

Zmluva o nájme bytu

uzatvorená podľa § 685 a následne zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

MEDZI

Prenajímateľom :

Obec Kočín-Lančár, Kočín 4
zastúpená Ing. Štefanom Lányim, starostom obce
IČO : 312657
/ ďalej len prenajímateľ /

A

Nájomcami :

Ludovít Janek, r. č.
a manželka
Katarína Janeková, r. č.
obaja trvale bytom
/ ďalej len nájomca /

uzatvorili túto zmluvu o nájme bytu :

Článok I. PREDMET ZMLUVY

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom bytu uvedeného a opísaného v článku II. tejto zmluvy nájomcom.

Článok II. PREDMET NÁJMU

1. Predmetom nájmu je dvojizbový byt č. 8 nachádzajúci sa v katastrálnom území Lančár, v bytovom dome súp. číslo 98, obec Kočín – Lančár, celková plocha bytu 52,0 m², zapísaný v správe katastra Piešťany, ktorého výlučným vlastníkom je prenajímateľ.
2. Predmetný byt pozostáva z obytnej miestnosti – obytných miestností, spolu o ploche 38,8 m², predsiene o ploche 3,0 m², kuchyňa o ploche 6,5 m², kúpeľňa a WC spolu o ploche 3,7 m² a príslušenstva bytu.
3. K bytu neodmysliteľne patrí : plynový kotol plynového kúrenia, kuchynská linka s plynovým sporákom a digestorom a domovým telefónom. Okrem týchto zariadení nie je byt vybavený hnutelným zariadením.

Článok III. VZNIK A DOBA NÁJMU

1. Prenajímateľ prenecháva do nájmu byt opísaný v článku I. a v článku II. tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom a zariadením nájomcovi. Nájomca byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením do nájmu preberá.
2. Prenajímateľ upravil režim prenájmu nájomných bytov Všeobecne záväzným nariadením obce Kočín – Lančár / ďalej len nariadenie obce /. Nájomca vyhlasuje, že toto nariadenie obce pozná, berie ho na vedomie a zaväzuje sa dodržiavať všetky jeho ustanovenia, a to i v prípade ich zmien a doplnkov, ktoré vykoná obecné zastupiteľstvo obce v budúcnosti.
3. Nájomný vzťah vzniká dňom podpísania tejto zmluvy a všetkých jej príloh.
4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt spolu s príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom a na jeho riadne užívanie a to na dobu určitú do 31.05.2027.
5. V súlade s čl. 5 odstavec 4 nariadenia obce sa nájom po uplynutí dohodnutej doby na základe dohody zmluvných strán predlžuje vždy najviac o ďalšie 3 roky, ak počas predošlej doby nájmu nájomca neporušil ani v jednom prípade ustanovenia platnej nájomnej zmluvy. O možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy bude prenájomca informovať minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
6. Nájomca sa so stavom prenajatého bytu oboznámil pred podpísaním tejto zmluvy a bude užívať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením na účely bývania.
7. Opis stavu bytu, opis príslušenstva a zariadení bytu je uvedený v prílohe, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy / technický pasport bytu /
8. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je evidenčný list bytu.

Článok IV. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ sa zaväzuje :

- a/ byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho obvyklé užívanie počas trvania nájomného vzťahu udržiavať na svoje náklady
- b/ zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu

2. Nájomca sa zaväzuje :

- a/ byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením, spoločné priestory a spoločné zariadenia domu riadne užívať
- b/ riadne včas platiť nájomné a odplaty za služby a plnenia spojené s nájmom bytu
- c/ vykonáva drobné opravy bytu na svoje náklady a uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou bytu
- d/ po skončení nájmu bytu tento vrátiť spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave akom ho prevzal a s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie

- e/ umožniť vstup prenajímateľa do bytu za účelom kontroly bytu, spoločných zariadení domu a to po nevyhnutnú dobu na základe predchádzajúcej žiadosti prenajímateľa.
- f/ hlásiť nutnosť opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich riadne vykonanie
- g/ zabezpečiť dodržiavanie protipožiarnej bezpečnosti a starostlivosti o požiarne zariadenia a hasiace prístroje v nájomnom dome
- h/ pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomníkom výkon ich práv

3. Ďalšie povinnosti nájomcu :

