz tekutého odpadu bude taktiež uhrádzaná obci na základe fakturácie od poskytovateľa služby, s prihliadnutím na spotrebu vody. Platba za vývoz komunálneho odpadu bude uhrádzaná obci podľa platného VZN.
3. Nájomca je povinný platiť nájomné spojené s užívaním bytu pravidelne mesačne vopred vždy do 25. dňa kalendárneho mesiaca za nasledujúci kalendárny mesiac, a to:
 - a) bezhotovostným prevodným príkazom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy
 - b) poštovým peňažným poukazom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy.
 - c) alebo priamo do pokladne obce Nová Polhora
4. Prvá úhrada nájomného za predmet nájmu za obdobie od 03.10.2011 do 31.10.2011 je splatná do **15. 10. 2011**.
5. Úhrady za spotrebovanú vodu a vývoz tekutého odpadu je nájomca povinný zaplatiť do 5 dní po vyzvaní prenajímateľa. Poplatok za komunálny odpad je nájomca povinný zaplatiť na základe platobného výmeru vystaveného obcou podľa VZN.
6. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné načas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania a to vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Čl. V Nájomná kaucia

1. Nájomca súhlasil s tým, že pred uzatvorením tejto nájomnej zmluvy zloží na osobitný účet prenajímateľa č. _____ vedený v _____ na celú dobu nájomného vzťahu nájomnú kauciu vo výške 6 mesačného nájomného t.j. **769,26 eur (slovom: sedemstošesťdesiatdeväť 26/100 uer)**.

2. Úhradu nájomnej kaucie nájomca preukázal pred podpisom nájomnej zmluvy dokladom o úhrade.
3. Nájomná kaucia slúži na zabezpečenie splatných úhrad nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu a aj ako úhrada za poškodený alebo zničený predmet nájmu mimo jeho obvyklého opotrebenia.
4. Prenajímateľ je oprávnený použiť nájomnú kauciu na jednostranné započítanie svojich pohľadávok voči nájomcovi, a to na úhradu:
 - a. za nájomcom poškodené spoločné priestory a spoločné zariadenia bytového domu počas nájomného vzťahu,
 - b. za opravy a práce, ktorými sa byt pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,
 - c. za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu.
5. Nájomnú kauciu prenajímateľ vráti nájomcovi do 30 dní odo dňa ukončenia nájmu, avšak najskôr po vzájomnom vysporiadaní všetkých záväzkov a pohľadávok.
6. Prenajímateľ je oprávnený použiť prírasty (úroky) z nájomnej kaucie na úhradu platieb za vedenie osobitného účtu v banke.

Čl. VI

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje, že:
 - bude uhrádzať všetky platby súvisiace s predmetom nájmu včas a riadne,
 - všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady,
 - pri výkone svojich práv bude dbať o to, aby v nájomných bytoch bolo vytvorené prostredie zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv,
 - vady a poškodenia, ktoré v byte a na spoločných častiach a zariadeniach nájomných bytov spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú uhradí v plnej výške; ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu,
 - nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad,
 - bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ a umožní ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
2. Nájomca a osoby, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti majú právo užívať aj spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.
3. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu)
4. Nájomca je povinný, v prípade, že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného a úhrad za služby, tieto zmeny bezodkladne oznámiť prenajímateľovi.
5. Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
6. Nájomca je povinný odovzdať duplikát kľúča od prenajatého bytu v zapečatenej obálke prenajímateľovi, ktorý je povinný ho zabezpečiť pred neoprávneným použitím inou osobou. Tento kľúč smie prenajímateľ použiť len v prípade odvrátenia nebezpečenstva vzniku požiaru, záchrany života alebo pre prípad zabránenia vzniku inej značnej škody na majetku (únik plynu, vytopenie susedov a pod.). V prípade výmeny kľúčov od bytu je nájomca povinný bezodkladne odovzdať jeden duplikát kľúča od prenajatého bytu v zapečatenej obálke prenajímateľovi.
7. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu zamestnancom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, príslušného krajského stavebného úradu, správcu bytov a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

8. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratý a v riadnom stave (hygienicky vybielení - namaľovaní bielou farbou) s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie najneskôr do 5 dní odo dňa zániku nájmu.
9. O odovzdaní predmetu nájmu sa vyhotoví protokol o odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľovi, v ktorom bude uvedené najmä: opis stavu predmetu nájmu a jeho príslušenstva, stav meračov médií (elektrina a pod.), vyhlásenie, že nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi súvisiace s predmetom nájmu, iné...
10. Nájomca je povinný poistiť si svoj vlastný hnutel'ný majetok nachádzajúci sa v predmete nájmu na vlastné náklady a to na celú dobu nájomného vzťahu.
11. Nájomca po dohode s prenajímateľom sa zaväzuje, že bude dodržiavať právne predpisy vzťahujúce sa na predmet nájmu a to najmä:
 - zákon č. 314/2001 Z. z o ochrane pred požiarimi v znení neskorších právnych predpisov ako aj iné všeobecne záväzné právne predpisy.
12. Nájomca je povinný dodržiavať bytový poriadok v bytovom dome.

Čl. VII

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný:
 - zabezpečiť pre nájomcu riadny a nerušený výkon nájomných práv po vymedzení doby nájmu s ohľadom na dohodnutý účel nájmu a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené,
 - odovzdať predmet nájmu nájomcovi najneskôr do 5 dní odo dňa podpísania tejto zmluvy.
2. O odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcovi sa spíše samostatný protokol o odovzdaní bytu do užívania nájomcovi, v ktorom bude uvedené najmä: opis stavu predmetu nájmu a jeho príslušenstva, stav meračov médií (elektrina a pod.), spôsob platenia nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu, iné napr.: prevzatie kľúčov od bytu v počte 2 ks.
3. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je oprávnená vstupovať do predmetu nájmu so súhlasom a v sprievode nájomcu alebo ním poverenej dospeléj osoby za účelom vykonania kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, ako aj účelu nájmu a v prípade uskutočnenia opráv a údržby predmetu nájmu.
4. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je oprávnená vstupovať do predmetu nájmu vo výnimočných prípadoch, ak to vyžaduje havarijný stav predmetu nájmu. O tejto skutočnosti prenajímateľ je povinný informovať nájomcu bezodkladne.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu; tento súhlas nájomca môže odoprieť iba z vážnych dôvodov; ak takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje, že ich vykonanie bezodkladne umožní.

Čl. VIII

Zánik nájmu

1. Tento nájomný vzťah môže zaniknúť vzájomnou písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
2. Nájomný vzťah zaniká tiež uplynutím doby nájmu.
3. Nájomný vzťah zaniká tiež písomnou výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu. Prenajímateľ môže dať výpoveď len z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená. Uplynutím výpovednej lehoty sa nájomný vzťah končí.
4. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady po skončení nájmu uplynutím doby nájmu.

Čl. IX
Osobitné ustanovenia zmluvy

1. V prípade, že bude niektoré ustanovenie zmluvy neplatné alebo neúčinné, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré ostávajú v platnosti a účinnosti.
2. Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú dohodou nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenie novým platným alebo účinným ustanovením, ktoré najlepšie zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu ustanovenia neplatného alebo neúčinného. Do doby uzavretia dohody platí zodpovedajúca úprava všeobecne záväzných predpisov Slovenskej republiky.
3. Táto nájomná zmluva bola schválená Obecným zastupiteľstvom obce Nová Polhora uznesením č.22/2011 zo dňa 16.05.2011

Čl. X
Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu pred jej podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli, s jej obsahom bez výhrad súhlasia a na znak svojho súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu uzatvorili slobodne, vážne, bez omylu a neuzatvorili ju v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok pre niektorú zo zmluvných strán.
3. Osoby konajúce za zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony a sú spôsobilé konať za zmluvné strany.
4. Zmluva sa vyhotovuje v 3 vyhotoveniach, pričom každé vyhotovenie má charakter originálu, z ktorých prenajímateľ obdrží tri vyhotovenia zmluvy a nájomca obdrží dve vyhotovenia zmluvy.
5. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu je možné len na základe písomne a vzájomne odsúhlasených a očíslovaných dodatkov.
6. V prípade vzťahov neupravených touto zmluvou sa účastníci zmluvy riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
7. Nájomca svojím podpisom dáva súhlas prenajímateľovi podľa § 7 ods. 1 zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov, na spracúvanie všetkých osobných údajov uvedených v úvode tejto zmluvy pre potreby vnútorných evidencií obce Nová Polhora bez časového obmedzenia.
8. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť v deň podpisu oboch zmluvných strán.

V Novej Polhore, dňa 03.10.2011

Prenajímateľ:
Anton Šimčák – starosta obce

Nájomca: J. N.