

Nájomná zmluva č. 8/B/2014

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

Prenajímateľ

Obec Kokšov Bakša

zastúpená starostom Cyrilom Hudákom

IČO: 324 311

DIČ. 202 124 4775

tel. 055 / 6999 892

bankové spojenie: 0598320008/5600

Spoloční nájomcovia:

Branislav Sepeši

Kokšov-Bakša 305

Erika Sepešiová, rod. Popperová

Kokšov-Bakša 305

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/B nachádzajúci sa na 3 nadzemnom podlaží obytného domu, o výmere 72,47 m², ktorý pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva (kuchyňa, WC, kúpeľňa, chodba, 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 nájomcom oprávnení užívať byt aj ich deti.

II. Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú dva roky. Doba nájmu začína plynúť dňom 5. novembra 2014 a končí dňom 4. novembra 2016, 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. Súčasťou protokolu je aj fotodokumentácia o stave odovzdávaného bytu.

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 140,41 EUR, slovom jedenstoštyridsať EUR, štyridsaťjeden centov (výška nájmu a energie za spol. priestory činia sumu 118,94 eur, príspevok do Fondu rezerv a opráv činí sumu 21,47 eur), úhradu za služby spojené s užívaním bytu (voda) podľa aktuálnej spotreby.
3. Nájomca je povinný platiť nájomné spolu so zálohou za služby poskytované s užívaním bytu mesačne vždy do 15. 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 0,05% 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, najneskôr do 10 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy druhej strany.
7. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného v prípade zmeny cenových predpisov, na základe ktorých nájomné bolo vypočítané. Prenajímateľ je rovnako oprávnený zmeniť výšku preddavkov na úhradu za služby spojené s užívaním bytu v prípade, ak spotreba za predchádzajúce účtovacie obdobie odôvodňuje zvýšenie, resp. zníženie preddavkov. Zmena nájomného a preddavkov na úhrady

spojené s užívaním bytu nadobudne účinnosť dňom uvedeným v písomnom oznámení prenajímateľa.

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. V prípade potreby vykonania iných opráv a udržiavacích prác, je nájomca povinný túto skutočnosť oznámiť prenajímateľovi. Špecifikácia drobných opráv a obvyklých udržiavacích prác, ktoré znáša nájomca, je uvedená v nariadení vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
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 plne odstrániť, prípadne uhradiť závady a poškodenia v byte zapríčinené jeho zavinením.
5. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
6. Nájomca nie je oprávnený vykonať žiadnu dispozíciu s bytom (výmena, podnájom, prenechanie bytu, prijatie podnájomníkov a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
7. Nájomca je povinný po predchádzajúcom oznámení (minimálne deň vopred) umožniť prístup do bytu prenajímateľovi s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavanie zmluvných podmienok.
8. Nájomca nie je oprávnený chovať v byte žiadne domáce zvieratá (s výnimkou akváriových rybičiek).
9. 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.)
10. 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.
11. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vyprataný v riadnom stave s prihliadnutím na bežné opotrebenie. Táto skutočnosť sa posúdi podľa odovzdávacieho protokolu, súčasťou ktorého bude aj fotodokumentácia stavu bytu.

12. 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.
13. Návštevy, ktoré presiahnu dobu 15 dní, je nájomca povinný bezodkladne ohlásiť prenajímateľovi.
14. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušný výkon práv podľa zmluvy, spojených s užívaním bytu.
15. 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.

VI. Záverečné 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 z dôvodov podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
4. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Výpoveď sa bude považovať za doručenú, i keď ju nájomca odmietne prevziať, alebo si ju nevyzdvihne uloženú na pošte v odbernej lehote.
5. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto zákone. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude žiadateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
6. Po ukončení nájmu je nájomca povinný do 10 dní byt vypratať a odovzdať ho prenajímateľovi. Pokiaľ tak nájomca neurobí, prenajímateľ vypratá byt a veci uloží za poplatok vo verejnom sklade na náklady nájomcu.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť dňom uvedeným v čl. II bod 1 ako dátum začiatku nájmu za predpokladu, že táto zmluva bola predtým zverejnená spôsobom uvedeným v § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov, inak nasledujúci deň po takomto zverejnení.

8. Zmluvu je možné meniť len písomným dodatkom podpísaným oboma zmluvnými stranami.
9. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, po jednom pre každého zmluvného účastníka.
10. Prípadné spory budú riešené rokovaním strán. Ak nedôjde k dohode, spor bude riešený na príslušnom súde.
11. Právne vzťahy neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
12. Prenechanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy do užívania nájomcovi bolo schválené uznesením Obecného zastupiteľstva obce Kokšov-Bakša č. 121/2013 zo dňa 28.10.2013 ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu, že prenecháva sa do užívania tomu istému nájomcovi, ktorý užíval tento byt na základe nájomnej zmluvy v predchádzajúcom období riadne a plnil si riadne svojej povinnosti voči prenajímateľovi, pričom k uzavretiu novej nájomnej zmluvy dochádza najmä z dôvodu úpravy nájomného vyvolaného zmenou cenových predpisov. Obecné zastupiteľstvo Obce Kokšov-Bakša schválilo uzavretie tejto zmluvy uznesením č. 75/2014 dňa 21.10.2014.
13. Účastníci tejto nájomnej zmluvy prehlasujú, že si zmluvu pred podpisom prečítali, ich zmluvná voľnosť 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.
14. Zmluvné strany súhlasia so spracovaním a použitím osobných údajov uvedených v tejto zmluve pre účely súvisiace s úkonmi súvisiacim s nájmom predmetnej nehnuteľnosti v zmysle platnej právnej úpravy.

Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, s jej obsahom súhlasia a na znak toho ju vlastnoručne podpísali.

V Kokšov-Bakši dňa 24.10.2014

.....
Cyril Hudák
starosta obce

.....
nájomca