

Nájomná zmluva

**Vlastník nehnuteľnosti/
prenajímateľ:**

Obec Zemianska Olča

so sídlom: Hlavná 583/26, 946 14 Zemianska Olča

IČO: 00 30 67 20

DIČ: 202 101 48 42

bankové spojenie: Prima Banka Slovensko, a.s.

IBAN: SK32 5600 0000 0009 0316 0013

SWIFT: KOMASK2X

Štatutárny orgán: Ivan Válek – starosta obce

(ďalej len prenajímateľ).

a

nájomca:

Tibor Kovács

trvale bytom:

narodený:

(ďalej len „nájomca“).

uzatvárajú zmluvu o nájme bytu, za nasledovných podmienok:

I. Predmet nájmu

Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy, je nájom nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľností vedenom na Okresný úrad Komárno – katastrálny odbor pre katastrálne územie Zemianska Olča, LV č. 1012 a to:

Byt č. 3 na poschodí obytného domu č. súpisné 624 na ulici Pekárskej v Zemianskej Olči, orientačné číslo 3, vedený ako stavba na parcele č. 647/11.
Celková výmera podlahovej plochy bytu : je 54,78 m².

Byt pozostáva z 1 obytnej miestnosti a príslušenstva, ktorým sa rozumie: predsieň, kuchyňa, kúpeľňa s WC.

(ďalej len „byt“).

Predmetný byt je zariadený majetkom prenajímateľa. Zariadenie spolu s bytom tvoria predmet nájmu v zmysle technického passportu bytu.

Nájomca preberá do dočasného užívania predmet nájmu uvedený v predchádzajúcom odseku tohto článku a zaväzuje sa ho užívať v súlade s dojednaným účelom nájmu a riadne a včas platiť nájomné.

II. Účel nájmu

Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania predmet nájmu za účelom bývania a zriadenia svojej domácnosti .

Nájomca je oprávnený predmetný byt využívať výlučne na bývanie .

III. Doba nájmu, skončenie nájmu

1. **Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, od 01. 01. 2020 do 31. 12. 2022.**

Doba nájmu sa môže po vzájomnej dohode oboch zmluvných strán predĺžiť o ďalších 12 mesiacov za podmienok dohodnutých v tejto zmluve (opcia) s výnimkou nájomného, pri určovaní ktorého sa prihliadne na vývoj cien za prenájom obdobných nehnuteľností v danom regióne. Nájomca je povinný prenajíateľovi písomne oznámiť uplatnenie opcie najneskôr 1 mesiac pred uplynutím doby nájmu.

2. Nájom bytu skončí uplynutím doby nájmu.

3. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť vzájomnou dohodou, písomnou výpoveďou zmluvy jednou zo zmluvných strán alebo odstúpením od zmluvy jednou zo zmluvných strán.

4. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Prenajíateľ môže vypovedať túto zmluvu z dôvodov uvedených v ust. § 711 a nasl. Občianskeho zákonníka.

5. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy kedykoľvek, ak bol prenajatý byt odovzdaný v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie alebo ak sa stane neskôr - bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť - nespôsobilým na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, ak sa stane neupotrebitelným alebo ak sa mu odníme taká časť vecí, že by sa tým zmaril účel zmluvy.

Ak sú miestnosti, ktoré boli prenajaté na obývanie alebo na to, aby sa v nich zdržiavali ľudia, zdraviu závadné, má nájomca toto právo aj vtedy, ak o tom vedel pri uzavretí zmluvy. Práva odstúpiť od zmluvy sa nemožno vopred vzdať.

Prenajíateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatý byt alebo ak trpí užívanie bytu takým spôsobom, že prenajíateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda.

6. V prípade ukončenia nájmu nájomca nemá právo na náhradný byt ani náhradné ubytovanie.

7. Nájomca je povinný bezodkladne po ukončení nájmu vypratať a protokolárne odovzdať byt prenajíateľovi. V prípade ak nájomca poruší túto povinnosť prenajíateľovi vznikne nárok na zmluvnú pokutu vo výške =10,00 € (slovom: desať eur a nula centov) za

každý deň omeškania. Týmto nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody a vydanie bezdôvodného obohatenia.

