

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzavretá medzi:

Obec Kechnec zastúpená starostom Ing. Tomášom Konkolyom

Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka

Číslo účtu: SK07 0200 0000 0016 9151 0556

V ďalšom ako prenajímateľ

a

Nájomcom/nájomcami/:

Meno a priezvisko:

Juraj Bodnár

Dátum narodenia:

Bydlisko:

Čínska 22, 040 13 Košice

Za týchto podmienok:

I.

1. Predmetom nájmu je jednoizbový byt č. 40 v 40 b.j. nachádzajúcej sa v Kechneci ako 40 bytová jednotka so súpisným číslom 268 na parcelách č. 466/3 a 466/7 vo výlučnom vlastníctve obce Kechnec a v správe prenajímateľa /v ďalšom len byt /.
2. Byt je zaradený do I. kategórie a má 33,15 m² podlahovej plochy.
3. Príslušenstvo bytu tvoria: kúpeľňa, splachovací záchod.
4. S nájomcom budú byt užívať členovia domácnosti /vid' evidenčný list nájomníka/.
5. Popri práve užívať byt a jeho príslušenstvo má nájomca ako aj osoby, ktoré s ním byt užívajú, právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu spojené s užívaním bytu.
6. Byt vrátane príslušenstva prenajímateľ odovzdáva nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie.
7. Nájomca je oprávnený byt užívať len na bývanie. Na iný účel ho môže užívať len s písomným súhlasom prenajímateľa.

II.

Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, od 01.12.2024 do 31.12.2025, pričom po skončení doby nájmu sa nájomný vzťah prednostne predĺži s nájomcom o jeden rok.

III.

1. Nájomné sa stanovuje podľa platných cenových predpisov, mesačne uvedené v splátkovom kalendári nájomníka, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli na takomto splácaní nájomného:
Nájomca zaplatí nájomné v sume 105,60,- EUR mesačne vždy do 15. dňa bežného mesiaca. Súčasťou zmluvy je splátkový kalendár za nájomné od 01.12.2024 do 31.12.2025. Túto skutočnosť účastníci potvrdzujú svojimi podpismi.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi zálohy za služby spojené s užívaním bytu podľa rozpisu zálohových platieb, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. V zálohách sú zahrnuté:
nájomca s prenajímateľom sa dohodli, že zálohy medzi nájomníkmi sa rozúčtujú podľa:

- záloha na ÚK	m ² celkovej plochy resp. m ³ celkovej plochy
- záloha na TUV	podľa nameranej spotreby
- záloha na SV	podľa nameranej spotreby
- el. spol. priestorov	podľa počtu osôb
- vývoz TKO	podľa počtu osôb
- zrážková voda	m ² celkovej plochy

Vyúčtovanie tepla bude vykonávané v súlade s *Vyhláškou č. 240/2016 Z.z., ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbernom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného v teplej úžitkovej vode a rozpočítavania množstva tepla*, a to:

- Rozpočítavanie množstva dodaného tepla za dodávku tepla na vykurovanie podľa podlahovej plochy bytu
- Rozpočítavanie množstva dodaného tepla na prípravu teplej úžitkovej vody na základe spotrebovaného množstva teplej vody

Nájomca sa zaväzuje platiť aj iné zálohové platby, na ktorých sa dohodne s prenajímateľom. Prenajímateľ vykoná vyúčtovanie zaplatených záloh za poskytované služby v predchádzajúcom roku v zmysle platných predpisov. Prípadné nedoplatky alebo preplatky zmluvné strany vyrovnajú do 15 dní od vystavenia a doručenia vyúčtovania.

4. Celkovú mesačnú úhradu záloh za služby poskytované s užívaním bytu nájomník uhradí na účet prenajímateľa mesačne do 15. dňa za bežný mesiac.

5. Pri zmene cenových predpisov sa primerane zmení aj výška nájomného a záloh za služby.

6. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi do 1. mesiaca všetky skutočnosti rozhodné pre stanovenie zmeny výšky nájmu alebo záloh za služby, najmä zmenu počtu osôb užívajúcich byt s nájomcom. V prípade nesplnenia tejto povinnosti prenajímateľ nebude realizovať zmeny, ktoré vedú k zníženiu so spätným dátumom.

7. Ak nájomca nezaplatí nájomné a zálohy za služby spojené s užívaním bytu do 5 dní po splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,05 % denne z dlžnej sumy, najmenej 1,- EUR za každý aj začatý mesiac.

8. Ak nájomca nezaplatí nájomné a zálohy za služby spojené s užívaním bytu po dobu 3 mesiacov nasledujúcich po sebe, prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy a nájomný vzťah zanikne. Nájomca je povinný odovzdať byt do 7 dní od doručenia písomnej výzvy.

