

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Článok I. Zmluvné strany

Prenajíateľ: **Obec Košická Belá**
Sídlo: Košická Belá 54, 044 65 Košická Belá
IČO: 00324345
DIČ: 2021244786
Konajúci: Ing. Jozef Petkač, starosta
Bankové spojenie: OTP Banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK81 5200 0000 0000 1010 3476
/ďalej len ako „prenajíateľ“/

Nájomca: **Ján Vereb**
Trvale bytom: Košická Belá 123, 044 65 Košická Belá
Nar.:
/ďalej len ako „nájomca“/

Článok II. Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností vedenej pre kat. úz. Košická Belá, obec Košická Belá, okres Košice – okolie na LV č. 1094 ako byt č. 5 nachádzajúci sa na III. NP bytového domu súp. č. 126, ku ktorému prislúcha podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu vo veľkosti 1667/10000 /ďalej len ako „byt“ alebo „predmet nájmu“/.
2. Úžitková výmera bytu je 59,9 m², pričom byt pozostáva z 3 obytných miestností, kuchyne, chodby a príslušenstva.
3. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi byt, aby ho dočasne užíval za dohodnutú odplatu a podmienok ďalej stanovených v tejto zmluve.
4. Počet osôb bývajúcich v byte počas celého trvania nájmu nesmie prevýšiť 5 osôb. Nájomca je povinný prenajíateľovi oznámiť zmenu počtu osôb bývajúcich v byte.

Článok III. Nájomné

1. Nájomca je povinný platiť nájomné vo výške 126,10 € mesačne, na základe Uznesenia obecného zastupiteľstva č. 5/2015-15 zo dňa 23.10.2015 .
2. V nájomnom podľa predchádzajúceho odseku zmluvy nie sú zahrnuté služby spojené s užívaním bytu ako je dodávka vody, elektrickej energie, tepla a odvoz komunálneho odpadu. Dodávku týchto služieb si nájomca zaobstaráva sám na svoje náklady, na základe zmluvy s dodávateľom týchto energií, alebo so správcom bytového domu.

3. Nájomca je povinný platiť nájomné bezhotovostným platobným stykom na účet prenajímateľa uvedený v článku I. tejto zmluvy, alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa vždy k 19. dňu príslušného mesiaca, na ktorý sa platba vzťahuje, na základe tejto zmluvy. Faktúru za príslušné obdobie zašle prenajímateľ nájomcovi k 5. dňu príslušného mesiaca, na ktorý sa platba vzťahuje.
4. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, v prípade, že preukázateľne dôjde k zvýšeniu príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv /ďalej len ako „príspevok“. V tom prípade sa nájomné zvyšuje úmerne o sumu, o ktorú došlo k navýšeniu príspevku oproti výške príspevku v čase uzatvárania nájomnej zmluvy, resp. od poslednej zmeny výšky príspevku a zmeny nájomného.
5. Prenajímateľ stanovuje výšku nájomného na základe Uznesenia obecného zastupiteľstva.

Článok IV. Účel nájmu

1. Účelom nájmu je bývanie nájomcu, bez možnosti ďalšieho prenechania predmetu nájmu do podnájmu tretej osobe.

Článok V. Doba trvania a skončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 01.10.2018 do 31.12.2018.
2. Zmluvné strany sa dohodli na opakovanom predĺžení doby nájmu na ďalší kalendárny rok, pokiaľ nájomca ku 31.12. končiaceho kalendárneho roka má uhradené všetky splatné faktúry. Pokiaľ nájomca nemá ku 31.12. končiaceho kalendárneho roka uhradené všetky splatné faktúry nevznikne mu právo na opakované predĺženie doby nájmu na ďalší kalendárny rok a nájom končí dňom 31.12. aktuálneho roka, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. Nájomca o predĺženie doby nájmu na ďalší kalendárny rok musí požiadať prenajímateľa písomne minimálne 30 dní pred ukončením aktuálneho kalendárneho roka.
3. Nájom zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu;
 - b) písomnou dohodou oboch zmluvných strán;
 - c) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán, pred uplynutím času, na ktorý bol dojednaný z dôvodov uvedených v príslušných ustanoveniach Občianskeho zákonníka;
4. Dohoda o ukončení nájmu musí mať písomnú formu a musí byť podpísaná obidvoma zmluvnými stranami. Nájom skončí dňom v nej dohodnutým.
5. Výpovedná lehota pre obe zmluvné strany je trojmesačná. Začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí byť písomná a musí v nej byť uvedený výpovedný dôvod a zároveň musí byť doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná.
6. Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu riadne odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi, o tejto skutočnosti zmluvné strany spíšu odovzdávací protokol.
7. Za riadne odovzdanie predmetu nájmu sa považuje jeho odovzdanie v stave, v akom ho nájomca prevzal od prenajímateľa s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Predmet nájmu bude vypratý od všetkých hnutelných vecí vo vlastníctve nájomcu a osôb, ktoré ho užívali spolu s nájomcom.
8. Ak po ukončení nájmu nájomca nevypracuje alebo nezabezpečí vypratanie predmetu nájmu od všetkých hnutelných vecí vo vlastníctve nájomcu alebo tretích osôb, berie na vedomie, že prenajímateľ ho môže vypratať.

