

Zmluva o nájme bytu č. 4/2024

uzatvorená podľa § 685 Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ : **OBEC ČUČMA**

v zastúpení Alexandrom Szöllősom, starostom obce
so sídlom 048 01 Čučma č. 47

bankové spojenie : VÚB a.s. pobočka Rožňava

číslo účtu: SK20 0200 0000 0025 5556 9056

IČO: 00594831

(ďalej ako prenájomca)

na strane jednej a

Nájomca : **Lucia Cseh ,**

Trvale bytom :

(ďalej ako nájomca)

na strane druhej

Čl. I

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom **3-izbového bytu č. 5**, o podlahovej ploche 76,92 m² nachádzajúceho sa na 2. poschodí bytového domu číslo súpisné 263 v k.ú. Čučma.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do jeho užívania uvedený byt na dobu určitú od **01.01.2025 do 31.12.2027**.
3. Nájomca prehlasuje, že predmetný byt v čase jeho odovzdania a prevzatia je v stave spôsobilom na riadne užívanie.
4. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie a to vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové bytové prípojky, prípojky STA, kuchynská linka, plynový sporák, vodovodné batérie, WC, umývadlo, plynový kotol, radiátory a merače vody. Všetky tieto veci sú spôsobilé na riadne užívanie.
5. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť:
 1. Lucia Cseh,
 2. Tarja Júdt,

Čl. II

Cena a platobné podmienky

1. Dňom uzavretia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenájomcovi za byt dohodnuté nájomné vo výške **191 €** (slovom stodeväťdesiatjeden eur). Mesačne úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu hradí v plnej výške nájomca na účet obecného úradu vo VUB a.s. Rožňava IBAN SK20 0200 0000 0025 5556 9056, konštantný symbol 0558, variabilný symbol rodné číslo nájomcu.
2. Nájomné bude nájomca platiť prenájomcovi za ten, ktorý mesiac užívania a to vždy **najneskôr do 15.- tého dňa** príslušného mesiaca poukázaním na účet prenájomcu.

3. Súčasťou celkového nájmu bytu je výška úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu.
4. Ak nájomca nezaplatí nájomné do 5. dní po jeho splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania.
5. Vodné a stočné uhrádza nájomca na účet obecného úradu na základe výzvy na úhradu nákladov za vodné a stočné vystavené prenajímateľom vedený vo VÚB a.s. Rožňava.
6. Obvyklé udržiavacie práce v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou zabezpečuje nájomca. Zoznam obvyklých udržiavacích prác tvorí prílohu č.1 zmluvy o nájme bytu.

Čl. III

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca bytu do 3 dní od podpísania tejto zmluvy zabezpečí prepis elektromeru a plynomeru na svoje meno a tieto bez písomného súhlasu prenajímateľa nemôže odhlásiť.
2. Popri práve užívať byt a jeho príslušenstvo má nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu a právo používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca sa zaväzuje bezodkladne písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv v prenajímanom byte a jeho príslušenstva, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ.
4. Nájomca sa zaväzuje umožniť zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov vstup do nájomného bytu za účelom výkonu kontroly technického stavu prenajímaného bytu .
5. Nájomca sa zaväzuje udržiavať spoločné priestory a príľahlé pozemky k bytovému domu v takom stave, aby tieto boli hygienicky nezávadné. V prípade, že tieto práce nevykoná resp. nezabezpečí nájomca, tieto vykoná a zabezpečí na náklady nájomcu prenajímateľ.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
7. Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu za splnenia podmienok ustanovených Všeobecne záväzným nariadením č. 4/2024 o prideľovaní nájomných bytov vo vlastníctve obce a nakladaní s bytovým fondom obce a zákonom č. 443/2010 Z.z.
8. Nájomca je povinný informovať prenajímateľa o opakované uzavretie nájomnej zmluvy a to v lehote najmenej tri mesiace pred ukončením nájomného vzťahu a je povinný predložiť svoj príjem a príjem osôb žijúcich s ním v domácnosti za kalendárny rok, ktorý predchádza roku opakovaného prenájmu nájomného bytu.
9. Nepredloženie príjmu sa považuje za nezáujem nájomcu o opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu.
10. **Nájomca nie je oprávnený prenechať byt ani jeho časť inému do podnájmu za žiadnych okolností.**

