

Zmluva o nájme bytu č. 16/2021

uzatvorená podľa § 685 Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ : **OBEC ČUČMA**

v zastúpení Alexandrom Szöllősom, starostom obce
so sídlom 048 01 Čučma č. 47

bankové spojenie : VÚB a.s. pobočka Rožňava

číslo účtu: SK20 0200 0000 0025 5556 9056

IČO: 00594831

(ďalej ako prenájomca)

na strane jednej a

Nájomca : **Miroslav Rosiar ,**

Trvale bytom :

(ďalej ako nájomca)

na strane druhej

Čl. I.

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom **3-izbového bytu č. 5**, o podlahovej ploche 76,92 m² nachádzajúceho sa na 2. poschodí bytového domu číslo súpisné 264 v k.ú. Čučma.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do jeho užívania uvedený byt na dobu určitú od **01.01.2022 do 31.12.2024**.
3. Nájomca prehlasuje, že predmetný byt v čase jeho odovzdania a prevzatia je v stave spôsobilom na riadne užívanie.
4. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie a to vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové bytové prípojky, prípojky STA, kuchynská linka, plynový sporák, vodovodné batérie, WC, umývadlo, plynový kotol, radiátory a merače vody. Všetky tieto veci sú spôsobilé na riadne užívanie.

Čl. II.

Cena a platobné podmienky

1. Dňom uzavretia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenájomcaovi za byt dohodnuté nájomné vo výške **138,79 €** (slovom stotridsaťosem eur a 79 centov). Mesačné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu hradí v plnej výške nájomca na účet obecného úradu vo VÚB a.s. Rožňava IBAN SK20 0200 0000 0025 5556 9056, konštantný symbol 0558, variabilný symbol rodné číslo nájomcu.
2. Nájomné bude nájomca platiť prenájomcaovi za ten, ktorý mesiac užívania a to vždy **najneskôr do 10.- tého dňa** príslušného mesiaca poukázaním na účet prenájomca.
3. Ak nájomca nezaplatí nájomné do 5. dní po jeho splatnosti, je povinný zaplatiť prenájomcaovi poplatok z omeškania.

4. Vodné a stočné uhrádza nájomca na účet obecného úradu na základe výzvy na úhradu nákladov za vodné a stočné vystavené prenajímateľom vedený vo VÚB a.s. Rožňava.
5. Úhrada za služby verejnosti poskytované Rozhlasom a televíziou Slovenska, t.j. koncesionárske poplatok nie je súčasťou služieb spojených s užívaním bytu.
6. Obvyklé udržiavacie práce v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou zabezpečuje nájomca. Zoznam obvyklých udržiavacích prác tvorí prílohu č.1 zmluvy o nájme bytu uzavretej dňa 30.12.2021.

Čl. III.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca bytu do 3 dní od podpísania tejto zmluvy zabezpečí prepis elektromeru a plynomeru na svoje meno a tieto bez písomného súhlasu prenajímateľa nemôže odhlásiť.
2. Popri práve užívať byt a jeho príslušenstvo má nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu a právo používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca sa zaväzuje bezodkladne písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv v prenajímanom byte a jeho príslušenstva, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ.
4. Nájomca sa zaväzuje umožniť prístup prenajímateľovi do prenajímaného bytu kedykoľvek za účelom vykonania kontroly stavu prenajímaného bytu .
5. Nájomca sa zaväzuje udržiavať spoločné priestory a príslušenstvo k bytovému domu v takom stave, aby tieto boli hygienicky nezávadné. V prípade, že tieto práce nevykoná resp. nezabezpečí nájomca, tieto vykoná a zabezpečí na náklady nájomcu prenajímateľ.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
7. Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu za splnenia podmienok ustanovených Všeobecne záväzným nariadením č. 3/2021 o prideľovaní nájomných bytov vo vlastníctve obce a nakladaní s bytovým fondom obce a zákonom č. 443/2010 Z.z.
8. Týmto je nájomca informovaný o povinnosti predložiť svoj príjem osôb žijúcich s ním v domácnosti za kalendárny rok, ktorý predchádza roku opakovaného prenájmu nájomného bytu.
9. Nepredloženie príjmu sa považuje za nezáujem nájomcu o opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu.
10. V prípade, ak bude nájomca počas trvania tejto zmluvy o nájme bytu riadne a včas uhrádzať dohodnuté nájomné za byt, ako aj všetky poplatky za služby spojené s nájmom bytu, bude mať nájomca po splatení úveru zo strany prenajímateľa, predkupné právo na odkúpenie bytu do svojho vlastníctva, ktorý je predmetom nájmu za predpokladu splnenia podmienok ustanovených v § 9, ods. 2, písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.
11. **Nájomca nie je oprávnený prenechať byt ani jeho časť inému do podnájmu za žiadnych okolností.**

Čl. IV.

