

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 Nagyová**

18.08.1978

Kráľov Brod 403

ďalej len ako „*nájomca*“ na strane druhej



Článok I. Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je prenecanie bytu nájomcovi v bytovom dome postaveného v katastrálnom území obce Kráľov Brod, evidovaného na Okresnom úrade Galanta – katastrálny odbor, vedeného na I.V číslo 505 parc. číslo 1131/156 o výmere 375,2 m², ktorý pozostáva z 7 bytových jednotiek.
2. Prenajímateľ prenecava nájomcovi byt číslo 7 na základe preberacieho protokolu zo dňa 03.08.2015 v predmetnej novostavbe bytového domu súpisné č.403. Byt pozostáva z obývacej izby + kuchyne, izby, kúpeľne + WC, kotolne + WC, zádveria, chodby a šatníku. Celková úžitková plocha bytu je 61,89 m². Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu je uvedený na prílohe č. 1 tejto nájomnej zmluvy.
3. Výlučným vlastníkom bytového domu je prenajímateľ.
4. Prenajímateľ prenecáva 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 dotáciach na rozvoj bývania a sociálnom bývani v znení neskorších predpisov a zavázuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
5. Nájomcovia prenajatých bytových jednotiek sa zavazujú vytvoriť združenie spolu so stanovami, kde nájomcovia predmetných bytových jednotiek sa dohodnú na čistení spoločných priestorov ako aj na úrade pripadných 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 uzavára na dobu určitú od 01.08.2018 do 31.07.2021.
2. Nájomca sa zaväzuje, že uplynutím doby nájmu (v pripade, ak nájomná zmluva nebude na základe obojstrannej dohody predĺžená), najneskôr v deň ukončenia nájmu v zmysle tejto nájomnej zmluvy byt vyprázdní a vráti prenajímateľovi v stave zodpovedajúcim

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 nájomej 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 prechádzajúceho 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 dĺži 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 trpi užívaniem predmetu prenájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo mu hrozí značná škoda.

Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu aj v zmysle ust. § 711 Občianskoho 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 upotrebeniu.

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 03.08.2015, 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 včetne nákladov na fond opráv a údržbu mesačne, spolu 148,- Eur slovom stoštyridsaťosem.

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 spotrebú elektrickej energie,
 - náklady za spotrebú 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 pripadné poškodenie bytu poskytol prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške 6 mesačného nájmu t.j. čiastku 888,- Eur slovom osemstoosemdesaťosem. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpisom nájomnej zmluvy. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaneho nájomného bytu.
2. V prípade nesplnenia si povinnosti 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 lehoti 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 lehoti do 5 dní odo dňa doručenia písomnej žiadosti nájomcu.
4. Po ukončení nájomného vzťahu je prenajímateľ oprávnený čerpáť 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, zniženú 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 v čas 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) Označiť 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 závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcim upozornení nájomcu, závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
 - g) Uhrádzať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním.
 - h) Staráť sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda.
 - i) Po skončení doby nájmu vrátiť predmet nájmu v stave minimálne porovnatelnom, v akom ho prevzal nájomca od prenajímateľa, a to hygienicky vybielený s prihlásením 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 preniesť predmet nájmu na užívanie (do podnájmu) tretím osobám.
 5. V prípade ukončenia nájmu z dôvodov uvedených v ustanovení § 711 ods. 1 písm. e) 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 predĺžuje 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 účinku bude užívať predmet nájmu minimálne počas 30 rokov, na základe tohto právneho účinku 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 vodomerov a obhlisku 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 zavádzajú pracovníkom prenajímateľa zabezpečiť prístup do bytu. V prípade, že tento záväzok porušia, sú si vedomí zodpovednosti za škody, ktoré nesplnením tejto povinnosti alebo záväzku vzniknú.

Vlastník bytu ako aj nájomca je povinný umožniť po predchádzajúcim 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 väzne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni, zmluvu si prečítali, porozumeli jej, čo potvrdzujú svojím podpisom.
2. Oprávnenou osobou na preberanie písomnosti sú výlučne len účastníci tejto zmluvy. Pri neprevzati doporučenej zásielky, je dňom doručenia deň uloženia zásielky na pošte.
3. Podľa nájomnej zmluvy je nájomca povinný:
 - a. plniť a dodržiavať požiarne-bezpečnostné predpisy,
 - b. udržiavať poriadok a čistotu v byte a v okoli bytu,
 - c. po ukončení nájomného vzťahu odvysadať predmet nájmu vyprataný a čistý v stave, v akom ho prevzal, s prihlásením na obvyklé opotrebenie, pokiaľ sa účastníci nedohodnú inak.
4. Zmluva bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých po jednom vyhotovení ohdrží nájomca a prenajímateľ.

5. Zmluvné strany sa dohodli na vyhotovení notárskej zápisnice na plnenie a vypratanie bytu exekučný titul podľa ustanovení § 4 ods. 2 pism. 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 hradíť prenajímateľ.

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

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

6. Táto zmluva nadobudne platnosť a účinnosť po uplynutí 15 dní 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 podpisania oboham zmluvnými stranami a po splnení podmienok bodu 6 článku VIII. tejto najomnej 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 najomnej zmluvy vyžadujú k svojej platnosti písomnú formu a podpisy oboch zmluvných strán.

V Kráľovom Brode, dňa 10.07.2018

Nájomca:

Prenajímateľ:
Obec Kráľov Brod