

Nájomná zmluva

ktorú uzavreli:

Prenajímateľ: Obec Kráľov Brod, 925 41 Kráľov Brod č. 4
zastúpená starostom obce PhDr. Pavel Račko
Bankové spojenie: Dexia banka Slovensko a.s.
Číslo účtu: 3848720009/5600
IČO: 00306053
ďalej len ako „prenajímateľ“ na strane jednej

a

Nájomca: Andrea Gyeszatová

ďalej len ako „nájomca“ na strane druhej

Článok I. Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je prenechanie bytu nájomcovi v bytovom dome postaveného v katastrálnom území obce Kráľov Brod, evidovaného na Okresnom úrade Galanta – katastrálny odbor, vedeného na LV číslo 505 parc. číslo 1131/156 o výmere 375,2 m², ktorý pozostáva z 7 bytových jednotiek.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt číslo 2 na základe preberacieho protokolu zo dňa 29.09.2018 v predmetnej novostavbe bytového domu súpisné č.403. Byt pozostáva z kuchyne, izby, kúpeľne, WC, a zádveria a chodby. Celková úžitková plocha bytu je 38,06 m². Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu je uvedený na prílohe č. 1 tejto nájomnej zmluvy.
3. Výlučným vlastníkom bytového domu je prenajímateľ.
4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi vyššie uvedený byt bez závad s príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie v súlade s ust. § 12 zákona číslo 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
5. Nájomcovia prenajatých bytových jednotiek sa zaväzujú vytvoriť združenie spolu so stanovami, kde nájomcovia predmetných bytových jednotiek sa dohodnú na čistení spoločných priestorov ako aj na úhrade prípadných vzniknutých spoločných nákladov. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

Článok II. Doba platnosti a zánik zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.10.2018 do 30.09.2021.
2. Nájomca sa zaväzuje, že uplynutím doby nájmu (v prípade, ak nájomná zmluva nebude na základe obojstrannej dohody predĺžená), najneskôr v deň ukončenia nájmu v zmysle tejto nájomnej zmluvy byt vyprázdni a vráti prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom

dojednanému spôsobu užívania resp. v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

3. V prípade opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve prenajímateľ bude informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomnej zmluvy. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa ods. 3 tejto zmluvy môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu nie je vyšší ako trojnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa ust. § 22 ods. 3 písm. a) zákona číslo 443/2010 Z.z. a nie je vyšší ako štvornásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa ust. § 22 ods. 3 písm. b) zákona číslo 443/2010 Z.z.
Nájom bytu sa môže ukončiť v zmysle ust. § 676 a ďalších Občianskeho zákonníka:
 - a. uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý,
 - b. písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
 - c. nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu hlavne tým, že nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace za seba nasledovné povinné mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva predmet prenájmu, alebo ak trpí užívanie predmetu prenájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo mu hrozí značná škoda.
Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu aj v zmysle ust. § 711 Občianskeho zákonníka.
5. Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej strane.
6. Nájomca sa zaväzuje, že po skončení doby nájmu byt vyprace a vráti prenajímateľovi v stave, ktorý zodpovedá bežnému opotrebeniu.
7. V prípade, ak nájomca predmetný byt po skončení doby nájmu nevyprace, nájomca splnomocňuje týmto prenajímateľa na jeho vypratanie.
8. Ku dňu prenechania bytu nájomcovi ostáva v platnosti preberací protokol k bytu zo dňa 29.09.2018, podpísaný oboma zmluvnými stranami a obsahujúci údaje o technickom stave bytu a stave meračov elektrickej energie, teplej a studenej vody, plynu.
9. Po ukončení nájmu na základe tejto zmluvy nevzniká prenajímateľovi povinnosť poskytnúť nájomcovi náhradné ubytovanie, čím nájomca súhlasí.

Článok III.

Výška nájomného a úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné včetně nákladov na fond opráv a údržbu mesačne, spolu 108,- Eur slovom stoosem.
2. Cena nájmu bude splatná v hotovosti alebo na bankový účet prenajímateľa,
Bankové spojenie: Dexia banka Slovensko a.s.
Číslo účtu: 3848720009/5600

Cena nájmu musí byť zaplatená vždy do 15. dňa bežného kalendárneho mesiaca.

