

Nájomná zmluva č. 02/2011/ZS

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 Kurima č. 1/2008 o podmienkach pridelovania obecných nájomných bytov a spôsobe výpočtu nájomného v bytoch nadstavby a prístavby zdravotného strediska vo vlastníctve obce Kurima na Nám. sv. Michala 73/3 v Kurime (ďalej len „VZN“)

Čl. I

Zmluvné strany

1. **Obec:** Kurima
Sídlo: Obecný úrad Kurima, Klepár 21/1, 086 12 Kurima
Zastúpená: Ján Bartoš, starosta obce
IČO: 00322245
DIČ: 2020623209
Bankové spojenie: Dexia banka Slovensko, a.s.; pobočka Bardejov
Číslo účtu: 3621113001/5600
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. **Meno a priezvisko, titul:** Jozef Česlák
Bydlisko: Zámutov 163, 094 15 Zámutov
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 – troch nájomných bytov postavených v nadstavbe objektu zdravotného strediska na parcele č. 246/2 zastavané plochy a nádvor o výmere 226 m² nachádzajúceho sa v katastrálnom území obce Kurima, na Nám. sv. Michala, s súpisným číslom stavby 73, zapísaného na liste vlastníctva č. 2138, správou katastra - Katastrálny úrad Bardejov.
- Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt v priestoroch nadstavby zdravotného strediska na Námestí sv. Michala súp. číslo 73, č. bytu 5 vchod 2, druhé podlažie, pozostávajúci z dvoch samostatných izieb, jednej izby spolu s kuchyňou, kúpeľne + WC a chodby, všetko o rozlohe 61,7 m². (ďalej len „predmet nájmu“).
- Jednoduchý opis bytu a príslušenstva:
 - povrchová úprava stien a stropov bytu: sadrokarton, v kúpeľni s WC keramický obklad stien,
 - povrchová úprava podláh bytu: PVC podlahy, v kúpeľni s WC keramická dlažba + chodba,
 - vybavenie kúpeľne s WC: vaňa + vodovodná batéria, umývadlo + vodovodná batéria, záchodová misa,
 - vybavenie kuchyne: kuchynská linka s drezom + drezová batéria, elektrický sporák,
 - vykurovanie bytu centrálnym plynovým kotlom s ohrevom TUV vrátane 5 vykurovacích telies,
 - plastové okna s izolačným dvojsklom a vetracou štrbinou,
 - protipožiarny vstupný bytový dvere,
 - vodovodné, kanalizačné, elektrické a plynové prípojky,
 - samostatné meranie na spotrebu vody, plynu a elektriny
- Predmet nájmu je novostavba vo veľmi dobrom a užívania schopnom stave, doposiaľ nepoužívaná a neobývaná. Nájomca sa so stavom bytu oboznámil osobne a v takomto stave ho preberá.
- O prevzatí (a odovzdaní) bytu sa vyhotoví samostatný preberací protokol, ktorý podpíšu oboje zmluvné strany.

Čl. III Doba nájmu a účel nájmu

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 25.07.2011 do 31.07.2014.
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 doklad o tom, že spĺňa podmienky určené VZN, tak ako pri podávaní prvej žiadosti o uzatvorenie 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 druhu (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 **142,76** eur/mesiac (jedenstoštyridsaťdva eur a sedemdesiatšesť centov).
2. Mesačná záloha úhrad za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu určená dohodou činí **70,20** eur/mesiac (sedemdesiat eur a dvadsať centov).
3. Nájomca je povinný platiť nájomné spolu so zálohou úhrad za plnenia (služby) poskytované 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, alebo
 - b) poštovým peňažným poukazom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy.
 - c) v hotovosti do pokladne obce
4. Prvá alikvotná úhrada nájomného za predmet nájmu za obdobie od 25.07.2011 do 31.07.2011 je **32,23** eur (slovom: tridsaťdva eur a dvadsaťtri centov).
5. Prvá alikvotná úhrada za plnenie (služby) spojené s užívaním bytu za obdobie od 25.07.2011 do 31.07.2011 je **15,85** eur (slovom: pätnásť eur a osemdesiatpäť centov).
6. Nájomca je povinný zaplatiť prvé alikvotné nájomné spolu s prvou alikvotnou zálohou úhrad za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu vopred do 5 pracovných dní odo dňa podpisu nájomnej zmluvy oboma zmluvnými stranami, a to:
 - a) bezhotovostným prevodným príkazom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy, alebo
 - b) poštovým peňažným poukazom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy.
 - c) v hotovosti do pokladne obce
7. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné alebo mesačnú zálohu úhrad za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu do 5 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úro z omeškania a to vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
8. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za vyúčtovateľné plnenia (služby) spojené s užívaním bytu, a to za predchádzajúci kalendárny rok, najneskôr do 31.5 nasledujúceho kalendárneho roka a písomne vyúčtovanie odoslať nájomcovi. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi vyúčtovaním zistený nedoplatok za vyúčtovateľné plnenia (služby) spojené s užívaním bytu najneskôr do 15 dní po doručení vyúčtovania. V tej istej lehote je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi prípadný preplatok.
9. Prenajímateľ je oprávnený počas trvania nájomného vzťahu jednostranne zmeniť výšku nájomného alebo výšku záloh úhrad za služby (plnenia) spojené s užívaním bytu. O tejto zmene je prenajímateľ povinný informovať nájomcu do 30 dní.
10. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného o ročnú mieru inflácie vyhlásené Slovenským štatistickým úradom a to počnúc prvým januárom roku nasledujúcim po roku, z ktorého je inflácia vyhlásená.

11. Prenajímateľ jednostranne zmení výšku zálohových úhrad za služby spojené s užívaním bytu následne po zmene cien týchto služieb.

Čl. V **Finančná zábezpeka**

1. Nájomca súhlasí s tým, že pred uzatvorením tejto nájomnej zmluvy zloží na osobitný účet prenajímateľa č. 0451289480/09008 vedený v Slovenskej sporiteľni a.s., pobočka Bardejov na celú dobu nájomného vzťahu finančnú zábezpeku vo výške nájomného za 4 mesiace t.j. 571,04 eur (slovom: jedentisícstosedemdesiatšesť eur a sedemdesiatdva centov).
2. Úhradu finančnej zábezpeky nájomca preukázal pred podpisom nájomnej zmluvy dokladom o úhrade.
3. Finančná zábezpeka 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 finančnú zábezpeku na jednostranné započítanie svojich pohľadávok voči nájomcovi, a to na úhradu:
 - za nájomcom poškodené spoločné priestory a spoločné zariadenia bytového domu počas nájomného vzťahu,
 - za opravy a práce, ktorými sa byt pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,
 - za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu.
5. Finančná zábezpeka a jej prírastky (úroky) prenajímateľ vráti nájomcovi do 30 dní odo dňa ukončenia nájmu, avšak najskôr po vzájomnom vysporiadaní všetkých záväzkov a pohľadávok.
6. Prenajímateľ je oprávnený použiť prírastky (úroky) z finančnej zábezpeky 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 bytovom dome bolo vytvorené prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv,
 - závady a poškodenia, ktoré v byte a na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu 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) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
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 prekontrolovať technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
6. 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.
7. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratá a v riadnom stave (hygienicky vybielený - namaľovaný bielou farbou) s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie najneskôr do 5 dní odo dňa zániku nájmu.
8. O odovzdaní predmetu nájmu sa vyhotoví protokol o odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľom v ktorom bude uvedené najmä: opis stavu predmetu nájmu a jeho príslušenstva, stav meračov (voda, elektrina, plyn a pod.), vyhlásenie, že nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi súvisiace s predmetom nájmu, iné...
9. Nájomca je povinný poistiť si svoj vlastný hnutel'ný majetok nachádzajúci sa v predmete nájmu a vlastné náklady a to na celú dobu nájmného vzťahu.
10. 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 požiarom v znení neskorších právnych predpisov ako iné všeobecne záväzné právne predpisy.
11. Nájomca je povinný dodržiavať bytový poriadok v dome.

ČL VII

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný:
 - zabezpečiť pre nájomcu riadny a nerušený výkon nájmných práv po vymedzenú dobu 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 (voda, elektrina, plyn a pod.), spôsob platenia nájmného a úhrad spojených s užívaním bytu, iné napr.: prevzatie kľúčov od bytu v počte (x) ks, spoločný vchod v počte (x) ks, od pivnice v počte (x) ks.
3. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je oprávnená vstupovať do predmetu nájmu so súhlasom 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 v 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 s 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.
6. Prenajímateľ uzná nájomcovi primeranú zľavu na nájmnom, prípadne z úhrady za plnenie (služby) poskytované s užívaním bytu, ak nájomca preukáže skutočnosť odôvodňujúcu právo na primeranú zľavu, a toto právo si nájomca uplatní v zákonnej lehote u prenajímateľa.

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 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 p skončení nájmu uplynutím doby nájmu.

Čl. IX Osobitné ustanovenia zmluvy

1. Ak je, prípadne 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 pôvodnému zamýšľanému účelu ustanovenia neplatného alebo neúčinného. Do doby uzavretia dohody platí zodpovedajúca úprava všeobecne záväzných predpisov Slovenskej republiky.

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 spôsobilí konať za zmluvné strany.
4. Zmluva sa vyhotovuje v 5 vyhotoveniach, pričom každé vyhotovenie má charakter originálu z ktorých prenajímateľ si ponechá tri vyhotovenia zmluvy a nájomca dostane 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 Kurima bez časového obmedzenia. Odvolaní súhlasu musí byť písomné a doručené obci Kurima.
8. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť v deň podpisu oboch zmluvných strán.

V Kurime dňa 25. júla 2011


Ján Bartoš – starosta obce
prenajímateľ


Jozef Česlák
nájomca