IV.

1. Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu upravuje Občiansky zákonník.

2. Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu, umožní užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

3. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.

4. Nájomca je povinný vykonávať bežné opravy a odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu tieto práce vykonať na vlastné náklady a požadovať od nájomcu náhradu.

5. Nájomca je povinný vykonávať bežné upratovanie a udržiavať poriadok na schodišti, na chodbe pred bytom a v pivničných priestoroch a je povinnosťou každého nájomníka udržiavať poriadok okolo smetných nádob v opačnom prípade nájomník je povinný uhradiť 10 Eur za daný mesiac za nedodržanie rozpisu upratovania.

Domový dôverník bude každý mesiac informovať prenajímateľa, kto odmietol a nevykonával upratovanie podľa rozpisu upratovania v objekte 40 b.j..

6. Nájomca nie je oprávnený vykonávať zmeny stavebného alebo dispozičného charakteru v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

7. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do užívania iným osobám právnym titulom podnájmu, výpožičky, ani do akéhokoľvek iného užívania prenajatý byt alebo jeho časť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti je dôvodom na výpoveď z nájmu bytu, deložovanie a uloženie pokuty vo výške 500 €.

8. Nájomcovia sú povinní pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

9. V bytových priestoroch, ako aj v spoločných priestoroch platí zákaz chovu spoločenských zvierat. Pre účel tejto zmluvy sa za spoločenské zvieratá považuje každé zviera chované človekom v jeho domácnosti, najmä psy, mačky, vtáky, plazy. Nájomca sa zaväzuje tento zákaz dodržiavať. Porušenie tejto povinnosti je dôvodom na výpoveď z nájmu bytu.

10. Nájomník je povinný prihlásiť sa na trvalý pobyt s rodinnými príslušníkmi na adresu Kechnec 268, 044 58 Seňa dňom podpísania nájomnej zmluvy k bytu.

Nájomník spolu s rodinnými príslušníkmi je povinný po ukončení nájmu bytu sa prihlásiť do 8 dní na trvalý pobyt spravidla v mieste jeho stáleho bydliska na území SR. V opačnom prípade bude prenajímateľ postupovať v zmysle zákona č. 253/ 1998 Z.z. o hlásení pobytu občanov SR a registri obyvateľov SR a zruší trvalý pobyt nájomníkovi spolu s rodinnými príslušníkmi.

V.

1. Nájomný vzťah zaniká:

- uplynutím dohodnutej doby nájmu alebo
- písomnou dohodou zmluvných strán pred uplynutím doby nájmu alebo
- po ukončení pracovného pomeru v objekte Zdravotného strediska obce Kechnec
- písomnou výpoveďou nájomcu bez udania dôvodu pred uplynutím doby nájmu alebo
- písomnou výpoveďou prenajímateľa pred uplynutím doby nájmu z dôvodov uvedených v zákone.

2. V písomnej výpovedi musí byť uvedená výpovedná lehota a to najmenej 3-mesačná tak, aby sa nájomný pomer skončil koncom kalendárneho mesiaca.

3. Ak zanikne nájomný vzťah pred úplným započítaním zálohy zloženej nájomcom, nezapočítaná časť sumy sa mu vráti v lehote 30 dní od skončenia nájmu.

4. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pričom musia byť funkčné všetky časti a príslušenstvo bytu a urobený hygienický náter. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tieto opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.

5. Prenajímateľ po skončení nájmu nehradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšili a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nepožaduje, aby byt uviedol do pôvodného stavu.

6. K bytu je možné využívať 1 parkovacie miesto pred 40-bytovou jednotkou. Nájomca má právo využívať predmet nájmu na parkovanie vozidla ŠPZ: Nájomca nesmie parkovacie miesto poskytnúť tretej osobe bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, ani ho prenajímať; porušenie tohto ustanovenia sa považuje za závažné porušenie zmluvy, kedy má prenajímateľ právo na ukončenie zmluvy resp. odobratie parkovacieho miesta.

VI.

Prenajímateľ obec Kechnec sa zaväzuje, že po uplynutí 30 ročného záväzku voči ŠFRB odpredá byt č. 40 s rozlohou 33,15 m² za zostatkovú hodnotu ceny bytu na základe vypracovaného znaleckého posudku bytu.

VII.

1. Zmeny a doplnky k tejto nájomnej zmluve sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom oboch zmluvných strán.
2. Pokiaľ táto nájomná zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia, vzťahujú sa na nájomný vzťah príslušné opatrenia Občianskeho zákonníka.
3. Nájomná zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží jeden rovnopis.
4. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s ňou, ju vlastnoručne podpísali.

V Kechneci, dňa: 29.11.2024

.....
Prenajímateľ

.....
Nájomca