Čl. IV

Skončenie nájmu bytu

1. Nájom bytu môže prenajímateľ vypovedať z dôvodu uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiac, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
2. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace.
3. Nájomca je povinný do 5 dní od skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými byt uvedie do stavu v akom ho nájomca prevzal.
4. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa ani protihodnotu toho o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšilo.
5. V prípade omeškania so zaplatením nájomného v dohodnutom termíne podľa čl.II. bodu 1 tejto zmluvy a rovnako v prípade poškodenia bytu nad rámec bežného opotrebenia, bude táto suma uhradená z finančnej zábezpeky, ktorú nájomca zaplatil vlastníkovi predmetu zmluvy. Zvyšok finančnej zábezpeky bude uhradený na účet nájomcu do 30 dní po fyzickom odovzdaní bytu.

Čl. V

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, pričom po jej podpise obdrží každá zmluvná strana po jednom rovnopise.
2. Na práva a povinnosti neupravené v tejto zmluve sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka .
3. Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu uzatvorili na základe ich práv a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne. Autentičnosť tejto zmluvy potvrdzujú svojimi podpismi.

V Čučme dňa

V Čučme dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

PRÍLOHA č. 1

k zmluve o nájme bytu

OBVYKLÉ UDRŽIAVACIE PRÁCE

A. Sanitárne zariadenie:

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, drezu, záchodovej nádrže,
2. oprava, výmena výtokového ventilu-kohútika,
3. oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
4. oprava odpadového a prepádového ventilu,
5. oprava batérie,
6. oprava pevnej alebo hadicovej sprchy,
7. výmena tesnenia,
8. výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom,
9. oprava, výmena vešiakov, vaňových držadiel,
10. oprava, výmena dvierok na obmurovanej vane,
11. oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
12. oprava, výmena schránky na toaletný papier,
13. čistenie zanesených odpadových rúr z nebytového priestoru len do kanalizačného stúpadla,
14. oprava, výmena násosky splachovača, plavákovej gule s pákou, sedacej dosky s poklopom, prechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
15. zabrusenie padákového sedadla,
16. výmena tesnenia, prípadne kúžeľky na ventily,
17. oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,
18. oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

B. Elektrické zariadenie:

1. oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok, zvončekového a signalizačného zariadenia, včítane tlačidla pri vchode, transformátora, zvončeka
2. oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí

C. Plynové a elektrické sporáky a variče:

1. oprava horákov,
2. oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu,
3. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok,
4. oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,
5. oprava platničiek a rúry na pečenie,
6. výmena prírodného kábla a hadice,
7. výmena plechu, pekáča a roštu do rúry na pečenie,
8. prečistenie plynovodných prívodiek od plynomeru k spotrebičom.

D. Plynové kotle:

1. oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera, regulačného zariadenia horáka, rúr a kolien na odvod spálených plynov,
2. čistenie
3. vykonávanie ochranných náterov,

E. Radiátory:

1. oprava, výmena napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu, tesnenia, jednotlivých prírub,
2. oprava, výmena odvzdušňovacieho ventilčeka,
3. vykonávanie ochranných náterov
4. nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách

F. Kovanie a zámky:

1. oprava, výmena kľuky, štítka, tlačidla, poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

G. Okná a dvere:

1. menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
2. zasklievanie jednotlivých okien
3. menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov.

H. Podlahy:

1. oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m²,
2. upevnenie, výmena prahu,
3. upevnenie, náhrada podlahových líšt,
4. oprava spojov PVC podlahy

I. Domáce telefóny:

1. oprava, výmena telefónnej šnúry,
2. oprava, výmena mikrotelefónnej a slúchadlovej vložky,

