

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 602 /2023-1
(§ 663 a nasl. OZ)

I. Zmluvné strany

1.1. prenajímateľ:

Meno: Obec Kapušany
Sídlo: Hlavná 104/6, 082 12 Kapušany
Zastúpená: Ing. Ján Zemčák, starosta obce
IČO: 00327239
DIČ: 2021225525
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko
IBAN: SK88 5600 0000 0088 1916 1001

1.2. nájomca:

Meno: Marta Markuš - Bučková
Bydlisko:

Č. OP:

II. Predmet zmluvy

- 2.1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt číslo 1 na 1. nadzemnom podlaží nachádzajúci sa v obytnom dome v Kapušanoch na ulici Puchovská 696/52, ktorý pozostáva z 2 izieb, WC s kúpeľňou, chodby a lodžie. Celková plocha obytných miestností (2 izieb) je 32,20 m², vedľajších miestností je 6,93 m² a lodžie 5,28 m².
- 2.2. V predmetnom byte sa nachádza: v kúpeľni sporej s WC je vaňa, umývadlo, dve miešacie batérie (vaňová a umývadlová), radiátor, ventilátor, vodomer na meranie prietoku teplej a studenej vody, WC misa kombi. V kuchyni sa nachádza sporák zn. MORA, odsávač pár, kuchynská linka s umývacím drezom, nad ktorým je v stene zabudovaná miešacia batéria (drezová). V kúpeľni a WC je keramická dlažba, v ostatných priestoroch je plávajúca podlaha. V chodbe je umiestnený domáci vrátnik. V každej izbe sa nachádza radiátor, ktorý je umiestnený pod oknom. V kuchyni sa nachádza merač tepla. Okná v celom byte sú plastové.
- 2.3. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi byt uvedený v bode 2.1. tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu (§ 687 ods. 1 OZ).
- 2.4. Byt preberá do svojho užívania spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti. Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu (§ 688 OZ).

- 2.5. Súčasťou nájomnej zmluvy je evidenčný list, ktorý obsahuje výpočet nájomného a úhrady za plnenia, poskytované s užívaním bytu a zoznam osôb tvoriaci domácnosť nájomcu.

III. Doba nájmu

- 3.1. Nájomný pomer vzniká dňom 1. marca 2023 a uzatvára sa na dobu určitú do 28. 02. 2026.
- 3.2. Nájomná zmluva medzi obcou a prenajímateľom obecného bytu sa uzatvára na dobu určitú, a to na maximálne 3 roky.

IV. Právo opakovanie uzavrieť nájomnú zmluvu

- 4.1. Nájomca môže opakovanie uzavrieť nájomnú zmluvu o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve, pri riadnom dodržaní Domového poriadku a za splnenia podmienok vyžadovaných aktuálne platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, ktoré upravujú nájom obecných nájomných bytov.
- 4.2. Požiadať o opakované uzatvorenie nájmu bytu môže nájomca najneskôr 3 mesiace pred ukončením nájmu podľa tejto zmluvy. Žiadosť spolu s dokladmi o splnení podmienok pre opakované uzavretie nájmu bytu doručí Obci Kapušany v súlade s aktuálne platným VZN o prideľovaní nájomných bytov a v súlade s aktuálne platnými príslušnými právnymi predpismi. Žiadosť o predĺženie podaná nájomcom prerokuje obecné zastupiteľstvo na najbližšom zasadnutí a rozhodne o nej. Pri schválení obec uzavrie s nájomcom novú nájomnú zmluvu, ktorú podpisuje starosta obce.
- 4.3. Uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa účastníci nedohodnú inak, nájomný vzťah skončí a nájomca je povinný nájomný byt vypratať a odovzdať v posledný deň trvania nájomného vzťahu (do 12:00 hodiny) bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.

V. Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

- 5.1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi ročné **nájomné** v sume **1319,28 EUR** (slovom: jednotisícristodevätnásť eur dvadsaťosem centov) a to v splátkach splatných po **109,94 EUR** mesačne (slovom: jednostodeväť eur deväťdesiatštyri centov), vždy do 20. dňa daného mesiaca na účet č. SK88 5600 0000 0088 1916 1001 vedený v Prima banka Slovensko, a. s. pobočka Prešov.
- 5.2. **Mesačné zálohy** za plnenia spojené s užívaním bytu (plyn - sporák, elektrina) budú platené priamo dodávateľom.
Mesačné zálohy za plnenia spojené s užívaním bytu (voda a stočné) vo výške **20 EUR** (slovom: dvadsať eur) a mesačné zálohy za plnenia spojené s užívaním bytu (vykurovanie a ohrev teplej vody) vo výške **34 EUR** (slovom: tridsaťštyri eur) sú splatné spolu s nájomným.

Skutočná výška cien a celkových preddavkov za vodu a stočné, vykurovanie a ohrev teplej vody sa zúčtuje vždy za kalendárny rok. Skutočná výška cien za elektrinu spoločných priestorov (schody, pivnice, chodby) sa zúčtuje vždy za kalendárny rok a rozpočíta na počet nájomných bytov. Poplatok za elektrinu bude splatný jedenkrát ročne ku 31. 3.

