

Nájomná zmluva č. 8/A/2011

uzatvorená podľa ustanovení § 663 a nasl. a 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení

Prenajímateľ:

Obec Kokšov Bakša
Zastúpená starostom obce: Cyril Hudák
IČO: 324 311
DIČ: 202 124 4775
Tel. kontakt: 055/6 999 892
E-mail: koksov-baksa@stonline.sk
Č. účtu: 0598320008/5600

Spoloční nájomcovia:

Janka Riľáková, rod. Jesenská, Miloš Riľák

I. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu nachádzajúceho sa v katastrálnom území Kokšov Bakša, súpisné číslo 305, vedený na Katastrálnom úrade v Košiciach, Správa katastra Košice – okolie na LV č. 459, pozostávajúci zo 16 bytových jednotiek na 4 nadzemných podlažiach.
2. Prenajímateľ týmto prenecháva nájomcovi do nájmu byt č. 8/A nachádzajúci sa na 3. nadzemnom podlaží obytného domu, o výmere 71,18 m², ktorý pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva (kuchyňa, WC, kúpeľňa, chodba a šatník).
3. Nájomca sa zaväzuje riadne a včas platiť prenajímateľovi dohodnuté mesačné nájomné a platby za služby spojené s užívaním bytu.
4. Počas doby trvania nájmu sú s nájomcami oprávnení užívať byt aj ich deti.

II. Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú. Doba nájmu začína plynúť dňom 04.06.2011 a končí dňom 4. novembra 2013, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
2. Zánikom nájmu nevzniká prenajímateľovi povinnosť zabezpečiť nájomcovi náhradné ubytovanie a nájomcovi nevzniká nárok na poskytnutie náhradného ubytovania.

III. Vybavenie a zariadenie bytu

1. Rozsah vybavenia a zariadenia bytu a jeho stav odsúhlasujú zmluvné strany nasledovne:
 1. vybavenie bytu: vodovodné, kanalizačné, elektrické a plynové prípojky, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie
 2. zariadenie bytu: kuchynská linka s drezom a plynovým sporákom, digestorom, radiátor, kotol, sanita a armatúry v kúpeľni a WC
 3. technický stav vybavenia bytu: nový
 4. odovzdané príslušenstvo: kľúče od bytu a vchodových dverí do domu

2. Podrobný popis a špecifikácia vybavenia a zariadenia bytu sa nachádza v protokole o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý po podpise oboma zmluvnými stranami tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

IV. Výška nájomného

1. Výška nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu je stanovená podľa platných cenových predpisov.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť mesačné nájomné vo výške 123,11 eur slovom Jedenstodvadsaťtri eur jedenásť centov na účet obce a preddavkovo úhradu za služby spojené s užívaním bytu (žumpa) vo výške 5 eur, slovom Päť eur do pokladne obce.
3. Nájomca je povinný platiť nájomné spolu so zálohou za služby poskytované s užívaním bytu mesačne vždy do 3. dňa príslušného kalendárneho mesiaca prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
4. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania, a to vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
5. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a zálohu na úhradu za služby poskytované s užívaním po ich splatnosti bez zavinenia prenajímateľa, vystaví sa nebezpečenstvu výpovede z nájmu v zmysle ustanovenia § 711 Občianskeho zákonníka, ak by nezaplatil dlžnú sumu za čas dlhší ako tri mesiace.
6. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu za predchádzajúci kalendárny rok po vyúčtovaní od dodávateľov médií a písomne to odoslať nájomcovi. Strany sú povinné vzniknutý rozdiel bezodkladne vzájomne si uhradiť.

V. Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať všetky drobné opravy v byte a obvyklé udržiavacie práce súvisiace s jeho užívaním na vlastné náklady do výšky nákladov 100 eur. V prípade potreby vykonania opravy za vyššie náklady, je nájomca povinný túto skutočnosť oznámiť prenajímateľovi.
2. Nájomca a osoby s ním bývajúce sú oprávnené užívať aj spoločné priestory domu a zariadenia domu spôsobom predpísaným podľa povahy príslušného zariadenia.
3. Nájomca sa zaväzuje výkonom svojich práv nerušiť práva ostatných nájomníkov domu.
4. Nájomca sa zaväzuje byť riadne užívať počas celej doby trvania nájomnej zmluvy.
5. Nájomca sa zaväzuje plne odstrániť, prípadne uhradiť závady a poškodenia v byte zapríčinené jeho zavinením.

6. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
7. Nájomca nie je oprávnený vykonať žiadnu dispozíciu s bytom (výmena, podnájom, prenechanie bytu, prijatie podnájomníkov a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
8. Nájomca je povinný po predchádzajúcom oznámení (minimálne deň vopred) umožniť prístup do bytu prenajímateľovi s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavanie zmluvných podmienok.
9. Nájomca nie je oprávnený chovať v byte žiadne domáce zvieratá (s výnimkou akváriových rybičiek).
10. V prípade výmeny kľúčov od bytu, je nájomca povinný bezodkladne odovzdať jeden kľúč prenajímateľovi, ktorý ho uloží do depozitu v zapečatenej obálke. Tento kľúč smie prenajímateľ použiť len v prípade odvrátenia nebezpečenstva vzniku požiaru, záchranu života alebo pre prípad zabránenia vzniku inej značnej škody na majetku (únik plynu, vytopenie susedov a pod.)
11. V prípade zmeny farby stien v byte je nájomca oprávnený použiť len pastelové odtiene farieb, strop musí vždy ostať biely. Nájomca nie je oprávnený lepiť na steny tapety.
12. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratý v riadnom stave s prihliadnutím na bežné opotrebenie. Táto skutočnosť sa posúdi podľa odovzdávacieho protokolu, súčasťou ktorého bude aj fotodokumentácia stavu bytu. Pokiaľ nájomca byt nevypráta do 10 dní, prenajímateľ vypráta byt a veci uloží za poplatok na náklady nájomcu.
13. Pokiaľ nájomca spôsobí v byte škodu a táto nebude dobrovoľne uhradená z jeho zdrojov, v prípade ukončenia nájmu bude prenajímateľ oprávnený použiť na vykrytie škody prostriedky nájomcu z garančného fondu.
14. Návštevy, ktoré presiahnu dobu 15 dní, je nájomca povinný bezodkladne ohlásiť prenajímateľovi.
15. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušný výkon práv podľa zmluvy, spojených s užívaním bytu.
16. Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Ak takéto úpravy, zmeny bude prenajímateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu verejnej správy, alebo na odstránenie havarijného stavu, prípadne ohrozenia majetku a zdravia tretích osôb, nájomca sa zaväzuje ich vykonanie umožniť.
17. Prenajímateľ upozorní nájomcu o ukončení nájmu 14 dní pred dňom ukončenia doby nájmu.

VI. Závěrečné ustanovenia

1. Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou. Nájom tiež zanikne uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.
2. Zmluvu je možné vypovedať oboma stranami podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
3. Výpovedná lehota sú tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Výpoveď sa bude považovať za doručení, i keď ju nájomca odmietne prevziať, alebo si ju nevyzdvihne uloženú na pošte v odbernej lehote.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami.
5. Zmluvu je možné meniť len písomným dodatkom podpísaným oboma zmluvnými stranami.
6. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, po jednom pre každého zmluvného účastníka.
7. Prípadné spory budú riešené rokovaním strán. Ak nedôjde k dohode, spor bude riešený na príslušnom súde.
8. Právne vzťahy neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
9. Účastníci tejto nájomnej zmluvy prehlasujú, že si zmluvu pred podpisom prečítali, ich zmluvná vôľnosť nie je obmedzená, že bola uzatvorená po vzájomnom prerokovaní podľa ich skutočnej a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok. Nájomná zmluva nadobúda účinnosť dňom podpísania oboma stranami.
10. Zmluvné strany súhlasia so spracovaním a použitím osobných údajov uvedených v tejto zmluve pre účely súvisiace s úkonmi súvisiacim s nájomom predmetnej nehnuteľnosti v zmysle platnej právnej úpravy.
11. Spoloční nájomníci prehlasujú, že prenajímateľ im odovzdáva byt v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie.
12. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, s jej obsahom súhlasia a na znak toho ju vlastnoručne podpísali.

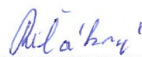
V Kokšov – Bakši, dňa 06.06.2011

Prenajímateľ:

Spoloční nájomcovia:


Cyril Hudák
starosta obce




.....


.....