Skončenie nájmu bytu

1. Nájom bytu môže prenajímateľ vypovedať z dôvodu uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiac, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
2. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace.
3. Nájomca je povinný do 5 dní od skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými byt uvedie do stavu v akom ho nájomca prevzal.
4. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí 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 zlepšilo.
5. V prípade omeškania so zaplatením nájomného v dohodnutom termíne podľa čl.II. bodu 1 tejto zmluvy a rovnako v prípade poškodenia bytu nad rámec bežného opotrebenia, zabezpečiť zaplatenie dlžnej sumy prostredníctvom vlastníka predmetu zmluvy, ktorým je Obec Čučma a to z finančnej zábezpeky, ktorú nájomca zaplatil vlastníkovi predmetu zmluvy v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia Obce Čučma o zriadení účelového garančného fondu a to len po ukončení nájomného pomeru na predmetný byt a prípadný zvyšok finančnej zábezpeky bude uhradený na účet nájomcu do 30 dní po fyzickom odovzdaní bytu.

Čl. V.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach z ktorých každá zmluvná strana obdrží dve vyhotovenia.
2. Na práva a povinnosti neupravené v tejto zmluve sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka .
3. Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu uzatvorili na základe ich práv a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne. Autentičnosť tejto zmluvy potvrdzujú svojimi podpismi.

V Čučme dňa 30.12.2021

V Čučme dňa 30.12.2021

Prenajímateľ:

Nájomca:

PRÍLOHA č. 1

k zmluve o nájme bytu zo dňa 30.12.2021

OBVYKLÉ UDRŽIAVACIE PRÁCE

A. Sanitárne zariadenie:

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, drezu, záchodovej nádrže,
2. oprava, výmena výtokového ventilu-kohútika,
3. oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
4. oprava odpadového a prepádového ventilu,
5. oprava batérie,
6. oprava pevnej alebo hadicovej sprchy,
7. výmena tesnenia,
8. výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom,
9. oprava, výmena vešiakov, vaňových držadiel,
10. oprava, výmena dvierok na obmurovanej vane,
11. oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
12. oprava, výmena schránky na toaletný papier,
13. čistenie zanesených odpadových rúr z nebytového priestoru len do kanalizačného stúpadla,
14. oprava, výmena násosky splachovača, plavákovej gule s pákou, sedacej dosky s poklopom, prechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
15. zabrusenie padákového sedadla,
16. výmena tesnenia, prípadne kúžeľky na ventily,
17. oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,
18. oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

B. Elektrické zariadenie:

1. oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok, zvončekového a signalizačného zariadenia, včítane tlačidla pri vchode, transformátora, zvončeka
2. oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí

C. Plynové a elektrické sporáky a variče:

1. oprava horákov,
2. oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu,
3. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok,
4. oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,
5. oprava platničiek a rúry na pečenie,
6. výmena prírodného kábla a hadice,
7. výmena plechu, pekáča a roštu do rúry na pečenie,
8. prečistenie plynovodných prívodiek od plynomeru k spotrebičom.

D. Plynové kotle:

1. oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera, regulačného zariadenia horáka, rúr a kolien na odvod spálených plynov,
2. čistenie
3. vykonávanie ochranných náterov,

E. Radiátory:

1. oprava, výmena napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu, tesnenia, jednotlivých prírub,
2. oprava, výmena odvzdušňovacieho ventilčeka,
3. vykonávanie ochranných náterov
4. nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách

F. Kovanie a zámky:

1. oprava, výmena kľuky, štítka, tlačidla, poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

G. Okná a dvere:

1. menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
2. zasklievanie jednotlivých okien
3. menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov.

H. Podlahy:

1. oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m²,
2. upevnenie, výmena prahu,
3. upevnenie, náhrada podlahových líšt,
4. oprava spojov PVC podlahy

I. Domáce telefóny:

1. oprava, výmena telefónnej šnúry,
2. oprava, výmena mikrotelefónnej a slúchadlovej vložky,

V Čučme, dňa 30.12.2021

Prenajímateľ:

Nájomca:

