

N á j o m n á z m l u v a

Obec Bešeňov, Bešeňov 33, IČO: 00308790, zastúpená starostom obce Ing.Gabrielom Timoranským
ako prenajímateľ:

a

Tomáš Kukan,
ako nájomca

ytom Be

uzatvárajú nasledovnú zmluvu o nájme bytu v Bešeňove na adrese Bešeňov 591, 2. nadzemné podlažie, byt č. 6 :

I.

Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do nájmu byt vo vlastníctve obce Bešeňov postavený s podporou štátu, ktorý sa nachádza v Bešeňove č. 591, na 1. nadzemnom podlaží, byt č. 6, byt kategórie I. a pozostáva: WC, chodba, kuchyňa, kúpeľňa, 2 izby.

Byt má podlahovú plochu 46,04 m² a jeho podrobná špecifikácia je uvedená v evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.

II.

Prenajímateľ sa zaväzuje:

- odovzdať nájomcom byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcom plné a nerušené užívanie bytu.
- poskytovať služby umožňujúce riadne užívanie bytu:
- zabezpečiť dodávku studenej vody, osvetlenie spoločných priestorov, čistenie žumpy

III.

Nájomcovia sa zaväzujú:

- riadne užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu, riadne platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu
- podieľať sa v dome na vytváraní prostredia, zabezpečujúceho ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv
- dodržiavať domový poriadok, o ktorom vyhlasujú, že sa s ním oboznámili
- na svoje vlastné náklady zabezpečovať opravy a údržbu bytu
- podieľať sa na nákladoch opráv a údržby spoločných priestorov a zariadení domu
- na svoje náklady zabezpečovať udržiavanie čistoty a poriadku na spoločných častiach a zariadeniach domu a tieto na vlastné náklady upratovať
- na svoje náklady zabezpečovať údržbu príslušného pozemku, najmä ošetrovanie zelene, kosenie trávy, čistotu spenených plôch, vrátenie odpratávania snehu v zimných obdobiach
- oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ku ktorým sa zaviazal prenajímateľ v tejto zmluve a umožniť prenajímateľovi ich vykonanie, s vedomím zodpovednosti za škodu pri nesplnení oznámenia
- nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa: v prípade súhlasu prenajímateľa k takýmto úpravám resp. zmenám si tieto úpravy a zmeny vykonať na vlastné náklady
- neposkytnúť byt, ani jeho časť do ďalšieho nájmu, resp. podnájmu inej osobe, resp. iným osobám, bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa
- akceptovať prenajímateľom uskutočňované zmeny predpisu záloh úhrad za poskytované služby spojené s užívaním bytu, ak v bežnom vyúčtovacom období zistí, že doterajšia výška záloh nebude postačovať na obstaranie služieb spojených s užívaním bytu
- uhradiť prenajímateľovi vzniknuté a vyúčtované náklady, ktoré im vzniknú v prípade

realizácií opráv v byte, o ktoré nájomcovia požiadali a pre ktorých vykonanie prenajímateľ nezabezpečil potrebnú súčinnosť

- umožniť prenajímateľovi vykonanie opráv v byte, pravidelné odčítavanie vodomeroch a obhliadku príslušenstva bytu, ako sú plynové a elektrické spotrebiče, ističe a meranie, vykurovacie telesá a rozvody k nim, vodovodných rozvodov a pod., za ktorým účelom sa zaväzuje pracovníkom prenajímateľa zabezpečiť včasný prístup do bytu. V prípade, že tento záväzok porušia, sú si vedomí zodpovednosti za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti alebo záväzku vznikla

- umožniť vstup do bytov zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi

Za škodu spôsobenú pri užívaní spoločných priestorov zodpovedajú nájomníci domu /vchodu/ v rovnakom pomere medzi sebou navzájom s výnimkou prípadov, v ktorých sa preukáže jej zavinenie treťou osobou

IV.

Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcov. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, sú nájomcovia povinní umožniť ich vykonanie, inak zodpovedajú za škodu, ktorá v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti vznikla.

Prenajímateľ má právo na náhradu nákladov tých opráv a údržby bytu, o ktorých vykonanie sa nájomcovia nepostarali včas.

V.

Nájomcovia sa zaväzujú pri podpise prvej nájomnej zmluvy vzťahujúcej sa k predmetnému bytu uhradiť **zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného, celkom v sume 599,40 €**. Uvedenú zábezpeku nie je možné použiť počas trvania nájomného vzťahu na úhradu nájomného a na úhradu za služby spojené s užívaním bytu. V prípade zániku nájmu bytu (po odpočítaní prípadných nedoplatkov) bude uvedená čiastka vrátená nájomcovi. Ak však ku dňu zániku nájmu bytu prenajímateľ eviduje dlh na nájomnom a úhradách za služby spojené s užívaním bytu, použije sa uvedená čiastka na úhradu predmetného dlhu a prípadný zostatok bude vrátený nájomcovi do 30 dní odo dňa zániku nájmu bytu.

Nájomcovia sa zaväzujú prenajímateľovi za užívanie bytu platiť nájomné spolu s úhradou za plnenie poskytované s užívaním bytu. Nájomné, vrátane záloh na plnenia poskytované s užívaním bytu sa platí za bežný mesiac.

V prípade ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania z včas neuhradenej sumy v zmysle §4 nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. a jeho novely č. 586/2008 Z.z. vo výške 1 promile denne z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania.

VI.

Výška úhrady za nájom a zálohy na plnenia poskytované s užívaním predmetného bytu je mesačne nasledovná :

Výška základného mesačného nájomného: **99,90 €**

Výšku preddavkov na úhradu za dodávku služieb poskytované s užívaním bytu prenajímateľ určí podľa platných predpisov v evidenčnom liste pre výpočet mesačnej úhrady za byt.

Nájomné ako i zálohy na dodávku služieb spojených s užívaním bytu sú splatné

vždy do 5.-teho dňa bežného mesiaca .

Nájomcovia sa zaväzujú uhrádzať prenajímateľovi aj náklady za spotrebu studenej vody podľa objektového merania nad rámec údajov vykázaných odpočtom bytového merania a to v rozsahu podielu nákladov pripadajúcich na základe ročného vyúčtovania na ním užívaný byt.

Nájomcovia súhlasia s tým, aby prenajímateľ preplatok z vyúčtovania záloh na nájomnom a za úhradu služieb za predchádzajúci rok si ponechal na úhradu svojej pohľadávky, ktorú má voči nájomcom z titulu skôr neuhradených poplatkov za omeškanie vypočítaných z dlhu na predpise záloh aj v prípade, že dlžná istina bola už nájomcom v prospech prenajímateľa uhradená. V prípade preplatku na úhradách za uvedené služby, zisteného pri vyúčtovaní za užívanie bytu v súlade s výsledkami objektového merania prenajímateľ nájomcom tento preplatok v celom rozsahu vráti do 60 dní od vyúčtovania.

Prenajímateľ sa zaväzuje zálohy za služby spojené s užívaním bytu nájomcom vyúčtovať vždy do 31.3. každého roku za predchádzajúci rok.

VII.

Forma úhrady predpísaných mesačných platieb za užívanie bytu:

- inkasnou službou Slovenskej pošty a. s.
- prevodom z účtu nájomcu na účet prenajímateľa č.ú. 171427172/0200, variabilný symbol: 6
- v hotovosti do pokladne prenajímateľa

VIII.

Nájomcovia sa zaväzujú bez zbytočného odkladu prenajímateľovi oznámiť zmenu skutočností rozhodujúcich pre určenie nájomného a záloh na plnenia poskytované s užívaním bytu a zároveň súhlasia s tým, aby sa uskutočnila zmena výšky úhrady v dôsledku zmien uvedených skutočností od 1. dňa nasledujúceho mesiaca.

Rovnako sa bude postupovať v prípadoch, ak sa zmení výška úhrady nájomného a služieb s ním spojených na základe zmien právnych predpisov.

IX.

Výpočet nájomného, zaradenie bytu do kategórie, príslušné sadzby výšky nájomného a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, sadzby za základné a ostatné vybavenie bytu, zvýšenia resp. zníženie nájomného podľa kvality bytu a veľkosti podlahovej plochy obytných miestností upravujú osobitné platné právne predpisy.

X.

Táto zmluva sa uzatvára na **dobu určitú, a to na dobu 3 rokov počnúc dňom podpísania zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu.** Pokiaľ nájomca bezdôvodne odmietne prevziať byt a podpísať zápisnicu o odovzdaní a prevzatí bytu, má sa za to, že doba nájmu začala plynúť nasledujúcim dňom po dni doručenia výzvy na podpísanie zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu. V súlade s článkom 4 bod 2 písm. d) Všeobecného záväzného nariadenia Obce Bešeňov č. 5/2013, ktorým sa ustanovujú zásady pridelovania obecných bytov postavených s podporou štátu (ďalej len „VZN“) má nájomca právo a prenajímateľ povinnosť po skončení doby trvania nájmu opakovane uzatvoriť nájomnú zmluvu na byt podľa tejto zmluvy, a to za predpokladu, že nájomca byt riadne počas celej doby nájmu užíval / najmä byt riadne udržiava a platí nájomné a úhrady spojených s užívaním bytu, dodržiava domový poriadok/, a to na takú dobu, na akú bola táto nájomná zmluva uzavretá.

Žiadosť o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy je nájomca povinný predložiť najneskôr 15 dní pred skončením doby nájmu podľa tejto zmluvy. Pokiaľ nájomca v uvedenej lehote neoznámí svoj záujem uzavrieť opakovane nájomnú zmluvu na ďalšiu dobu, má sa za

to, že o obnovenie nájmu na opakovanú dobu nemá nájomca záujem.

XI.

Táto zmluva môže zaniknúť v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka písomnou dohodou jej účastníkov, výpoveďou niektorej zo zmluvných strán alebo uplynutím doby, na ktorú sa nájom dojednal.

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.

XII.

Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu len z dôvodov uvedených v ust. § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

Nájomca môže vypovedať nájom bytu z akéhokoľvek dôvodu alebo aj bez uvedenia dôvodu.

XIII.

Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu.

V dôsledku zániku nájomného vzťahu k predmetnému bytu sa nájomcovia zaväzujú do 3 dní po skončení nájmu odovzdať byt prenajímateľovi v stave spôsobilom pre ďalšie užívanie, resp. v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ktorý zodpovedá stavu, v akom bol byt prevzatý na základe protokolu o prevzatí a odovzdaní bytu.

XIV.

Nájomcovia nemajú nárok na prevod vlastníctva bytu po dobu najmenej 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.

XV.

Nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu a Evidenčný list pre výpočet mesačnej úhrady za byt.

XVI.

Táto zmluva nadobúda platnosť okamihom podpísania oboma účastníkmi zmluvy, účinnosť nadobúda dňom podpísania zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu do nájmu.

Zmluva bola uzatvorená v Bešeňove dňa 12.11.2015

.....
nájomcovia

.....
prenajímateľ



Príloha: Evidenčný list pre výpočet úhrady za byt.
Zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu do nájmu