

N á j o m n á z m l u v a
(uzatvorená v súlade s ustanovením § 663 a nasl. a § 685 a nasl. Občianskeho
zákonníka v súlade s VZN č. 1/2015 o podmienkach prenajímania nájomných
bytov vo vlastníctve obce Pataš)

Čl. 1
Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Obec Pataš

Sídlo:	929 01 Pataš č. 87
Zastúpená starostom obce :	Ernest Takács
IČO:	00 305 707
DIČ:	2021002170
Bankové spojenie:	ČSOB a.s.
IBAN:	SK77 7500 0000 0040 2903 0527

Nájomca:

Imrich Balogh

nar.:
rodné číslo:
bytom: 929 01 Pataš č.248/1

Meno a priezv. **Mária Baloghová**
nar. :
bytom: 929 01 Pataš č. 248/1

ďalej len nájomca /

Čl. 2
Predmet zmluvy

1. Obec Pataš ako prenajímateľ je výlučným vlastníkom obytného domu č. **248 byt č. 1** ktorý je zapísaný na LV č. **365**.na parcele číslo **1095/68**.
2. Predmetom zmluvy je prenájom bytových a nebytových priestorov..
3. Prenajímateľ prenecháva bytové priestory označené v čl. 2 bod 1 do nájmu nájomcovi a prenecháva mu ich na dočasné užívanie v sulade s dohodnutým účelom nájmu.

4. Byt sa nachádza na parcele č. **1095/68** , kat. územie **Pataš s. č. 248 byt č. 1.**

a pozostáva z :

bytových priestorov:

-zádverie	3,42 m ²
-kuchyňa	5,70 m ²
-WC	2,70 m ²
-kúpeľňa	6,40 m ²
-izba	12,83 m ²
-spálňa	17,41 m ²
-obývačka	29,55 m ²
-komora	1,99 m ²

nebytových priestorov:

-prístrešok	14,80 m ²
-terasa	2,40 m ²

5. Byt je vybavený s plynovým kotlom o výkone 24 kW.

6. Byt je pripojený na ČOV, spoločné pre 8 b.j.

Čl 3 Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje prenajímané priestory užívať výlučne na bývanie.

Čl. 4 Doba platnosti a ukončenie nájmu

1. Bytové a nebytové priestory sa prenajímajú na dobu určitú, a to na 3 roky bytu t.j. od 28.06.2024 do 27.06.2026

2. Nájomný vzťah dojednaný touto zmluvou sa končí:

a) uplynutím dohodnutej doby nájmu

b) písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu

c) meškaním platby za dohodnuté nájomné alebo služby v tejto zmluve viac ako 3 mesiace

d) výpoveďou v súlade s ust. § 710 a nasl. Občianskeho zákonníka po uplynutí zákonnej výpovednej lehoty zo strany

3. V prípade výpovede platí lehota jeden mesiac, ktorá začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej strane, končí posledným dňom toho istého mesiaca. Počas uplynutia lehoty sú strany povinné riadne dodržiavať ustanovenia OZ a všeobecne záväzné predpisy.

4. V prípade ukončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom uvedených v tejto zmluve je nájomca povinný vrátiť bytové priestory v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonávaným so súhlasom prenajímateľa a je povinný posledný deň nájmu dobrovoľne vydať prenajaté priestory prázdne, čisté a zbavené odpadkov, vrátane kľúčov a inventárneho zariadenia. V prípade, že nájomca v takto určený deň bytové priestory nevyprace, je prenajímateľ oprávnený tieto vypratať na náklady nájomcu, a to v prvý deň, nasledujúci po skončení nájmu. V tomto prípade je prenajímateľ povinný vypratane veci nájomcu skladovať na účet nájomcu po dobu jedného mesiaca.

5. Po uplynutí skladovacej lehoty jedného mesiaca je prenajímateľ oprávnený veci nájomcu prediť a z výťažku verejnej dražby uspokojiť svoje splatné pohľadávky voči nájomcovi, vzniknuté z titulu nájmu a s tým súvisiacich služieb poskytnutých nájomcovi.

Prípadný zvyšok, prevyšujúci pohľadávku prenajímateľa, je tento povinný vydať nájomcovi po odpočítaní nákladov za vypratanie a skladovanie. K vyššie uvedenému postupu prenajímateľa nájomca udeľuje podpisom tejto zmluvy svoj výslovný súhlas a plnú moc.

6. Od zmluvy možno odstúpiť okamžite, a to v lehote 3 pracovných dní, v prípade ak prenajímateľ zistí, že nájomca neužíva prenajaté priestory v rozsahu určenom touto zmluvou. V takom prípade sa doručí písomná výpoveď s okamžitým ukončením nájomného vzťahu doporučeným listom a nájomný vzťah sa končí deň po doručení okamžitej výpovede.

7. V prípade ak nájomca zmarí doručenie tejto výpovede, alebo bezdôvodne odoprel písomnosť prijať, prenajímateľ je oprávnený na náklady nájomcu priestory vyprázdiť a veci uložiť štvrtý deň od doručenia na jeden mesiac. Dôvodom pre okamžité zrušenie nájmu je aj neplatenie nájmu dlhšie ako tri mesiace nasledujúce po sebe v zmysle § 711 písm. d OZ.

8. Odovzdanie a prevzatie bytových priestorov strany potvrdia písomným protokolom o odovzdaní a prevzatí bytových priestorov, kde zmluvné strany môžu uviesť svoje pripomienky.

Čl. 5

Výška a splatnosť nájomného

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného nasledovne:

a) nájomné za užívanie bytových priestorov podľa čl.2 bod 4

v celkovej výmere **80 m² – 149 €/mesiac**

b) nájomné za užívanie nebytových priestorov /prístrešok, terasa,/

terasa, prístrešok 17,2 m² - **0,-€/mesiac** -

spolu: bytové + nebytové priestory **149 €, -/mesiac**

c) príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv – **23,- €/mesiac /0,2875x80m²/**

Celková výška nájomného činí za mesiac 172,- €

2. Nájomca sa zaväzuje pravidelne každý mesiac, vždy do 15. dňa príslušného mesiaca poukazovať na účet prenajímateľa mesačné nájomné vo výške uvedeného v bode 1.

Čl. 6 Peňažná istina

1. Nájomca je povinný zložiť peňažnú istinu (kauciu) 894,- € do depozitu, ktorou dáva záruku, že podmienky dohodnuté v zmluve budú splnené, resp. z kaucie budú uhradené záväzky, ktoré po prípadnom nesplnení zmluvných podmienok vzniknú prenajímateľovi.

2. Poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady bude platený na základe VZN obce Pataš.

3. Vývoz odpadových vôd sa platí mesačne vo výške 30,- €, a ročne sa vypočítava podľa spotreby vody.

Čl. 7 Právna povinnosť zmluvných strán

1. Nájomca je povinný dodržiavať nočný kl'ud od 22.00 hod. do 6.00 hod. nasledujúceho dňa a aj v ostatnej dobe sa správať ohľaduplne voči ostatným nájomcom.

2. Táto nájomná zmluva umožňuje bývanie nájomcom a ich deťom. Bývanie iných osôb táto zmluva neumožňuje.

3. Nájomca nesmie uzatvárať s tretími osobami žiadne zmluvy týkajúce sa predmetného bytu, najmä nesmie dať byt do prenájmu inej osoby.

4. Poplatok za spotrebovanú elektrickú energiu, plyn, vodu za byt je povinný platiť nájomca priamo dodávateľovi.

5. Nájomca nesmie vykonávať žiadne stavebné úpravy bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.

6. Nájomca má prednostné právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve, v zákone č. 443/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov a VZN obce č. 1/2015 o podmienkach prenájmania nájomných bytov vo vlastníctve Obce Pataš a možnosti uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

7. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať všetky úpravy bytových a nebytových priestorov súvisiace s užívaním a náklady s obvyklým užívaním je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.

8. Nájomca je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť všetky závady a poškodenia, ktoré v prenajatých objektoch spôsobil vlastnou činnosťou, resp. činnosťou osôb, ktoré plnili jeho príkazy.

9. Nájomca bytu a nebytových priestorov a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú vedľa práva užívať byt aj právo užívať spoločenské priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.

10. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie zaisťujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv.

11. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte a v bytových priestoroch vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

12. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratý a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu.

13. Nájomca berie na vedomie, že jeho vlastný hnuťelný majetok a zásoby je povinný poistiť na vlastné náklady.

14. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadnú stratu, resp. zničenie hnuťelného majetku a zásoby nájomcu.

15. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za požiaru ochranu prenajatého bytu a ostatných priestorov v súlade s § 6 Zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v zmysle neskorších zmien.

16. Prenajímateľ sa zaväzuje primerane zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu.

Čl. 8

Osobitné dojednania

1. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi v čase trvania nájmu všetky zmeny ohľadom svojej osoby (napr. zmena trvalého bydliska) a to písomne v lehote do 5 dní od obdržania dokladu o zmene od príslušného orgánu.

2. Na právne vzťahy, výslovne neupravené touto zmluvou sa inak vzťahujú príslušné ustanovenia OZ a ďalšie všeobecne záväzné právne predpisy.

3. Nájomca nie je oprávnený prenajať prenajaté priestory do nájmu alebo podnájmu, alebo výpožičky inému resp. iných osôb.

4. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

5. Nájomca sa zaväzuje umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa prekontrolovať si užívané priestory, či sú použité na účely, ktorú určí táto zmluva.

6. Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.

7. Prenajímateľ je po predchádzajúcim upozornení oprávnený k vstupe do prenajatých priestorov s výnimkou havarijných situáciách, kedy nie je potrebné predchádzajúce upozornenie a je oprávnený vykonať kedykoľvek kontrolu v súvislosti s riadnym užívaním prenajatých vecí.

8. Nájomca v zmluve prehlásil, že bol oboznámený s technickým stavom bytových priestorov a že v takomto stave od prenajímateľa prevzal.

9. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočňovať len súhlasom zmluvných strán.

10. Ak počas trvania nájomného vzťahu legislatívne zmeny umožnia prenajímateľovi predať predmet zmluvy, nájomca bude mať predkupné právo k predmetu zmluvy, ak počas trvania nájomného vzťahu splnil všetky zmluvné podmienky.

11. Ak nájomný vzťah trvá celkove 30 rokov, nájomca po ukončení nájomného vzťahu bude mať predkupné právo, ak počas trvania nájomného vzťahu splnil všetky zmluvné podmienky.

12. Ak nájomca splní všetky zmluvné podmienky, nájomná zmluva sa predlžuje na ďalšie 2 roky s novou nájomnou zmluvou.

Čl. 9 Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu zmeniť obsah tejto zmluvy len písomne po vzájomnej dohode.

2. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom túto vlastnoručne podpisujú.

3. Nájomca nemá v prípade ukončenia zmluvy nárok na náhradný byt ani na žiadne iné ubytovanie. Nájomca je povinný uvoľniť byt v prípade skončenia nájmu neskôr v posledný deň nájmu.

4. Zmluva je vyhotovená v troch exemplároch, z ktorých prenajímateľ obdrží dva exempláre a nájomca jeden exemplár.

5. Zmluva sa nadobudne platnosť dňom podpisu s účinnosťou od 28.06.2024.

6. Účastníci zmluvy sa prehlasujú, že sa na tomto právnom úkone dohodli dobrovoľne, prejav ich vôle bol slobodný a vážny a keďže znenie tejto zmluvy je v súlade s prejavom ich vôle, túto na znak súhlasu vlastnoručne podpísali.

V Pataši, dňa 27.06.2024

prenajímateľ – Obec Pataš

nájomca