- 5.3. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške podľa príslušných právnych predpisov.
- 5.4. Ak dlžná suma na nájomnom a mesačných zálohových platbách je spolu vyššia ako tri mesačné nájomné, je to považované za podstatné porušenie tejto zmluvy s právom prenajímateľa odstúpiť od tejto zmluvy alebo vypovedať túto zmluvu.

VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

- 6.1. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou (§ 687 ods. 2 OZ).
- 6.2. Nutnosť výkonu oprav, ktoré má znášať prenajímateľ je povinný oznámiť mu nájomca bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti (§ 692 ods. 1 OZ).
- 6.3. Nájomca sa tiež zaväzuje predmetný byt, spoločné priestory a zariadenie domu užívať riadne a riadne používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Pri výkone svojich práv bude dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv (§ 690 OZ).
- 6.4. Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa na odstúpenie od nájomnej zmluvy. Ak napriek jeho písomnej výstrahe bude prenajatý byt užívať, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda (§ 679 ods. 3 veta prvá OZ).
- 6.5. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady (§ 694 OZ).
- 6.6. Zmluvné strany berú na vedomie, že oprávnenie prenajímateľa na výkon stavebných prác, resp. iných podstatných zmien v byte je viazané na súhlas nájomcu, ktorý ho môže odmietnuť len z vážnych dôvodov. Ak však prenajímateľ bude vykonávať také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla (§ 695 OZ).

- 6.7. Počas doby, kým bude zachovaný nájomný charakter bytov, umožnia nájomcovia nájomných bytov po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu technického stavu nájomného bytu: to platí aj pre nájomcu a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy.
- 6.8. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmetný byt prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 6.9. Ďalšie práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené zák. č. 40/1964 Z. z., Občianskym zákonníkom a súvisiacimi právnymi predpismi v platnom znení, ako aj Domovým poriadkom.

VII. Osobité ustanovenia

- 7.1. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia s tým, že do nájomného bytu sa nemožno prihlásiť na trvalý pobyt.
- 7.2. Nájomca je povinný dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy zapísať seba a osoby s ním spoločne vedené v evidenčnom liste na prechodný pobyt s adresou nájomného bytu.
- 7.3. Nájomca nie je oprávnený, bez súhlasu prenajímateľa, prihlásiť na pobyt ďalšiu osobu, okrem tých osôb, ktoré patrili do spoločnej domácnosti v čase uzatvárania tejto zmluvy a ktorí sú uvedení v zozname spoločne posudzovaných osôb a v evidenčnom liste pre výpočet nájomného a poplatkov za plnenie spojené s užívaním bytu. Evidenčný list tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. To sa nevzťahuje na novonarodené dieťa nájomcu po vzniku nájmu bytu.
- 7.4. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia s tým, že u tohto bytu nemožno realizovať:
 - a) prechod nájmu bytu v zmysle § 706 – 708 Občianskeho zákonníka,
 - b) výmenu bytov,
 - c) spoločný nájom bytu,
 - d) podnájom bytu,
 - e) prevod vlastníckych práv.

VIII. Zánik nájmu

- 8.1. Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou. Ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času.
- 8.2. Ak nájomca bytu nezaplatí nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu za viac ako tri po sebe nasledujúce mesiace napriek výzve s dohodnutou náhradnou lehotou, vzniká dôvod na ukončenie nájomného vzťahu výpoveďou bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po dni doručenia.

- 8.3. Ak nájomca alebo ten, kto je členom domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v bytovom dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome, obec môže vypovedať nájom bytu bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.
- 8.4. Všeobecne podmienky zániku nájmu nájomných bytov upravuje ustanovenie § 710 Občianskeho zákonníka.
- 8.5. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento vypratať a odovzdať prenajímateľovi do 12:00 hodiny, bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.
- 8.6. V prípade, že nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy sa z bytu neodst'ahuje, správca zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcu.

IX. Záver

- 9.1. Táto zmluva o prenájme nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami. Všetky prípadné zmeny a doplnenia tejto zmluvy budú vyhotovené len v písomnej forme a po vzájomnej dohode zmluvných strán.
- 9.2. Zmluva bola vyhotovená v 2 exemplároch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po jednom exemplári. Vzťahy touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a príslušných právnych predpisov v platnom znení.
- 9.3. Zmluvné strany prehlasujú, že sú plne spôsobilé k uzavretiu tejto zmluvy, že pred jej podpísom si prečítali celý jej obsah, plne mu porozumeli a plne s ním súhlasia. Na znak svojho súhlasu, byť viazaní touto zmluvou, ju všetci jej účastníci vlastnoručne podpisujú.

V Kapušanoch, dňa

Prenajímateľ: 28. 02. 2023

Nájomca:

.....
Ing. Ján Zemčák
starosta obce

.....
Marta Markuš - Bučková