

Nájomná zmluva

ktorú uzavreli:

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

a
Nájomca: Róbert Salát
19.08.1969
Kráľov Brod 186
ďalej len ako „*nájomca*“ na strane druhej

Článok I. Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je prenájom bytu nájomcovi v bytovom dome postaveného v katastrálnom území obce Kráľov Brod, vedeného na Katastrálnom úrade v Trnave. Správa katastra Galanta, vedeného na LV číslo 505 parc. číslo 1131/156 o výmere 426 m², ktorý pozostáva z 8 bytových jednotiek.
2. Prenajímateľ prenájme nájomcovi byt číslo 7 v predmetnej novostavbe bytového domu B1. 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 prenájme nájomcovi vyššie uvedený byt bez závad v zmysle prílohy číslo 2 k Výnosu MV a RR SR č. V-2/2008 zo dňa 21.11.2008 v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzujúce sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv.
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 uzavráva na dobu určitú od 01.11.2015 do 31.10.2018.
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 vyprázdní a vráti prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania resp. v stave, v akom ho prevzal, s pribliadnutím na obvyklé opotrebenie.

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 hľavne tým, že nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za ďlhší čas ako 3 mesiace za seba nasledovné povinné mesiac, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
3. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahе užíva predmet prenájmu, alebo ak trpi užívanie predmetu prenájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo mu hrozi značná škoda.
Prenajímateľ môže vysvetliť nájom bytu aj v zmysle ust. § 711 Občianskeho zákonníka.
4. Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej strane.
5. Nájomca sa zavádzajúc, že po skončení doby nájmu byt vypracuje a vráti prenajímateľovi v stave, ktorý zodpovedá bežnému opotrebeniu,
6. V prípade, ak nájomca predmetný byt po skončení doby nájmu nevypracuje, nájomca splnomocňuje týmto prenajímateľa na jeho vypratanie.
7. Ku dňu prenechania bytu nájomcovi ostáva v platnosti preberaci protokol k bytu zo dňa 27.11.2009, podpísaný oboma zmluvnými stranami a obsahujúci údaje o technickom stave bytu a stave meračov elektrickej energie, teplej a studenej vody, plynu.
8. Po ukončení nájmu na základe tejto zmluvy nevzniká prenajímateľovi povinnosť poskytnúť nájomcoví náhradné ubytovanie, čím nájomca súhlasi.

Článok III. Výška nájomného a úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca sa zavádzajúc platiť prenajímateľovi nájomné vo výške 118,- Eur, slovom sto osiemnásť Eur mesačne na fond opráv a údržbu, spolu 30,- Eur mesačne, spolu 148,- Eur slovom stoštyridsaťosem Eur.
2. Cena nájmu bude splnatá v hotovosti alebo na hankový 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.

4. Nájomné nezahŕňa úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu. Úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu je povinný v plnom uhrádzať nájomca.

Článok IV.

Finančná zábezpečka

1. Nájomca na zabezpečenie splácania nájomného a úhrady za prípadné poškodenie bytu poskytol prenajímateľovi finančnú zábezpečku vo výške 6 mesačného nájmu t.j. čiastiku 888,- Eur slovom osiemstoosmcdesaťatosem. Lehota na zloženie finančnej zábezpečky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpisom nájomnej zmluvy. Finančná zábezpečka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnútých úhrad s užívaním nájomného bytu a nepochodzovania užívania nájomného bytu.
2. V pripade nesplnenia si povinnosti zo strany nájomcu na základe čl. III. ods. 1 a 2 tejto zmluvy, budú tieto záväzky nájomcu uhradené zo zábezpečky. Prenajímateľ písomne upozorní nájomcu na čerpanie peňažných prostriedkov zo zábezpečky tak, že uvedie výšku čerpaných peňažných prostriedkov, účel ich použitia a dátum čerpania.
3. Kedykoľvek za trvania nájomného vzťahu na základe tohto právneho úkonu je nájomca oprávnený písomne požiadať prenajímateľa o informáciu o aktuálnej výške zloženej zábezpečky, ktorú povinnosť sa prenajímateľ zavádzajúce splniť v lehote do 5 dní odlo dňa doručenia písomnej žiadosti nájomcu.
4. Po ukončení nájomného vzťahu je prenajímateľ oprávnený čerpať peňažné prostriedky zo zábezpečky, 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 nájomcovovi potvrdenie spolu s dôvodom ich čerpania.
5. Po ukončení nájomného vzťahu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi zloženou zábezpečku, zníženú o peňažné prostriedky čerpané na základe ods. 2 a 4 tohto článku zmluvy.

