NÁJOMNÁ ZMLUVA

UZATVORENÁ PODĽA § 685 A NASL. OBČIANSKEHO ZÁKONNÍKA

I.

Prenajímateľ: Mesto Vranov nad Topľou
Sídlo: Dr. C.Daxnera 87/1, 093 16 Vranov nad Topľou
Zastúpený: Ing. Jánom Raganom, primátorom
IČO: 332 933
DIČ: 2020631910
Bankové spojenie: IBAN : SK04 0200 0000 0017 9586 8157 , BIC : SUBASKBX

a

Mgr. Jakub KÓNYA

Nájomca:1: ..... narod : .....

trvale bytom : **Sídl. 1.mája 65/15, 093 01 Vranov n/T.,** č. OP : .....

2..... narod. :.....

trvale bytom : ..... č. OP : .....

uzatvárajú túto zmluvu o nájme bytu:

II.

Touto zmluvou prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu byt vo Vranove nad Topľou, na adrese: Vranov nad Topľou, **Kalinčiakova 2811/17 ,** č. bytu **17 ,** vchod **A ,** na **V. nadzemnom podlaží** (ďalej len „byt“).

Byt je v zmysle platných predpisov zaradený do I. kategórie a pozostáva z týchto miestností a príslušenstva s celkovou podlahovou plochou **71,65 m^2**

- **izba č.1 + kuchynský kút v celkovej výmere 25,39 m2**
- **spálňa v celkovej výmere 13,33 m2**
- **spálňa v celkovej výmere 13,46 m2**
- **kúpelňa v celkovej výmere 3,48 m2**
- **WC v celkovej výmere 1,26 m2**
- **predsieň , chodba v celkovej výmere 9,87 m2**
- **balkón , loggia v celkovej výmere 4,86 m2**

Vybavenie bytu:
kuchynská linka, elektrický sporák, digestor a ďalšie vybavenie viď preberací protokol, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy podpísanej pri preberaní bytu nájomcom (pokiaľ v priebehu trvania nájmu nedošlo v byte k zmene v jeho vybavení)

Byt je ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy spôsobilý k riadnemu užívaniu, čo nájomca potvrdzuje svojim podpisom na tejto listine. Stav bytu a jeho príslušenstva sa oproti predchádzajúcemu obdobiu trvania nájomného vzťahu nezmenil.

Nájomca je uzrozumený s tým, že na nájom bytu sa vzťahuje režim upravený Všeobecne záväzným nariadením mesta Vranov nad Topľou č. 201/2024 zo dňa 19.06.2024.

Prenajímateľ je povinný byt a jeho príslušenstvo udržiavať v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

Popri práve užívať byt a jeho príslušenstvo, má nájomca, právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu a právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

Nájomca nie je oprávnený prenechať byt alebo jeho časť do užívania inej osobe alebo do podnájmu inej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou, vykonáva a hradí nájomca (Nariadenie vlády č. 87/ 1995 Z.z.. v znení neskorších predpisov).

Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré v byte resp. v spoločných častiach a na zariadeniach domu spôsobí sám a členovia jeho domácnosti.

Nájomca je povinný zdržať sa akýchkoľvek stavebných úprav (búranie priečok, preloženie kuchynskej linky, sporáka apod.) v byte , v nebytových priestoroch, spoločných častiach a zariadeniach v obytnom dome. Nájomca je povinný zdržať sa akýchkoľvek zásahov do vybavenia bytu (výmena kuchynskej linky, sporáka, prípadne iného vybavenia k bytu v tejto zmluve uvedeného) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Úpravy kúpeľne je možné realizovať iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca berie na vedomie, že v prípade vzniknutých nákladov na opravu a úpravu prenajatého bytu, nie je oprávnený si tieto náklady uplatňovať voči prenajímateľovi po skončení doby nájmu.

Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do bytu za účelom odstránenia závad, ktoré bránia v riadnom užívaní bytu ostatným užívateľom bytov v dome, ako aj za účelom vykonania prác nevyhnutných pre uvedenie do užívania takých zriadení resp. technológií, ktoré slúžia všetkým užívateľom bytu v dome, resp. ktorých zavedenie je potrebné podľa platnej právnej úpravy a zároveň je povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení , na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomného bytu zamestnancom ministerstva , príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu to platí aj pre osoby tvoriace jeho domácnosť.

Nájomca je povinný dodržiavať Domový poriadok mestských nájomných bytov.

Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome alebo na spoločných častiach alebo spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt a spoločné časti alebo spoločné zariadenia domu či príslušenstvo s jeho vedomím užívajú. Ak sa tak nestane, vlastník bytu má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a u nájomcu si uplatniť náhradu účelne vynaložených nákladov.

Ak nájomca svojím konaním v dome zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných nájomcov takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo domu, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže prenajímateľ vypovedať nájom bytu.

Nájomca nesmie vykonávať úpravy bytu, ktorými by menil vzhľad a charakter domu (napr. výmeny spôsobu vykurovania, zamurovanie okien, inštalovanie klimatizácie, zasklievanie balkónov), bez písomného súhlasu vlastníka. Rovnako nemôže vykonávať také zmeny vo vlastnom priestore, ak sú tieto zmeny v rozpore s pôvodným projektom domu a stavebným určením. Nájomca zodpovedá za prípadnú škodu, ktorá vznikne takto neoprávneným uskutočnením stavebných úprav alebo udržiavacích prác.

Nájomca bytu, ktorý vykoná úpravy bytu bez potrebných súhlasov podľa predchádzajúceho odseku, je povinný tieto úpravy na vlastné náklady odstrániť a uviesť zmenené do pôvodného stavu.

III.

Za užívanie bytu je nájomca povinný platiť odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy tieto platby:

1.		Nájomné	**291,20** €
2.		preddavky na plnenia poskytované s užívaním bytu	
	a)	ÚK	**89,30 €**
	b)	objem TÚV	**10,00 €**
	c)	vodné a stočné	**15,00 €**
	d)	osvetlenie spoločných priestorov domu	**4,00 €**

e)	upratovanie spoloč. priestorov	**3,50 €**
f)	MaRT	**1,00 €**
g)	ohrev TÚV	**70,00 €**
h)	zrážková voda	**4,00 €**
ch)	výťah	**12,00 €**

Mesačná úhrada spolu: **500,70 €/mesačne**

Mesačné nájomné a úhrady za služby sú splatné do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca prevodom na účet prenajímateľa.

Zálohy za služby je prenajímateľ povinný vyúčtovať nájomcovi spôsobom a v lehotách stanovených platnými právnymi a cenovými predpismi a opatreniami.

V súlade s platnými právnymi a cenovými predpismi je prenajímateľ oprávnený upravovať aj výšku záloh za poskytované služby, ako aj samotné nájomné. O týchto úpravách bude nájomcu vhodným spôsobom informovať.

Nájomca je povinný prenajímateľovi bezodkladne oznámiť skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného alebo preddavkov za služby (zmenu počtu osôb v byte, trvalé zhoršenie kvality bytu a pod.).

Zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom : Hrehová Alica – priateľka, Bonkalová Emma – dcéra priateľky, Hreha Oliver – syn priateľky

IV.

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú: **od : 01.09.2024 do 30.06.2027.**

Nájomca je uzrozumený s tým, že užívanie bytu po uplynutí dohodnutej doby nájmu bez písomnej nájomnej zmluvy je užívaním bytu bez právneho dôvodu a zakladá nárok prenajímateľa požadovať od nájomcu vypratanie bytu, resp. za podmienok dohodnutých v tejto zmluve právo prenajímateľa byt vypratať na náklady nájomcu, ako aj právo prenajímateľa požadovať od nájomcu finančnú náhradu za bezdôvodné obohatenie získané nájomcom na úkor prenajímateľa užívaním bytu bez nájomnej zmluvy.

Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomcovi možnosť opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy minimálne 3 mesiace pred dohodnutým ukončením nájmu.

Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na nájom bytu, za súčasného splnenia týchto podmienok:
- nájomca požiadal prenajímateľa o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr tri mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu
- nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti nemajú vlastný byt
- nájomca má trvalý pobyt na území mesta Vranov nad Topľou
- nájomca naďalej spĺňa podmienky nájomcu určené VZN mesta Vranov n. T. č. 201/2024 zo dňa 19.06.2024
- nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa (ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy možnosť vypovedania nájmu bytu upravuje § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka)

Splnenie podmienok pre opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy je nájomca povinný preukázať príslušnými dokladmi prenajímateľovi. Ak nájomca splnenie podmienok na uzatvorenie nájomnej zmluvy nepreukáže, prenajímateľ s ním nájomnú zmluvu opätovne neuzatvorí.

Nájom bytu sa končí:
- dohodou nájomcu a prenajímateľa
- uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý
- písomnou výpoveďou nájomcu
- písomnou výpoveďou prenajímateľa (§ 711 ods.1 Občianskeho zákonníka)
- zánikom predmetu nájmu

O právach a povinnostiach, ktoré nájomcovi vyplývajú z tejto zmluvy bol nájomca poučený pred jej podpísaním.

Nájomca berie na vedomie, že po skončení nájmu v zmysle tejto zmluvy nemá nárok na akýkoľvek druh bytovej náhrady.

V prípade, ak nedôjde k opakovanému uzatvoreniu nájomnej zmluvy na byt uvedený v tejto zmluve, je nájomca povinný byt vypratať a protokolárne ho odovzdať prenajímateľovi a to ku dňu skončenia nájmu. V prípade, že tak nájomca neurobí, podpisom tejto zmluvy dáva svoj výslovný súhlas k tomu, aby byt vypratal prenajímateľ na náklady nájomcu.

Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

Táto zmluva je v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (zákon o slobode informácií) povinne zverejňovanou zmluvou, ktorá sa zverejňuje v Centrálnom registri zmlúv.

V ostatnom pre právne vzťahy založené touto zmluvou platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a VZN mesta Vranov nad Topľou č. 201/2024 zo dňa 19.06.2024.

Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti podľa tejto zmluvy sa budú doručovať nájomníkom na adresu nájomného bytu. Ak nie je možné doručiť niektorú písomnosť druhej zmluvnej strane na adresu nájomného bytu uvedenú v tejto zmluve a iná adresa nie je druhej zmluvnej strane známa, písomnosť sa považuje za doručenú na tretí deň odo dňa vrátenia nedoručenej zásielky odosielajúcej zmluvnej strane, a to aj vtedy, ak sa o tom druhá zmluvná strana nedozvie.

Zmluvné strany si zmluvu prečítali , oboznámili sa s jej obsahom , porozumeli jej obsahu a prehlasujú, že zmluva je prejavom ich slobodnej , vážnej a ničím neobmedzujúcej vôle , na znak čoho ju podpisujú.

Vo Vranove n. T, dňa : 26.08.2024

Nájomca

Mgr. Jakub KÓNYA

Vo Vranove n. T, dňa : 26.08.2024

Prenajímateľ

Ing. Ján RAGAN

primátor