Článok VI. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie. Nájomca bol so stavom predmetu nájmu oboznámený a preberá ho v stave v akom sa nachádza ku dňu podpísania tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonávať opravy, stavebné zmeny a/alebo úpravy predmetu nájmu len po dohode s nájomcom. Toto neplatí pre prípady, ak má prenajímateľ vykonať práce, ktoré súvisia s udrжанím spôsobilosti predmetu nájmu na dohovorené užívanie, avšak aj v takom prípade sa musí prenajímateľ s nájomcom dohodnúť na vhodnom spôsobe a čase vykonania prác, aby boli práva nájomcu vyplývajúce zo Zmluvy čo najmenej dotknuté.
3. Nájomca je povinný počas doby nájmu umožniť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu, za účelom vykonania prehliadky predmetu nájmu. Prehliadka sa vykoná po predchádzajúcom ohlásení a dohode s nájomcom, za účasti nájomcu alebo člena jeho domácnosti. Prenajímateľ je oprávnený vykonať prehliadku aj v sprievode iných osôb nevyhnutných na dosiahnutie účelu oznámeného nájomcovi (najmä kontrola zariadení a príslušenstva, zistenia spôsobu užívania predmetu nájmu, uskutočňovanie prác potrebných pre opravy a odstránenie škôd).
4. O potrebe opráv a úprav v predmete nájmu sú nájomca ako i prenajímateľ povinný informovať druhú Zmluvnú stranu v dostatočnom časovom predstihu a bez zbytočného odkladu tak, aby druhá Zmluvná strana mohla urobiť všetky nevyhnutné úkony k riadnemu zabezpečeniu predmetných opráv a úprav.
5. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí nájomca sám a na vlastné náklady. Opravy, udržiavacie práce a iné problémy, ktoré súvisia s bytovým domom, bude nájomca riešiť sám v súčinnosti so zástupcom vlastníkov bytov v bytovom dome.
6. Vady a poškodenia, ktoré nájomca spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, odstráni bez zbytočného odkladu a navráti do pôvodného stavu na vlastné náklady. Ak by nájomca tieto vady neodstránil, je oprávnený po predchádzajúcom upozornení tieto vady odstrániť prenajímateľ a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov a prác.
7. Prenajímateľ nezodpovedá za huteľné veci vnesené nájomcom do predmetu nájmu.
8. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
9. Nájomca je povinný zdržať sa konania, ktorým by rušil nad mieru primeranú pomerom ostatné osoby bývajúce v bytovom dome, najmä hlukom, pachom, odpadmi a podobne.
10. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v predmete nájmu bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. V prípade, ak prenajímateľ udelí nájomcovi súhlas na stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v predmete nájmu, nájomca nie je oprávnený požadovať od prenajímateľa úhradu nákladov a ani protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.
11. Nájomca je zodpovedný za všetky škody na predmete nájmu ako i majetku prenajímateľa, ktoré sám spôsobí. Nájomca je zodpovedný i za škody na predmete nájmu ako i majetku prenajímateľa spôsobené tretími osobami, ktoré sa zdržujú v predmete nájmu v súlade s pokynmi nájomcu, alebo s jeho súhlasom. Všetky škody, za ktoré zodpovedá nájomca, odstráni na vlastné náklady bez zbytočného odkladu nájomca, v opačnom prípade má prenajímateľ právo škody odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
12. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou a všeobecne platnými právnymi predpismi, normami ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi.

Článok VII. Omeškanie s peňažným plnením

1. V prípade vzniku omeškania s platením nájomného je nájomca povinný uhradiť

prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83€ za každý i začatý mesiac omeškania.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nahrádza zmluvy a ich dodatky doposiaľ uzavreté medzi zmluvnými stranami, ktoré sa týkajú totožného predmetu nájmu.
2. Ostatné výslovne neupravené právne vzťahy sa riadia ustanoveniami zákona č. 40/1964 Z. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území SR.
3. Akékoľvek zmeny a doplnky k tejto zmluve sú možné len na základe dohody zmluvných strán, vo forme dodatkov k tejto zmluve uzavretých v písomnej forme. V prípade, ak budú niektoré ustanovenia tejto zmluvy neplatné, nestáva sa neplatnou celá zmluva, ale ostatné ustanovenia ostávajú v platnosti.
4. Zmluvné strany svojím podpisom potvrdzujú správnosť svojich identifikačných údajov uvedených v tejto zmluve. Zmluvné strany sú povinné písomne si oznámiť zmenu svojich údajov bez zbytočného odkladu, inak zodpovedajú za škodu tým spôsobenú.
5. Písomnosti sa doručujú na adresu sídla prenajímateľa uvedenú v tejto zmluve a korešpondenčnú adresu nájomcu : Košická Belá 126. Zmluvné strany sú povinné navzájom si oznámiť zmenu adresy svojho sídla alebo bydliska bez zbytočného odkladu po jej zmene, inak zodpovedajú za následky ako aj škodu s tým spojenú.
6. Písomnosti sa považujú za doručené:
 - a) prevzatím zásielky,
 - b) odmietnutím prevzatia zásielky,
 - c) dňom vrátenia zásielky odosielateľovi z iného dôvodu ako nedostatočnej adresy alebo nepresnej adresy (t.j. nie je v súlade s adresou uvedenou v tejto zmluve).
7. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán po jej podpísaní obdrží jeden rovnopis.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsah tejto zmluvy sa zhoduje so súhlasnými, slobodnými a vážnymi prejavmi ich skutočnej vôle a že zmluvu neuzavreli v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Košickej Belej, dňa 28. septembra 2018

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Obec Košická Belá
Ing. Jozef Petkač, starosta

.....
Ján Vereb