N á j o m n á z m l u v a

o nájme bytu, uzatvorená podľa § 685 a následných ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. v znení ďalších zmien a doplnkov

medzi:

1. **Prenajímateľ:** **Obec Svrčinovec**
zastúpená: starostom obce Jurajom Strýčkom
Sídlo: 023 12 Svrčinovec 858
Bankové spojenie:
IČO: 314 323
DIČ: 2020553304
(ďalej len prenajímateľ)

a

2. **Nájomca:** Meno a priezvisko: **Anna Tökölyová**
Rodné číslo:
Číslo OP:
Trvalé bytom: **Svrčinovec 644**
(ďalej len nájomca)

sa dohodli na uzatvorení tejto nájomnej zmluvy o spoločnom nájme bytu / ďalej len „ nájomná zmluva „/ za nasledujúcich podmienok:

Článok I.
Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je byt č. 2E, I. kategórie, pozostávajúci z 2izieb a príslušenstva o podlahovej ploche 30,1 m2, nachádzajúci sa v budove č. 857 v katastri obce Svrčinovec. K bytu patrí pivničná kobka, spoločné priestory.

2. Špecifikácia bytu je uvedená v prílohe č. 1 / ďalej len zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu /, ktorá je nedeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.

Článok II.
Doba nájmu bytu a zániku nájmu bytu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu **určitú: od 01.11.2011 do 31.10.2014.**

2. Spoločný nájom bytu končí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný. Zánik nájmu bytu sa ďalej riadi ustanoveniami § 710 a § 711 zákona č. 40/1964 Zb. v znení ďalších zmien a doplnkov.

Článok III.
Nájomné a úhrada za plnenie poskytované s užívaním bytu

1. Nájomné a výška úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu / ďalej len ceny služieb / bola ustanovená ako preddavok v mesačných splátkach sumou 80,03 EUR vypočítaná podľa Opatrení MF SR č. R-1/2003 z 28. januára 2003.

Nájom	75,02 €
Fond opráv	5,01 €
Spolu	80,03 €

2. Nájomca je povinný uhrádzať mesačné nájomne a preddavky za ceny služieb za daný mesiac najneskôr do desiateho dňa v mesiaci na účet prenajímateľa:
   číslo účtu: 0204955001/5600
   vedený v: DEXIA banka Slovensko, a.s. Čadca
   variabilný symbol: / mesiac/rok /
   konštantný symbol: 0558
   špecifický symbol: / číslo bytu /
   pri platbe poštovou poukážkou nájomca uvedie presnú adresu odosielateľa / číslo domu a číslo bytu / a mesiac, za ktorý platbu prevádza.
3. Nájomca zaplatí vstupnú úhradu /ročná záloha za nájom/, ktorá, v prípade, že nájomca dohodou ukončí nájom, bude po zúčtovaní nájomcovi vrátená vo výške zostatku. V prípade, že obec sa rozhodne byty odpredať bude tento preddavok započítaný do celkovej sumy predávajúceho bytu.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje nezvyšovať čiastku z výšky nájomného, a to mesačný úver, no v prípade zmien podmienok v zmysle legislatívy bude upravený.

5. Nájomca môže uplatniť právo na primeranú zľavu mesačnej preddavkovej platby v súlade s ustanoveniami § 698 a § 699 zákona č. 40/1964 Zb. v znení ďalších zmien a doplnkov.

6. Nájomca uhradí prenajímateľovi nedoplatok podľa celoročného vyúčtovania nájomného a cien služieb najneskôr do 15. dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

7. Prenajímateľ vráti nájomcovi preplatok podľa celoročného vyúčtovania nájomného a cien služieb najneskôr do 15. dní po uplynutí reklamačného obdobia.

7.a/. Prenajímateľ sa zaväzuje uprednostniť nájomcu pri predĺžení doby nájmu po jeho uplynutí v prípade že si nájomca plní všetky povinnosti vyplývajúce z nájmu.

8. Pri zabezpečení prevádzky domu a bytov v ďalšom období vypočíta prenajímateľ výšku preddavkov na úhradu za poskytované služby uvedené v článku III, odst. 7 pripadajúce na jednotlivé byty, pričom vychádza zo skutočných nákladov za predchádzajúce obdobie, cenových výmerov platných pre bežný rok a predpokladaných nákladov v bežnom roku. Prenajímateľ je oprávnený meniť výšku mesačných preddavkov, ak je na to preukázateľný dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, alebo zmeny pri poskytovaní služieb.