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) Prijat' 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) 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) Starať 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 vybieraný s príliadnutím 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 preniesať predmet nájmu na užívanie (do podnájmu) tretím osobám, bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
5. V prípade ukončenia nájmu z dôvodov uvedených v ustanovení § 711 ods. 1 pism. 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 príčebu trvania nájomného vzťahu na základe tejto zmluvy splní riadne všetky svoje povinnosti uvedené v čl. V ods. 2 tejto zmluvy a splní podmienky uvedené v Zákone Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR číslo 443/2010 Z. z. prenajímateľ je povinný uzatvoriť s nájomcom dodatok k tejto zmluve, ktorým sa doba nájmu predĺžuje o ďalšie 3 roky. Pri opakovanej uzavreti nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu o podmienkach uzavretia 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 novými bytovými jednotkami budú využívať na skrášľovanie okolia bytového domu v súlade uzneseniami starostu obce a obecného zastupiteľstva.
4. Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte 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 nájomcoviu nepostarali včas.

Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie opráv v byte, pravidelné odčítavanie vodomierov a obhlíadku príslušenstva bytu ako sú plynové a elektrické spotrebiče, ističe a meranie, vykurovacie telesá a rovzody k nim, vodovodné rozvody a pod., za ktorým účelom sa zavádzajú 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.

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 písomnosti sú výlučne len účastníci tejto zmluvy. Pri neprevzatí doporučenej zásielky, je dňom doručenia deň uloženia zásielky na poště.
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 výťahu odovzdať predmet nájmu vyprataný a čistý v slave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pokiaľ sa účastníci nedohodnú inak.

Článok VIII. Prechodné a záverečné ustanovenie

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisania oboham zmluvnými stranami a po splnení podmienok bodu 5 článku VIII. tejto nájomnej zmluvy.
2. Pre práva a povinnosti zmluvných strán sú rozhodné ustanovenia tejto zmluvy, v ďalšom platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákona.
3. Zmeny a dodatky tejto nájomnej zmluvy vyžadujú k svojej platnosti písomnú formu a podpisy oboch zmluvných strán.

4. Zmluva bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých po jednom vyhotovení obdrží nájomca a prenajímateľ.

Túto zmluvu uzavreli jej účastníci slobodne, vázne, určite a zrozumiteľne, teda tak, aby v budúnosti nevzbudzovala žiadne pochybnosti o tom, čo chceli jej obsahom prejaviť.

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

V Kráľovom Brode, dňa 15.10.2015

Nájomca:

Róbert Salát

.....

Prenajímateľ:

Obec Kráľov Brod
PhDr. Pavel Raesko - starosta obce

.....



Podľa osvedčovacej knihy, por. č. 120/10/5 indov.
na tejto listine urobil(a) uznávanie taž
Róbert Salát r. č. 120/10/5
mesto a obecisko
trvajúcim sobjatom Kráľov Brod 86
kterého(a) totožnosť bola pre
číslo: EA 916414
dňa 12.10.2015
záklaď

Obec Kráľov Brod
Dňa 12.10.2015
(hod.)

Ozrkála úradná pečiatka:



Príloha č.1

Zoznam osôb tvoriacich domácnosť

1.	Róbert Salát	nar. 19.08.1969
2.	Róbert Salát	nar. 23.07.1992