

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzavretá **opakovane** podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka, zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších prepisov a zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších prepisov a VZN Obce Veľké Kosihy č. 4/2018 o podmienkach prenájmu obecných bytov

Zmluvné strany

Prenajímateľ

Názov: Obec Veľké Kosihy
IČO: 00 306 703
Sídlo: 946 21 Veľké Kosihy 125
Štatutárny zástupca: Ing. Lajos Csóka, starosta obce
Poverený zástupca: Renata Ferussová, zástupca starostu
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s..
Číslo účtu: 3803375002/5600

Nájomca :

Meno a priezvisko:	Tímea Pulayová	a	Tomáš Cseh
Rodné priezvisko:	Pulayová		Cseh
Dátum narodenia:	xx.xx.xxxx		xx.xx.xxxx
Rodné číslo :	xxxxxx/xxxx		xxxxxx/xxxx
Trvalý pobyt:	946 21 Veľké Kosihy xxx		

uzavreli túto

ZMLUVU O NÁJME BYTU

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom obytného domu na adrese 946 21 Veľké Kosihy , so súpisným číslom 378 na parcele registra „C“ p.č. 92/7 , ktorý je zapísaný na liste vlastníctva číslo 476 v k.ú. Veľké Kosihy.
2. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou prenecháva nájomcom do užívania trojizbový byt číslo 6 v obytnom dome uvedenom v čl. I ods. 1 tejto zmluvy (ďalej len "byt").
3. Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil a v tomto stave ho preberá do svojho užívania.

II.

Opis bytu

1. Byt pozostáva z 5 obytných miestností. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 73 m², celková podlahová plocha spoločne užívaných priestorov (kočíkareň, balkón, kotolňa) je 8,5 m². Byt je vykurovaný ústredným kúrením.
2. Vybavením a zariadením bytu je kuchynská linka s drezom, plynový sporák, odsávač par, vaňa, umývadlo, záchodová misa kombi, kotol na ústredné kúrenie a výmenník na výrobu TÚV.

3. Byt je užívateľsky schopný, všetky predmety a zariadenia, nachádzajúce sa v byte, sú funkčné, čo zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi na tejto zmluve.

III. Doba nájmu

1. Nájom bytu vzniká dňom 01.01.2025 a uzatvára sa na dobu určitú, do 31.12.2027.

IV. Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomcovia sú povinní platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné za užívanie bytu je **127 €** mesačne, do ktorého je započítavaný aj poplatok do fondu opráv vo výške 30 €.
3. Za plnenia poskytovaných s užívaním bytu sú považované:
 - a. dodávka studenej vody do bytu,
 - b. dodávka spoločne spotrebovanej studenej vody,
 - c. osvetlenie spoločných priestorov v dome.
4. Výšku úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu určí nájomcom prenajímateľ mesačne, vždy po zistení skutočnej spotreby.
5. Úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu je nájomca povinný platiť mesačne v zmysle tejto zmluvy, v nasledujúcom mesiaci po ukončení kalendárneho mesiaca, a to hotovostnou platbou do pokladne prenajímateľa do 20. dňa tohto kalendárneho mesiaca.
6. Nájomné sú nájomcovia povinní platiť mesačne pozadu, a to bezhotovostnou platbou na účet prenajímateľa. Nájomné je splatné do 20. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
7. Ak nájomcovia neuhradia nájomné a úhradu za plnenia riadne a včas je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom.
8. Finančná zábezpeka v hodnote 500 €, ktorá slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu za prípadné poškodzovania užívaného nájomného bytu, a bola zložená už pred uzavretím predchádzajúcej zmluvy, zostáva v zálohe u prenajímateľa.
9. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného, najmä ak sa zmenia cenové predpisy alebo ak prenajímateľ vybaví byt novými predmetmi, ktoré tvoria zariadenie a vybavenie bytu, to platí aj v prípade výmeny doterajšieho zariadenia a vybavenia bytu za nové.

V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní bytu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania nájomcovi.
2. Nájomcovia majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu,, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

3. Nájomcovia sú povinní užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Pri výkone svojich práv sú nájomcovia povinní dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
4. Nájomcovia sú povinní zachovať pôvodný stav a vybavenie bytu, zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené.
5. Ak sa nájomcovia nepostarajú o včasné vykonanie drobných opráv a o bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcov na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
6. Nájomcovia sú povinní bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré znáša prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
7. Ak prenajímateľa neplnia svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon práva nájomcov užívať byt ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.
8. Nájomcovia sú povinní odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte alebo dome sám alebo tí, ktorí s nimi bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcov závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcov náhradu.
9. Nájomcovia nesmú vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
10. Nájomcovia nesmú dať byt do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.

VI.

Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.
2. Pred uplynutím doby, na ktorú bol nájom dojednaný, sa nájom bytu môže skončiť písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu alebo písomnou výpoveďou. Vypovedať nájom môžu obe zmluvné strany.
3. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
4. Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať len spôsobom ustanoveným v zákone a len z dôvodov v ňom uvedených, najmä ak:
 - a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - b) nájomca hrubo porušuje v dome povinnosti, vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

5. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.
6. Nájomcovia sú povinní v deň skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne.
7. Po skončení nájmu prenajímateľ vráti finančnú zábezpeku nájomcom do 30 dní zníženú o sumu finančných pohľadávok voči nájomcom a o náklady spojené s uvedením bytu do pôvodného stavu.
8. O odovzdaní bytu zmluvné strany spíšu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania prenajímateľovi.
9. Nájomcovia berú na vedomie, že po uplynutí doby, na ktorú bol nájom dojednaný, nemá právo na náhradný byt, náhradné ubytovanie, ani prístrešie.
10. Nájomcovia majú právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a VZN obce Veľké Kosihy o podmienkach nájmu obecných bytov. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy prenajímateľ bude informovať nájomcov minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu možno zmeniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán.
2. Dňom platnosti tejto zmluvy stráca platnosť nájomná zmluva uzavretá dňa 28.2.2022.
3. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
4. Uzatvorenie tejto zmluvy bolo schválené Obecným zastupiteľstvom vo Veľkých Kosihách, uznesením číslo 12/6/2020 zo dňa 29.10.2020.
5. Táto zmluva sa zverejňuje v súlade s § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) a § 47a Občianskeho zákonníka, zákon č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle obce.
7. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží jedno vyhotovenie a nájomcovia jedno vyhotovenie.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili po vzájomnej dohode, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpísali.

Vo Veľkých Kosihách dňa 30.12.2024.

Prenajímateľ:

Obec Veľké Kosihy, zastúpená
Ing. Lajosom Csókom, starostom

.....

Nájomcovia:

Tímea Pulayová

.....

Tomáš Cseh

.....