- a/ rešpektovať všetky povinnosti dané nariadením obce
- b/ neprihlásiť na trvalý ani prechodný pobyt v prenajatom byte inú osobu ako seba a svojich potomkov žijúcich s ním v spoločnej domácnosti
- c/ prenajatý byt nevymeniť ani neuskutočniť prevod práv vyplývajúcich z nájmu bytu na iné osoby
- d/ byt ku dňu nasledujúcemu po dni skončenia nájmu uvoľní, odovzdá prenajímateľovi a umožní mu s ním nakladať
- e/ na svoje náklady odstráni všetky škody vzniknuté na prenajatom byte, ktoré prenajímateľ zistí v lehote do 30 dní odo dňa skončenia nájmu a odovzdania bytu
- f/ na svoje náklady požiadá o vyhotovenie notárskej zápisnice, ktorá v prípade, že dobrovoľne nesplní povinnosť uvoľniť a odovzdať byt v deň nasledujúci po skončení nájmu alebo nezaplatí nájomné resp. iné platby spojené s užívaním bytu v zmysle tejto zmluvy, bude podkladom pre výkon rozhodnutia a na náklady nájomcu.

Článok V. NÁJOMNÉ A OSTATNÉ ÚHRADY ZA PLNENIA SPOJENÉ S UŽÍVANÍM BYTU

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu nájomné vo výške 1,66 € / m², čo činí mesačne čiastku 86,32 €, ktorého výška je určená na základe vzájomnej dohody zmluvných strán a okrem nájomného je povinný platiť príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 0,40 € / m², čo činí mesačne čiastku 20,80 €. Spolu mesačne 107,12 €.
2. Nájomca je povinný platiť samostatné úhrady za dodávku elektrickej energie a plynu priamo ich poskytovateľom - dodávateľom. Prenajímateľ nezodpovedá za ich riadne poskytovanie – dodávku.
3. Úhrady platieb za vodné a za dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory je prenajímateľ povinný vykonať na základe faktúry predloženej dodávateľom tohto média do 7 dní odo dňa jej doručenia. Nájomca sa zaväzuje uhradiť platbu do 15 dní po vykonaní zúčtovania.

Článok VI. ODOVZDANIE A PREVZATIE BYTU, ODSTRÁNENIE VÁD PREDMETU NÁJMU

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie ihneď po podpísaní tejto nájomnej zmluvy /ďalej, len deň uzatvorenia zmluvy /
2. Nájomca je povinný prevziať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením najneskôr do troch dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ je povinný odstrániť na svoje náklady všetky vady predmetu nájmu, ktoré zistí nájomca pri prevzatí predmetu nájmu a do jedného mesiaca odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.

Článok VII. SKONČENIE NÁJMU, BYTOVÉ NÁHRADY

1. Nájom sa ukončí uplynutím doby nájmu.
2. Nájom bytu zaniká písomnou dohodou zmluvných strán.
3. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájomnú zmluvu podľa príslušných ustanovení občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je zmluvnými stranami dohodnutá na 3 mesiace pokiaľ z platných právnych predpisov nevyplýva iná lehota.
4. Po prerokovaní v obecnom zastupiteľstve a so súhlasom starostu obce písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomcovia :
 - hrubo porušujú svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatili včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace
 - využívajú prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie, alebo ako nájomcovia sústavne porušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozujú bezpečnosť alebo porušujú dobré mravy v dome
 - bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytujú osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto domu
5. Nájom bytu v prípade výpovede nájmu prenajímateľom sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcom.
6. V prípade skončenia nájmu prenajatého bytu ktorýmkoľvek spôsobom a z ktoréhokoľvek dôvodu, nebude nájomcovi poskytnutá žiadna bytová náhrada.
7. Po ukončení nájmu prenajímateľ vráti nájomcovi finančnú istinu – 6 mesačných splátok vo výške 595,92 €

Článok VIII.
SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Nájomnú zmluvu možno meniť len písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Vo všetkých veciach, ktoré nie sú výslovne upravené medzi zmluvnými stranami touto zmluvou platia príslušné ustanovenia občianskeho zákonníka a ostatných všeobecných predpisov.
3. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch. Každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení.
4. Zmluvné strany potvrdzujú, že táto zmluva bola spísaná na základe slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne prejavenej vôle účastníkov, nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.

V Kočíne dňa 30.05.2024

Obec Kočín – Lančár, Kočín 4, 922 04, IČO : 00312657, zastúpená Ing. Štefanom Lányim, starostom obce

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Ing. Štefan Lányi
starosta obce

.....
Ľudovít Janek

.....
Katarína Janeková