3. Súčasťou úhrady za nájom bytu nie sú služby spojené s užívaním bytu:
- náklady za spotrebu elektrickej energie,
 - náklady za spotrebu plynu – vykurovanie,
 - vodné a stočné,
 - odvoz tuhého komunálneho odpadu,
 - miestne poplatky,
 - čistenie odpadových potrubí.

Článok IV. Finančná zábezpeka

1. Nájomca na zabezpečenie splácania nájomného a úhrady za prípadné poškodenie bytu poskytol prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške 6 mesačného nájmu t.j. čiastku 648,- Eur slovom šesťstoštyridsaťosem. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.
2. V prípade nesplnenia si povinností zo strany nájomcu na základe čl. III. ods. 1 tejto zmluvy, budú tieto záväzky nájomcu uhradené zo zábezpeky. Prenajímateľ písomne upozorní nájomcu na čerpanie peňažných prostriedkov zo zábezpeky tak, že uvedie výšku čerpaných peňažných prostriedkov, účel ich použitia a dátum čerpania. Nájomca je povinný následne doplniť zábezpeku na pôvodnú výšku v lehote do 15 dní .
3. Kedykoľvek za trvania nájomného vzťahu na základe tohto právneho úkonu je nájomca oprávnený písomne požiadať prenajímateľa o informáciu o aktuálnej výške zloženej zábezpeky, ktorú povinnosť sa prenajímateľ zaväzuje splniť v lehote do 5 dní odo dňa doručenia písomnej žiadosti nájomcu.
4. Po ukončení nájomného vzťahu je prenajímateľ oprávnený čerpať peňažné prostriedky zo zábezpeky, ak nájomca za trvania nájomného vzťahu spôsobil prenajímateľovi na predmete nájmu škodu na základe tohto právneho úkonu má voči nájomcovi iné splatné pohľadávky. O čerpaní týchto peňažných prostriedkov je prenajímateľ povinný vystaviť nájomcovi potvrdenie spolu s dôvodom ich čerpania.
5. Prenajímateľ v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nebude požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.
6. Po ukončení nájomného vzťahu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi zloženú zábezpeku, zníženú o peňažné prostriedky čerpané na základe ods. 2 a 4 tohto článku zmluvy do 15 dní odo dňa ukončenia nájomnej zmluvy a vrátenia nájomného bytu prenajímateľovi.

Článok V. Práva a povinnosti účastníkov

1. Prenajímateľ je povinný:

- a) Odo dňa účinnosti zmluvy umožniť nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu, a to počas celej doby nájmu.
 - b) Odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie.
 - c) Prijať predmet nájmu späť od nájomcu po skončení doby nájmu.
2. Nájomca je povinný:
- a) Užívať predmet nájmu riadne a v súlade s účelom dohodnutým zmluvy a umožniť prenajímateľovi prístup k predmetu nájmu za účelom jeho kontroly.
 - b) Užívať predmet nájmu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
 - c) Uhrádzať riadne a včas na základe ust. č. III. ods. 1 a 2 tejto zmluvy, nájomné a náklady spojené s užívaním bytu.
 - d) Pri výkone svojho práva dbať, aby sa v byte vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
 - e) Oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
 - f) Odstrániť závary a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, závary a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
 - g) Uhrádzať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním.
 - h) Starat' sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda.
 - i) Po skončení doby nájmu vrátiť predmet nájmu v stave minimálne porovnateľnom, v akom ho prevzal nájomca od prenajímateľa, a to hygienicky vybielený s prihliadnutím na bežnú amortizáciu.
 - j) Dodržiavať domový poriadok.
 - k) Podieľať sa na vytváraní obytného prostredia a udržiavaní bezprostredného okolia bytového domu.
3. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom predmetu nájmu, a že v takom stave ho preberá.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu na užívanie (do podnájmu) tretím osobám.
5. V prípade ukončenia nájmu z dôvodov uvedených v ustanovení § 711 ods. 1 písm. c) OZ(hrubé poškodenie bytu a jeho príslušenstva) je nájomca povinný uhradiť vzniknutú škodu po výzve prenajímateľa bez zbytočného odkladu.

Článok VI.

Osobitné dojednanie

1. V prípade, ak nájomca v priebehu trvania nájomného vzťahu na základe tejto zmluvy splní riadne všetky svoje povinnosti voči prenajímateľovi uvedené v čl. V ods. 2 tejto zmluvy a splní podmienky uvedené v zákone č.443/2010 Z.z. prenajímateľ je povinný uzatvoriť s nájomcom opakovanie nájomnej zmluvy, ktorým sa doba nájmu predlžuje o ďalšie 3 roky.

Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu o podmienkach nájomnej zmluvy.

2. Ak nájomca na základe tohto právneho úkonu bude užívať predmet nájmu minimálne počas 30 rokov, na základe tohto právneho úkonu mu vznikne predkupné právo k predmetu nájmu.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomníkom rozdelené parcely medzi bytovými jednotkami budú využívať na skrášľovanie okolia bytového domu v súlade uzneseniami starostu obce a obecného zastupiteľstva.
4. Nájomca je oprávnený vykonávať menšie stavebné úpravy bytu iba so súhlasom prenajímateľa. Ak prenajímateľ vykonáva úpravy bytu na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, sú nájomcovia povinní umožniť ich vykonanie, inak zodpovedajú za škodu, ktorá v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti vznikla.

Prenajímateľ má právo na úhradu nákladov tých opráv a údržby bytu, o ktorých vykonanie sa nájomcovia nepostarali včas.

Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie opráv v byte, pravidelné odčítavanie vodomeroch a obhliadku príslušenstva bytu ako sú plynové a elektrické spotrebiče, ističe a meranie, vykurovacie telesá a rozvody k nim, vodovodné rozvody a pod., za ktorým účelom sa zaväzuje pracovníkom prenajímateľa zabezpečiť prístup do bytu. V prípade, že tento záväzok poruší, sú si vedomí zodpovednosti za škody, ktoré nesplnením tejto povinnosti alebo záväzku vzniknú.

Vlastník bytu ako aj nájomca je povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.

Článok VII. Spoločné ustanovenia

1. Účastníci tejto zmluvy prehlasujú, že majú plnú spôsobilosť na právne úkony, že túto zmluvu uzatvárajú pri plnom vedomí, slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni, zmluvu si prečítali, porozumeli jej, čo potvrdzujú svojim podpisom.
2. Oprávnenou osobou na preberanie písomností sú výlučne len účastníci tejto zmluvy. Pri neprevzatí doporučenej zásielky, je dňom doručenia deň uloženia zásielky na pošte.
3. Podľa nájomnej zmluvy je nájomca povinný:
 - a. plniť a dodržiavať požiaro-bezpečnostné predpisy,
 - b. udržiavať poriadok a čistotu v byte a v okolí bytu,
 - c. po ukončení nájomného vzťahu odovzdať predmet nájmu vypratáný a čistý v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pokiaľ sa účastníci nedohodnú inak.
4. Zmluva bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých po jednom vyhotovení obdrží nájomca a prenajímateľ.

5. Zmluvné strany sa dohodli na vyhotovení notárskej zápisnice na plnenie a vypratanie bytu exekučný titul podľa ustanovení § 4 ods. 2 písm. c./ zákona číslo 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov, kde všetky týmto spojené výdaje bude hradit' prenajímateľ.

Túto zmluvu uzavreli jej účastníci slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, teda tak, aby v budúcnosti nevzbudzovala žiadne pochybnosti o tom, čo chceli jej obsahom prejavit'.

Na znak súhlasu s obsahom tejto zmluvy pripájajú účastníci zmluvy svoje vlastnoručné podpisy.

6. Táto zmluva nadobudne platnosť a účinnosť po uplynutí 15 dňa po zverejnení v zmysle ust. § 47 a) zákona číslo 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení.

Článok VIII. Prechodné a záverečné ustanovenie

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a po splnení podmienok bodu 6 článku VIII. tejto nájomnej zmluvy.
2. Pre práva a povinnosti zmluvných strán sú rozhodné ustanovenia tejto zmluvy, v ďalšom platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
3. Zmeny a dodatky tejto nájomnej zmluvy vyžadujú k svojej platnosti písomnú formu a podpisy oboch zmluvných strán.

V Kráľovom Brode, dňa 01.10.2018

Nájomca:
Andrea Gyeszatová

Prenajímateľ:
Obec Kráľov Brod
PhDr. Pavel Raesko – starosta obce