

Nájomná zmluva / štandardný byt /

uzavretá medzi

I.

Zmluvnými stranami:

1. Prenajímateľ: **Obec Koš**
Vít'azstva 791/41
972 41 Koš
V zastúpení: Rastislav Píš – starosta obce
IČO: 00318213
(ďalej len prenajímateľ) na jednej strane
2. Nájomca: **Mgr. Rastislav Trebichalský, rod.** [REDACTED]
nar. [REDACTED]
trvale bytom: [REDACTED], 972 41 Koš
a **Martina Trebichalská, rod.** [REDACTED]
nar. [REDACTED]
trvale bytom: [REDACTED], 972 41 Koš
(ďalej len nájomca) na druhej strane

za týchto podmienok:

II.

Predmet a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nájomný byt patriaci do jeho vlastníctva, ktorý bol postavený v súlade so Smernicami Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 3/2002 a dodatkov. Pre tento byt, nachádzajúci sa v bytovom dome, číslo súpisné 823, na parcele číslo 454/2 v katastrálnom území obce Koš, platí osobitný režim vymedzený v zmysle platného Všeobecne záväzného nariadenia (VZN) Obce Koš č.2/2012 a jeho doplnkov o nakladaní s nájomnými bytmi pre rodiny a občanov s ťažkým zdravotným postihnutím.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu štandardný byt č. 2, na prízemí, pozostávajúci z 3 izieb, kuchyne a príslušenstva, v bytovom dome súpisné číslo 823, orientačné číslo 212, ul. Hviezdoslavova, v obci Koš.
3. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na základe žiadosti nájomcu o predĺženie nájomnej zmluvy zo dňa 25.12.2024 a na základe rozhodnutia Obecného zastupiteľstva v obci Koši a starostu obce Koš.

III.

Doba platnosti a zánik

1. Byt uvedený v článku II. ods. 2 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú od **1.3.2025** do **28.2.2026**, s možnosťou opakovaného predĺženia na ďalší 1 rok v zmysle platného zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania o sociálnom bývaní.

2. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu.
3. Ak bude mať nájomca nájomného bytu záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy v zmysle §5 platného Všeobecne záväzného nariadenia č. 2/2012 a jeho doplnkov, je potrebné pred ukončením platnosti zmluvy doručiť na Obecný úrad Koš žiadosť o predĺženie doby jej platnosti (doby trvania nájmu) spolu s dokladovaním príjmu osôb tvoriacich domácnosť nájomcu za obdobie predchádzajúce obdobiu, v ktorom vznikol nárok na uzatvorenie nájomnej zmluvy.
4. Žiadosť o opakované predĺženie nájomnej zmluvy prerokuje Obecné zastupiteľstvo v obci Koš. Na jej návrh starosta obce ukončí alebo opakovane uzavrie nájomnú zmluvu.
5. Nájomný vzťah môže zaniknúť:
 - uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba predĺžená,
 - písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu,
 - písomnou výpoveďou nájomcu, pričom nájom bytu sa skončí v lehote podľa § 710 a § 711 OZ,
 - písomnou výpoveďou prenajímateľa, po prerokovaní a rozhodnutí v obecnom zastupiteľstve obce a so súhlasom starostu obce, ak nájomca:
 - a) nesplní podmienky uvedené v platnom VZN č. 2/2012 a v jeho doplnkoch
 - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
 - c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe, hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - d) využíva prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - e) neužíva byt bez vážnych dôvodov,
 - f) bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu (do toho sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní),
 - g) vykoná bez súhlasu vlastníka vonkajšie, vnútorné stavebné úpravy, resp. aj úpravy v spoločných nebytových priestoroch, zmení dispozičné riešenie bytu, alebo zasiahne do rozvodov vody, el. energie a plynu.
6. Nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.
7. V písomnej výpovedi, bez ohľadu na to, či ju podal prenajímateľ alebo nájomca, musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť.
8. Nájomca nemá po zániku prenájmu nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej jednotky.
9. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
10. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám, vykonaným so súhlasom prenajímateľa a miere opotrebovania.

IV.

Opis stavu nájomného bytu, opis príslušenstva nájomného bytu a podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu

1. Predmetný byt pozostáva z 3 obytných miestností a ďalšieho vybavenia: kúpeľňa a WC. Celková výmera podlahovej plochy bytu je **78,77 m²**.
2. Vybavením a zariadením bytu je plynový kotol, sporák, kuchynská linka, meracie zariadenie na meranie vody, mimo bytu meranie elektriny, plynu, rozvody plynu, elektrickej energie, kanalizačná prípojka.
3. Príslušenstvo bytu: spoločný nebytový priestor v prízemí (kočíkareň).
4. Nájomca sa so stavom prenajatého bytu oboznámil pri prehliadke bytu pred uzavretím nájomnej zmluvy. Byt je užívania schopný a všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné.
5. Podrobný stav vybavenia bytu a príslušenstva je obsahom „Zápisnici o prevzatí bytu“, ktorá tvorí prílohu tejto nájomnej zmluvy.
6. So zariadením bytu a domu je nájomca povinný zaobchádzať tak, aby zachoval pôvodný stav a vybavenie nájomného bytu.

V.

Výška a splatnosť nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Výška nájomného za byt je stanovená s zmysle platných právnych predpisov pre tento typ nájomných bytov.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy nájomné vo výške **153,36 €** mesačne.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu:
 - h) Podľa počtu členov domácnosti úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu (53,24 €).

Úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu (vodné a stočné) sa platí mesačne zálohovo spolu s nájomným. Po uplynutí zúčtovacieho obdobia (kalendárneho roka) bude záloha podľa príslušných platných právnych predpisov vyúčtovaná do 31.5. nasledujúceho roka. Prenajímateľ má právo na základe výsledkov vyúčtovania nákladov za služby spojené s bývaním za zúčtovacie obdobie túto sumu upraviť.
4. Súčasťou nájomnej zmluvy je evidenčný list, ktorý obsahuje výpočet nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu. Evidenčný list vyhotovuje vlastník bytu, Obec Koš, a to v súlade s platnou právnou úpravou.
5. Nájomca je povinný platiť nájomné a zálohové úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu mesačne do 25.dňa príslušného mesiaca a to vlastníčkovi bytu, Obci Koš. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť vlastníčkovi bytu poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
6. Nájomca je povinný v zmysle §6 platného VZN č.2/2012 a jeho doplnkov uhradiť do pokladne obce **finančnú zábezpeku vo výške 920,16 €**. Táto suma bude ponechaná na osobitnom účte prenajímateľa ako zábezpeka pre prípad neplatenia dohodnutého nájomného. Ak dôjde zo strany nájomcu k neplateniu nájomného a úhrad služieb, bude s ním ukončený nájomný vzťah pred uplynutím dohodnutej doby nájmu

a nezaplatená časť nájomného a služieb spojených s nájomom bude uspokojená z finančnej zábezpeky. Alikvotná čiastka, ktorá zostane po odpočítaní nezaplateného nájomného a služieb spojených s nájomom, sa nájomcovi vráti pri skončení nájomného vzťahu do 30 dní po ukončení nájmu na bankový účet, ktorý určia nájomcovia.

7. V prípade, ak dôjde ku skončeniu nájomného vzťahu z iných dôvodov, ako je nezaplatenie nájomného a služieb spojených s nájomom, a nájomca v čase skončenia nájmu nebude mať voči obci žiadne záväzky spojené s užívaním bytu, bude finančná zábezpeka vrátená do 30 dní po ukončení nájmu na bankový účet, ktorý určia nájomcovia.

VI.

Práva a povinnosti nájomcu bytu

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia Občianskym zákonníkom pokiaľ z legislatívy platnej pre tento druh bytov, Domového poriadku a platného VZN č. 2/2012 a jeho doplnkov obce nevyplýva niečo iné.
2. Okrem týchto práv a povinností sa zmluvné strany dohodli na nasledovných právach, resp. povinnostiach:
 - i) Nájomca je povinný pri podpísaní nájomnej zmluvy uhradiť do pokladne alebo na bankový účet Obecného úradu Koš **zálohovú platbu** stanovenú obcou spojenú s úhradami služieb poskytovaných s užívaním bytu a spoločných priestorov **vo výške 271,44 €** podľa Smernice o výške zálohových platieb na náklady spojené s poskytovanými službami a s užívaním SP, rozúčtovaním týchto nákladov a vyúčtovaním týchto platieb v nájomných domoch. Finančné prostriedky budú po ukončení nájomného vzťahu vrátené podľa Smernice o výške zálohových platieb na náklady spojené s poskytovanými službami a s užívaním SP, rozúčtovaním týchto nákladov a vyúčtovaním týchto platieb v nájomných domoch po uplynutí zúčtovacieho obdobia (kalendárneho roka) podľa príslušných platných právnych predpisov do 31.5. nasledujúceho roka do 30 dní po doručení vyúčtovania, ak nebude mať nájomca voči obci žiadne neuspokojené záväzky spojené s užívaním nájomného bytu.
 - j) Do týchto bytov sa môžu na trvalý pobyt prihlásiť iba nájomcovia a ich deti, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti + druh, družka a rodič.
 - k) U týchto bytov nemožno realizovať výmeny bytov medzi nájomcami bez súhlasu prenajímateľa.
 - l) U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv k bytu na nájomcu.
 - m) Nájomca nájomného bytu je povinný do 30 dní nahlásiť na Obecný úrad Koš každú zmenu, ktorá nastala v údajoch vychádzajúcich z platného VZN č. 2/2012 a jeho doplnkov o nakladaní s nájomnými bytmi pre rodiny a občanov s ťažkým zdravotným postihnutím.
 - n) Nájomca je povinný v prípade ukončenia nájmu byt uvoľniť a odovzdať ho vlastníckovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
 - o) Súčasťou nájomnej zmluvy je zápis – prehlásenie kde určí miesto, na ktoré bude vypratávaný v prípade ukončenia nájmu a neodst'ahovania sa z bytu. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodst'ahuje, prenajímateľ zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcu na miesto určené v prehlásení.

VII.
Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
2. Pokiaľ nájomná zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia, vzťahujú sa na nájomný vzťah príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka len v prípade, že osobitné predpisy (Zákon č. 443/2010 Z.z.) neobsahujú inú úpravu.
3. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch, pričom po jednom rovnopise obdrží prenajímateľ a nájomca.
4. Nájomná zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania a podpísania zápisnice o prevzatí bytu oboma zmluvnými stranami.

V Koši, dňa 19.2.2025

Prenajímateľ

Nájomca

Nájomca