

N á j o m n á z m l u v a č. 714

uzatvorená v zmysle § 685 Občianskeho zákonníka a zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní

Obec Jasov

so sídlom: Námestie sv. Floriána 259, 044 23 Jasov

IČO: 00 324 264

č. účtu v tvare IBAN: SK20 0200 0000 0000 0412 3542

bank. spojenie: VÚB, a.s.

zast.: **Marián Dzurik** - starosta obce

a k o p r e n a j í m a t e ľ (ďalej len „prenajímateľ“)

Ladislav Zsiga, nar. , bytom: Medzevská 714/141, 044 23 Jasov,
štátny občan SR, spolu s manž.

Soňa Zsigová, nar. bytom: Medzevská 714/141, 044 23 Jasov,
štátny občan SR,

a k o n á j o m c a / n á j o m c o v i a (ďalej len „nájomca“/„nájomcovia“)

I. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je na základe výpisu z katastra nehnuteľností **LV č. 1193**, kat. úz. **Jasov**, obec Jasov, okres Košice- okolie, výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, a to **bytového domu** pozostávajúceho z 12 samostatných bytových jednotiek, postaveného na pozemku parc. reg. "C" č. 1233/3 o výmere 3744 m² vedenej ako zastavané plochy a nádvoria.
2. Predmetom nájmu je bytová jednotka so súpisným číslom **714**, nachádzajúca sa na parcele 1233/11 v kat. území obce Jasov. Bytová jednotka má osobitný vchod a pozostáva z 2 obytných miestností a príslušenstva, ktoré tvorí predsieň, hala + kuchyňa, kúpeľňa s WC (ďalej len „byt“). Celková výmera bytu je 60 m². Predmetný byt je vo veľmi dobrom, užívania schopnom stave. Zoznam vybavenia bytu tvorí prílohu č. 4, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
3. Predmetný byt spadá do kategórie bytov s osobitným režimom prenajímania (byt nižšieho štandardu v zmysle § 2 ods. 1 písm. f) zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní) a nájomca berie/nájomcovia berú túto skutočnosť na vedomie.
4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi/nájomcom do užívania byt uvedený v bode 2. tohto článku spolu s príslušenstvom a nájomca/nájomcovia sa zaväzuje/zaväzujú platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa čl. IV. tejto zmluvy
5. Spolu s bytom je nájomca/sú nájomcovia oprávnený/oprávnení používať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia bytového domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
6. Nájomca vyhlasuje/Nájomcovia vyhlasujú, že so stavom bytu a jeho príslušenstva bol oboznámený/boli oboznámení pred podpisom tejto zmluvy.

II. Účel nájmu

1. Nájomca bude/Nájomcovia budú predmetný byt užívať výlučne na obytné účely pre potrebu vlastnú i potreby svojej rodiny, ktorá pozostáva zo 5 členov.
2. Nájomca je povinný/Nájomcovia sú povinní písomne oznámiť prenajímateľovi pri podpise tejto zmluvy počet a zoznam osôb, ktoré s ním/nimi tvoria spoločnú domácnosť, a ktoré s ním/nimi budú v byte spoločne bývať (príloha č. 1 zmluvy).

3. Nájomca sa zaväzuje/Nájomcovia sa zaväzujú v prípade akýchkoľvek zmien v počte nájomcov a ich rodinných príslušníkov, túto skutočnosť neodkladne oznámiť prenajímateľovi.

III. Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu **určitú** od **01.11.2024 do 30.04.2025**.
2. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy pri dodržaní podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve, v zákone č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní (predovšetkým § 12 ods. 4 tohto zákona) a vo všeobecnom záväznom nariadení obce Jasov č. 2/2015 (čl. 2 ods. 3 písm. c) a d) tohto nariadenia). O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu/nájomcov jeden mesiac pred dohodnutým termínom skončenia nájmu bytu.
3. Ak bude/budú mať nájomca/nájomcovia záujem o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, je povinný/sú povinní pred ukončením nájmu, doručiť na Obecný úrad Jasov žiadosť o opakované uzatvorenie tejto zmluvy s doloženým potvrdením o výške záväzkov voči obci Jasov. O tejto žiadosti rozhodne starosta obce Jasov, ktorý o tom informuje obecné zastupiteľstvo obce Jasov na jeho najbližšom zasadnutí. Zmluvné strany v prípade schválenia žiadosti uzatvoria novú nájomnú zmluvu v zmysle zákona, ktorú pripraví obecný úrad na podpis starostovi. Ak sa tak nestane, uplynutím doby, na ktorú bola táto zmluva uzatvorená, nájom bytu zaniká.

IV. Výška a splatnosť nájomného

1. Dňom uzavretia tejto zmluvy vzniká nájomcovi/nájomcom povinnosť platiť prenajímateľovi mesačné nájomné za byt spolu s úhradou za plnenia poskytované s užívaním bytu. Mesačná úhrada nájomného za predmet nájmu a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu sú určené v Rozpise nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu (príloha č. 2 zmluvy).
2. Nájomné (určené Uznesením obecného zastupiteľstva č. 297/12OZ/2014 zo dňa 10.11.2014) sa stanovuje vo výške 36,69 € mesačne. Úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu sa stanovuje vo výške 16,01 € mesačne podľa predpokladaných nákladov.
3. Mesačné nájomné spolu s úhradou za plnenia poskytované s užívaním bytu, t.j. spolu suma vo výške **52,70 €** sú splatné mesačne vopred vždy do 25-ho dňa mesiaca za nasledujúci kalendárny mesiac. Nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za prvý mesiac nájmu bytu je nájomca povinný/sú nájomcovia povinní zaplatiť najneskôr pri podpise nájomnej zmluvy.
4. Nájomca bude/nájomcovia budú platiť nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu bezhotovostne na č. účtu prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa na obecnom úrade.
5. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, ako aj úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, ak je pre to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu plnení- služieb poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi/nájomcom zmenu výšky nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu písomne pred ich splatnosťou.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca nezaplatí/nájomcovia nezaplatia dohodnuté nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po ich splatnosti, je povinný/sú povinní zaplatiť prenajímateľovi v zmysle § 4 nar. vlády SR č. 87/1995 Z.z. v znení nar. vlády č. 586/2008 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obč. zák., poplatok z omeškania za každý deň omeškania 0,5 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 € za každý

i začatý mesiac omeškania.

7. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za vyúčtovateľné plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu, a to za predchádzajúci kalendárny rok, najneskôr do 31.5. nasledujúceho kalendárneho roka a písomné vyúčtovanie odoslať nájomcovi/nájomcom. Nájomca je povinný/Nájomcovia sú povinní uhradiť prenájomateľovi vyúčtovaním zistený nedoplatok za vyúčtovateľné plnenia (služby) spojené s užívaním bytu najneskôr do 15 dní po doručení vyúčtovania. V tej istej lehote je prenájomateľ povinný vrátiť nájomcovi/nájomcom prípadný preplatok.

V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sú upravené ustanoveniami Obč. zákonníka (§ 687 až § 695) a zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní.
2. O prevzatí a odovzdaní bytu vyhotovia zmluvné strany zápisnicu (príloha č. 3 zmluvy).
3. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi/nájomcom riadne a nerušené užívanie prenajatého bytu, užívanie spoločných priestorov a zariadení domu, ako aj zabezpečiť plnenia, ktorých poskytovanie je s užívaním bytu spojené.
4. Nájomca je povinný/Nájomcovia sú povinní oznámiť prenájomateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má znášať prenájomateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá/zodpovedajú za škodu nesplnením tejto povinnosti spôsobenú.
5. Nájomca je povinný/Nájomcovia sú povinní vykonávať drobné opravy a bežnú údržbu bytu a odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil sám/spôsobili sami alebo tí, ktorí s ním/nimi v byte bývajú. V opačnom prípade vykoná tieto práce po predchádzajúcom upozorení nájomcu/nájomcov prenájomateľ a následne na to má právo od nájomcu/nájomcov požadovať ich náhradu. Drobné opravy bytu sú vymenované v nar. vlády SR č. 87/1995 Z.z..
6. Nájomca nie je oprávnený/Nájomcovia nie sú oprávnení v byte alebo spoločných častiach domu vykonávať zmeny stavebného alebo dispozičného charakteru bez predchádzajúceho súhlasu prenájomateľa.
7. Nájomca sa zaväzuje/Nájomcovia sa zaväzujú neprenechať prenajatý byt alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu prenájomateľa.
8. Nájomca sa zaväzuje/Nájomcovia sa zaväzujú, že on sám/oni sami, ako aj osoby s ním/nimi žijúce v domácnosti, budú dodržiavať Domový poriadok.
9. Nájomca sa zaväzuje/Nájomcovia sa zaväzujú umožniť vstup do predmetu nájmu osobám oprávneným vykonávať odpočty meracích zariadení.
10. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba sú oprávnení vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly jeho riadneho užívania, a to za účasti nájomcu/nájomcov. Nájomca je povinný/Nájomcovia sú povinní 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 v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

VI. Skončenie nájmu

1. Nájom bytu zaniká :
 - a/ uplynutím dohodnutej doby nájmu;
 - b/ písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu;
 - c/ písomnou výpoveďou zmluvných strán s trojmesačnou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

2. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v § 711 Obč. zák. alebo ak nájomca nespĺňa/nájomcovia nespĺňajú podmienky uvedené v § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
3. Nájomca môže/Nájomcovia môžu vypovedať nájom bytu bez uvedenia dôvodu. Počas plynutia 3 mesačnej výpovednej lehoty je nájomca povinný/sú nájomcovia povinní platiť nájomné i úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.
4. Nájomca nemá/Nájomcovia nemajú v prípade ukončenia nájmu nárok na zabezpečenie bytovej náhrady.
5. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný/sú nájomcovia povinní byt vypratať a komisionálne odovzdať v stave, v akom ho prevzal/prevzali s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebenie v posledný deň trvania nájomného vzťahu (do 12:00 hodiny). V opačnom prípade je nájomca povinný/sú nájomcovia povinní uhradiť prenajímateľovi náklady na práce súvisiace s uvedením do stavu, v akom ho nájomca prevzal/nájomcovia prevzali, resp. náklady súvisiace s vypratávaním bytu.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa. Táto zmluva je povinne zverejňovaným dokumentom v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. v platnom znení. 2. 2.
2. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia, že táto zmluva bude zverejnená na webovom sídle prenajímateľa.
3. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán
4. Zmluva sa riadi Všeobecne záväzným nariadením obce Jasov č. 2/2015 zo dňa 27.11.2015, ako aj Zásadami pre prenájom a pridelovanie obecných bytov postavených po roku 2002 zo dňa 25.07.2003.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
Táto zmluva obsahuje:
 - a) príloha č. 1- zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu/nájomcov;
 - b) príloha č. 2- rozpis nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu;
 - c) príloha č. 3- zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu.
 - d) príloha č.4 - zoznam vybavenia bytu
6. Zmluva bola vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých 1 obdrží prenajímateľ a 1 nájomca/nájomcovia.

V Jasove, 29.10.2024

Prenajímateľ :

Nájomca/Nájomcovia :



Obec Jasov
zast. Marián Dzurik, starosta obce

