

Nájomná zmluva č. 4/A/2023

uzatvorená podľa ust. § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení
v nadväznosti na Všeobecne záväzné nariadenie obce Kokšov-Bakša č. 1/2020 o
podmienkach
pridelovania obecných bytov v obci Kokšov-Bakša postavených s podporou štátu
(ďalej len „VZN“)

Čl. I

Zmluvné strany

1. Obec:	Kokšov-Bakša
Sídlo:	Obecný úrad Kokšov-Bakša 178, 044 13 Valaliky
Zastúpená:	Mikuláš Hudák, starosta obce
IČO:	00324 311
DIČ:	2021244775
Bankové spojenie:	Prima banka Slovensko, a. s., pobočka Košice
Číslo účtu-IBAN:	SK83 5600 0000 0005 9832 0008

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. Meno a priezvisko, titul:	Demeter	Demeterová
Bydlisko:	Kokšov-Bakša	Kokšov-Bakša
Dátum narodenia		

(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú za nižšie uvedených podmienok túto nájomnú zmluvu.

Čl. II

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - nájomného bytového domu 16 b. j. postaveného na parcele č. 8/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 433 m² nachádzajúceho sa v katastrálnom území Kokšov-Bakša v obci Kokšov-Bakša, so súpisným číslom stavby 305 zapísaného na liste vlastníctva č. 459.

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. 4/A v bytovom dome 16 b. j., pozostávajúci z 3 izieb, kuchyne, kúpeľne, WC, chodby, všetko o rozlohe 78,38 m² (ďalej len „predmet nájmu“).

3. Jednoduchý opis bytu a príslušenstva:

- povrchová úprava stien a stropov bytu: omietka s maľbou, v kúpeľni keramický obklad stien,
- povrchová úprava podláh bytu: laminátové podlahy, v kúpeľni a WC keramická dlažba,
- vybavenie kúpeľne: vaňa + vodovodná batéria, umývadlo + vodovodná batéria,
- vybavenie WC: WC, umývadlo, kotol,
- vybavenie kuchyne: kuchynská linka s drezom + drezová batéria, plynový sporák, digestor,
- stropné svietidlá v izbách, kuchyni, kúpeľni a na chodbe,
- vykurovanie bytu plynovým kotlom,
- plastové okna s izolačným dvojsklom a vetracou štrbinou,
- protipožiarne vstupné bytové dvere,
- vodovodné, kanalizačné, elektrické a plynové prípojky, internetový a televízny rozvod.

4. O prevzatí (a odovzdaní) bytu sa vyhotoví samostatný preberací protokol, ktorý podpíšu obe

zmluvné strany a ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy.

Čl. III **Doba nájmu a účel nájmu**

1. **Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 05.11.2023 do 04.11.2026.**
2. Ak nájomca prejaví záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy, je povinný minimálne 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 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 **174,53 eur / mesiac**.
2. **Nájomca je povinný platiť nájomné spolu so zálohou za služby poskytované s užívaním bytu spolu vo výške 174,53 € pravidelne mesačne vždy do 15. dňa kalendárneho mesiaca, 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.
3. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačnú zálohu úhrad za plnenia (služby-vodné, stočné) poskytované s užívaním bytu do 5 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania a to vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
4. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za vyúčtovateľné plnenia (služby) spojené s užívaním bytu, a to za predchádzajúci kalendárny rok, najneskôr do 31.05. 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.
5. 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.
6. Prenajímateľ jednostranne zmení výšku zálohových úhrad za služby spojené s užívaním bytu následne po zmene cien týchto služieb.

Čl. V 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,
- vady 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 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 (požiar, 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 dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, 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 vypratáný a v riadnom stave (hygienicky vybielený - namaľovaný 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 nájmného vzťahu.

11. Nájomca po dohode s prenajímateľom sa zaväzuje, že bude užívať vlastné elektrické a elektronické zariadenia podľa návodov a ktoré sú vyrobené podľa platných noriem. 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.

13. Nájomca nie je oprávnený chovať v byte žiadne domáce zvieratá (s výnimkou akváriových rybičiek).

14. Návštevy, ktoré presiahnu dobu 15 dní, je nájomca povinný bezodkladne ohlásiť prenajímateľovi.

Čl. VI

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný:

- zabezpečiť pre nájomcu riadny a nerušený výkon nájomných 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 médií (elektrina a pod.), spôsob platenia nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu, iné napr.: prevzatie kľúčov od bytu v počte (x) ks, spoločného vchodu v počte (x) ks, od pivnice v počte (x) 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. VII

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. VIII **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 pôvodne zamýšľanému účelu ustanovenia neplatného alebo neúčinného. Do doby uzavretia dohody platí zodpovedajúca úprava všeobecne záväzných predpisov Slovenskej republiky.

Čl. IX **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 dvoch vyhotoveniach, pričom každé vyhotovenie má charakter originálu, z ktorých prenajímateľ obdrží jedno vyhotovenie zmluvy a nájomca obdrží jedno vyhotovenie 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. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť podľa čl. III bod 1.

V Kokšov-Bakši, dňa 2023

Mikuláš Hudák
starosta obce

nájomca

