

Nájomná zmluva č. 1/2023

uzatvorená podľa §685 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. – Občiansky zákonník v platnom znení medzi:

čl. I. ZMLUVNÉ STRANY

Prenajíateľ: Obec Kokava nad Rimavicou
So sídlom: Nám. 1.mája č.1, 985 05 Kokava nad Rimavicou
V zastúpení: Ing. Jánom Chromekom, starostom obce
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
Číslo účtu: 0341009812/0900
IBAN: SK86 0900 0000 0003 4100 9812
BIC CODE: GIBASKBX
IČO: 00316130
DIČ: 2021237097
/ďalej len „prenajíateľ“/

Nájomca: Jana Berkyová
Narodená:
Trvale bytom: Sládkovičova 131/13,
985 05 Kokava nad Rimavicou
/ďalej len „nájomca“/

čl. II. PREDMET A ROZSAH NÁJMU

Predmetom nájmu je 1 izbový byt v Kokave nad Rimavicou, v bytovom dome súp. číslo 441/4, na ul. Figuliho, číslo bytu 1 nachádzajúcom sa na prízemí, ktorý prenajíateľ prenecháva **nájomcovi** na užívanie. Nájomca bytu a osoby, ktoré s ním žijú v domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Byt, ktorý je predmetom tejto zmluvy, nemožno užívať na iné účely, ako na bývanie.

čl. III. POPIS A ROZLOHA BYTU

1. Byt sa nachádza na prízemí. Ide o 1 izbový byt s príslušenstvom. Príslušenstvo bytu tvorí kuchyňa, komora, kúpeľňa s WC
2. Súčasťou bytu sú rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru, rozvody vody /SV/, rozvody plynu od plynomeru, rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zariadenia
3. Celková výmera podlahovej plochy bytu vrátane príslušenstva je 35,17 m².

čl. IV.
POPIS SPOLOČNÝCH ČASTÍ A ZARIADENÍ BYTOVÉHO DOMU

1. Spoločnými časťami bytového domu sú: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchod, schodisko, vodorovné nosné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie a iné časti bytového domu, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť.
2. Spoločnými zariadeniami bytového domu sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a to bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické a plynové prípojky, iné spoločné priestory.

čl. V.
TECHNICKÝ STAV BYTU

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že mu nie sú známe vady a poškodenia bytu a jeho vybavenia, spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, na ktoré by mal nájomcu osobitne upozorniť.
2. Nájomca vyhlasuje, že pred uzavretím Zmluvy sa oboznámil so stavom Predmetu nájmu. Stav Predmetu nájmu mu je dobre známy a Predmet nájmu preberá do užívania v jemu známom stave.

čl. VI.
NÁJOMNÉ A ÚHRADA ZA PLNENIA POSKYTOVANÉ S UŽÍVANÍM BYTU

1. Spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia, ako aj prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a zmeniť ďalšie podmienky zmluvy ustanovuje osobitný predpis, ktorým je Opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov, ktorým sa mení a dopĺňa výmer Ministerstva financií Slovenskej republiky z 12. marca 1996 č. R-1/1996, ktorým sa určuje rozsah tovaru s regulovanými cenami v znení neskorších predpisov.
2. Nájomné vrátane záloh na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu predstavujú pred vyúčtovaním, pri podpise tejto zmluvy **sumu 150,00 eur mesačne**, z toho nájomné je vo výške **33,86 eur** mesačne a zálohy za služby spojené s užívaním bytu predstavujú sumu **116,14 eur** mesačne ku dňu podpisu tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ má právo vždy po ročnom vyúčtovaní upraviť dohodnutú sumu a do budúca vždy na začiatku kalendárneho roka, alebo v jeho priebehu, v závislosti od nárastu cien služieb /vyúčtovanie služieb sa robí raz ročne do 31.05.nasledujúceho roka/. Presný spôsob výpočtu nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu je špecifikovaný v evidenčnom liste výpočtu nájomného, vrátane ich zmien.
4. Prenajímateľ je oprávnený vykonať zmenu – zvýšenie nájomného jednostranným písomným oznámením nájomcovi.
5. Úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia vo forme preddavkov spolu s nájomným, taktiež podľa evidenčného listu výpočtu nájomného. Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu sú splatné mesačne dopredu vždy **do 25 dňa mesiaca**. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jeho splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške **1 promile** z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však **0,83 eura** za každý i začatý mesiac omeškania.

čl. VII.
DOBA PLATNOSTI ZMLUVY

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od **01.12.2023 do 30.06.2024**
2. Nájom bytu zaniká písomnou dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou.
3. Nájomnú zmluvu môže prenajímateľ písomne vypovedať len z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka.

čl. VIII.
PRÁVA A POVINNOSTI VYPLÝVAJÚCE Z NÁJMU BYTU

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojený s užívaním bytu.
2. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon práva nájomcu ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.
3. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu len so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ vykonáva také stavebné úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
4. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje osobitný predpis - t.č. vládne nariadenie 87/1995/Z.z.
5. Nájomca je povinný udržiavať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
6. Nájomcovia sú povinní pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
8. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
9. Nájomca nesmie vykonať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte a na jeho príslušenstve bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
10. Nájomca je povinný hlásiť prenajímateľovi zmeny v počte bývajúcich osôb v byte a ostatné skutočnosti, rozhodujúce pre určenie výšky nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu do jedného mesiaca od ich vzniku.
11. Nájomca je povinný odovzdať byt v stave v ako ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania veci. To znamená, že musí urobiť všetky opravy /ak v byte vznikli v čase jeho užívania nájomcom/ podľa nariadenia vlády Slovenskej republiky z 18. Apríla 1995 Z.z. č. 87/1995.
12. Zmluvné strany sa dohodli, že pri neuhradení záloh za dodávku studenej vody za dva a viac mesiacov má prenajímateľ právo nájomcovi bytu vodu odstaviť.

čl. IX.
SPOLOČNÝ NÁJOM BYTU

1. Byt môže byť v spoločnom nájme viacerých osôb. Spoloční nájomcovia majú rovnaké práva a povinnosti.
2. Spoločný nájom vzniká tiež dohodou medzi doterajším nájomcom, ďalšou osobou a prenajímateľom.
3. Z právnych úkonov týkajúcich sa spoločného nájmu bytu sú oprávnení a povinní všetci spoloční nájomcovia spoločne a nerozdielne.
4. Ak za trvania manželstva manželia alebo jeden z nich sa stanú nájomcami bytu, vznikne spoločný nájom bytu manželmi.
5. Ak sa niektorý z manželov obom manželom stal nájomcom bytu pred uzavretím manželstva, vznikne obom manželom spoločný nájom bytu uzavretím manželstva.

čl. X.
PODNÁJOM BYTU

Byt, ktorý je predmetom tejto zmluvy alebo jeho časť možno inému prenechať do podnájmu /bytu/ na dobu určenú v zmluve o prenájme alebo bez časového obmedzenia len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za hrubé porušenie povinností vyplývajúcich z nájmu bytu, ktoré je jedným zo zákonných dôvodov vypovedania nájomnej zmluvy.

čl. XI
OSOBITNÉ USTANOVENIA

1. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na veci nevznikla škoda. Nájomca je povinný dať byt poistiť na vlastné náklady.
2. Nájomca je povinný dodržiavať platné právne predpisy, a to najmä predpisy BOZP, požiarnej, civilnej ochrany, ochrany majetku a životného prostredia pri užívaní predmetu nájmu.

čl. XII.
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmeny a doplnky tejto zmluvy možno vykonať len písomnou formou so súhlasom oboch zmluvných strán, okrem zmien, týkajúcich sa výšky nájmu a úhrad za poskytované služby podľa čl. VI. tejto zmluvy, ktoré je prenajímateľ oprávnený vykonať jednostranne.
2. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých tri /3/ sú určené pre prenajímateľa a jeden /1/ pre nájomcu.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na www.kokava.sk. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ je povinnou osobou v zmysle § 2 ods. 1 zák. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v platnom znení a súhlasí so zverejnením a prístupnením obsahu tejto zmluvy.

V Kokave nad Rimavicou, dňa 30.10.2023

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Obec Kokava nad Rimavicou,
v zastúpení starostom obce
Ing. Jánom Chromekom

.....
Jana Berkyová