9. Plnenia služieb prenajímateľom domu spojené s užívaním bytu nájomcom:
- dodávka el. energie do spoločných časti a spol. zariadení domu
- opravy spoločných zariadení domu
- ďalšie služby, v prípade požiadavky nadpolovičnej väčšiny nájomcov domu

10. Skutočné náklady za poskytnuté plnenia služieb rozúčtuje prenajímateľ na spoločné priestory podľa:
a/ nameraných hodnôt:
- dodávka tepla a teplej úžitkovej vody
- dodávka studenej vody a odvod odpadových vôd

b/ počtu osôb:
- dodávka elektrickej energie do spoločných časti a spol. zariadení domu

11. Vyúčtovanie nákladov vykoná prenajímateľ do 31.05. za predchádzajúci kalendárny rok.

12. S podmienkami uvedenými v článku III nájomca súhlasí.

Článok IV.
Poplatky za omeškanie

1. a/ Ak nájomca nezaplatí mesačné nájomné, alebo preddavok za ceny služieb v termíne určenom v článku III, odst. 2, resp. úhradu za nájom a ceny služieb na základe ročného vyúčtovania preddavkov podľa článku III, odst. 4 je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa § 697 zákona č. 40/1964 Zb. v znení ďalších zmien a doplnkov. Výška poplatku z omeškania je upravená v § 4 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

b/ Poplatok z omeškania činí za každý deň omeškania 2,5 promile z dlžnej čiastky až do jej skutočného uhradenia.

c/ Ak prenajímateľ povolí nájomcovi odklad platenia a ak bol nedoplatok zaplatený do povolenej lehoty, povinnosť nájomcu zaplatiť poplatok z omeškania zaniká.

2. Ak prenajímateľ nevráti preplatok celoročného vyúčtovania nájomného a cien služieb podľa článku III, odst. 5 a nájomca požiada o úhradu poplatku z meškania je povinný tento uhradiť vo výške 2,5 promile za každý deň omeškania, až do jeho skutočného uhradenia.

Článok V.
Odovzdanie a prevzatie bytu

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

2. Prenajímateľ odovzdá byt nájomcovi v deň vzniku nájmu, pokiaľ sa s nájomcom nedohodne inak. Táto vzájomná dohoda má písomnú formu a je nedeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy / článok I. odst. 2, príloha č. 1 /.

Článok VI.

1. Nájomca odovzdá byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebovanie spôsobené riadnym užívaním a to najneskôr v posledný deň nájmu.

2. Pri odovzdaní bytu nájomcom prenajímateľovi sa spíše zápisnica.

Článok VII.
Práva a povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú uvedené v ustanoveniach § 687 až 695 zákona č. 40/1964 Zb. v znení ďalších zmien a doplnkov.

2. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady s bežnou údržbou hradí nájomca z vlastných prostriedkov.

3. Zoznam drobných opráv a bežnej údržby, ktoré nie je povinný zabezpečovať prenajímateľ z pevnej čiastky „ nájomné „ sú uvedené v Nariadení vlády SR č. 87/1995 Zb.

4. V prípade písomného požiadania nájomcu zabezpečí prenajímateľ odstránenie drobných opráv a bežnej údržby v byte. Vzniknuté náklady uhradí nájomca v hotovosti resp. do 15-tich dní po obdržaní faktúry od prenajímateľa. V prípade, že nájomca neuhradí fakturované náklady v termíne, bude prenajímateľ postupovať podľa § 3 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z.

5. Nájomca najneskôr v deň vzniku nájmu nahlási písomne prenajímateľovi počet a zoznam osôb vrátane ich vzťahu k nájomcovi, ktoré budú s nájomcom v predmetnom byte bývať.

6. Nájomca môže zvýšiť počet osôb trvale zdržujúcich sa v byte podľa čl. VII. odst. 5 len po predchádzajúcom písomnom súhlase vlastníka domu / OÚ Svrčinovec / a prenajímateľa, s výnimkou osôb uvedených v článku VII. odst. 7.

7. Nájomca môže dať výpoveď z nájmu bez udania dôvodu. Výpovedná lehota plynie od doručenia výpovede v dĺžke 3 mesiace.

8. Pri znížení počtu osôb podľa článku VII. odst. 5 a 6 oznámi nájomca túto skutočnosť písomne prenajímateľovi najneskôr do 10. dní od jej vzniku. Na požiadanie prenajímateľa doplní nájomca oznámenie písomným a overeným prejavom vôle osoby, ktorá byt opustila / v prípade úmrtia predloží úmrtný list /.

9. Pobyt osôb prechodne sa zdržujúcich v byte nad 10 dní je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi do 10 dní odo dňa vzniku tejto skutočnosti

10. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívania bytu aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

11. Nájomca je povinný riadne užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu.

12. Nájomca je povinný vytvoriť v dome prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

13. Držanie a chov zvierat / psov a mačiek / je dovolené len pri dodržiavaní domového poriadku. O držaní zvierat oboznámi ihneď nájomca prenajímateľa.

14. Nájomca sa zaväzuje a je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte a v dome sám alebo tí, ktorí byt s ním užívajú. Ak sa tak nestane, má právo prenajímateľ po predchádzajúcom upozornení požadovať od nájomcu závady a poškodenia odstrániť na vlastné náklady a požadovať od nájomcu náhradu škody.

15. Prenajatý byt, alebo jeho časť nemôže nájomca prenechať do podnájmu inej osobe.

16. Nájomca je povinný sprístupniť byt zamestnancovi prenajímateľa, alebo ním poverenej osobe za účelom:
    - obhliadky celkového stavu bytu
    - opráv a údržby spoločných rozvodov
    - odpisu stavu spotreby vody
    - odpisu stavu spotreby tepla

17. Nájomca bol oboznámený s garážovaním a výjazdom požiarnych vozidiel, vozidiel OPS a využívaním priestorov suterénu DHZ. Túto skutočnosť sa nájomca zaväzuje strpieť.

Článok VIII.
Hrubé porušenie nájomnej zmluvy

1. Za hrubé porušenie nájomnej zmluvy, ktoré má za následok zrušenie nájomnej zmluvy výpoveďou zo strany prenajímateľa sa považuje najmä:
   a/ ak nájomca nezaplatil nájomné a preddavky za ceny služieb za čas dlhší ako 3 mesiace
   b/ ak nájomca nedodržal povinnosti vyplývajúce z ustanovení článku VII. odst. 6 až 8 tejto zmluvy
   c/ ak nájomca, alebo tí, ktorí s ním žijú v domácnosti opakovane obmedzujú výkon práv ostatných nájomcov
   d/ ak nájomca, alebo tí, ktorí s ním žijú v domácnosti, napriek písomnej výstrahe hrubo porušujú dobré mravy v dome
   e/ ak nájomca, alebo tí, ktorí s ním žijú v domácnosti spôsobujú škody v dome a ničia majetok vlastníka bytového domu
   f/ ak nájomca, alebo tí, ktorí s ním žijú v domácnosti vykonávajú stavebné úpravy, alebo podstatné zmeny v byte, resp. spoločných priestoroch, bez predchádzajúcej písomnej žiadosti nájomcu a písomného súhlasu prenajímateľa
   g/ ak nájomca hrubo porušuje ustanovenia domového poriadku

Článok IX.
Záverečné ustanovenia

1. Zmluva je vyhotovená v dvoch výtlačkoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po jednom výtlačku. Výtlačky majú platnosť originálu.

2. Zmluva obsahuje IX článkov a je napísaná na šiestich listoch.

3. Zmena zmluvy je možná formou dodatku po dohode oboch zmluvných strán.

4. Vo veciach neobsiahnutých v tejto zmluve sa nájomný vzťah riadi príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. v znení zmien a doplnkov, vyhláškami, výmermi a nariadeniami, ktoré sa týkajú spravovania a užívania bytov.

5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán. Na znak súhlasu s uvedeným obsahom nájomnej zmluvy ju zmluvné strany vlastnoručne podpisujú.

Vo Svrčinovci: 18.10.2011

OBEC SVRČINOVEC 2

.....
Nájomca

.....
Prenajímateľ