IV. Platobné podmienky

Nájomca sa zaväzuje platiť dohodnuté nájomné vo výške =52,78 € (slovom: päťdesiatdva eur a sedemdesiatosem centov) v pravidelných mesačných splátkach vždy do 10 dňa bežného mesiaca prevodom na účet prenajímateľa, č. účtu: SK32 5600 0000 0009 0316 0013, alebo v hotovosti do pokladne Obce Zemianska Olča. Zmluvné strany si vzájomnou dohodou určili výšku mesačných preddavkov za tieto služby nasledovne:

- =2,00 € poplatok na fond údržby a opráv bytového domu.

Súčasťou nájomného nie sú platby za služby spojené s užívaním bytu (voda, plyn, elektrina).

Nájomca uhradil pri podpise tejto zmluvy kauciu vo výške =334,00 € (slovom: tristotridsaťštyri eur a nula centov). V prípade opätovného uzatvorenia nájomnej zmluvy, zaplatená kaucia zostáva u prenajímateľa za tých istých podmienok.

Kaucia resp. zostatok kaucie zo strany prenajímateľa bude vrátený po skončení nájomného vzťahu a to ihneď pri odovzdaní bytu prenajímateľovi. V prípade neodovzdania prenajatého bytu v stave, v akom bol prevzatý do užívania nájomcu, bude z tejto kaucie odpočítaná suma na odstránenie závad, resp. sa započíta na úhradu nedoplatkov.

Prenajímateľ je oprávnený jednostranným rozhodnutím zmeniť výšku nájomného, ktoré bude upravované vzhľadom na vývoj trhu s nehnuteľnosťami – nájomné v danom regióne.

V. Práva a povinnosti zmluvných strán

Zmluvné strany sa zaväzujú, že svoje práva a povinnosti budú vykonávať v súlade s touto zmluvou a prísl. ust. OZ a to najmä:

- prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu nájomcovi do dočasného užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, najneskôr dňa 31. 12. 2019. Pri odovzdaní predmetu nájmu bude spísaný preberací protokol, na ktorom sa uvedie stav meračských zariadení na predmete nájmu, zaznamenané závady a termín ich odstránenia, prípadne ďalšie skutočnosti požadované niektorou zo zmluvných strán,
- prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu,
- prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť opravy porúch, nezavinených nájomcom, prenajímateľ je povinný nájomcu vopred informovať o plánovaných stavebných úpravách na bytovom dome resp. o takých stavebných úpravách ktoré by mohli narušiť užívanie predmetu nájmu nájomcom, a to najmenej 3 týždne pred začatím stavebných prác,
- prenajímateľ je povinný na vlastné náklady počas celej doby trvania nájmu zabezpečiť poistenie predmetu nájmu proti škodám spôsobenými živelnými pohromami (požiar, povodeň a pod.), na požiadanie nájomcu je prenajímateľ povinný takúto nájomnú zmluvu predložiť k nahliadnutiu nájomcovi, prenajímateľ nezodpovedá za škodu spôsobenú na hnutelných veciach vo vlastníctve nájomcu,
- prenajímateľ je povinný v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi v oblasti požiarnej ochrany vybaviť bytový dom v ktorom sa prenajatý byt nachádza, hasiacimi

prístrojmi, zabezpečovať ich pravidelné revízie ako aj zabezpečiť vypracovanie evakuačného plánu pre bytový dom,

- nájomca sa zaväzuje byt užívať iba na bývanie a udržiavať ho v stave spôsobilom na riadne užívanie, nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady udržiavať v užívania schopnom stave, zároveň sa nájomca zaväzuje vykonávať odpratávanie snehu pred vchodom do bytového domu, kde sa predmet nájmu nachádza,

- po skončení nájmu je nájomca povinný predmet nájmu odovzdať v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie (čistý, uprataný a v pôvodnom stave), pri odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľovi bude spísaný preberací protokol na ktorom budú zaznamenané stavy meračských zariadení a spísané prípadné závady na predmete nájmu, nájomca sa najneskôr v deň skončenia nájmu odovzdať všetky kľúče od predmetu nájmu, ako aj od vchodových dverí do bytového domu a poštovej schránky,

- nájomca má právo poistiť svoj majetok umiestnený v predmetnom byte proti poškodeniu, zničeniu, odcudzeniu, strate a pod.,

- nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do bytu za účelom vykonania opráv či kontroly spôsobu užívania bytu vždy po predošlom upozornení, v prípade ohrozenia majetku, života a zdravia je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do prenajatého bytu aj bez predchádzajúceho upozornenia nájomcu, avšak prenajímateľ je povinný bezodkladne informovať nájomcu o takomto postupe a jeho dôvode neodkladnosti vstupu do predmetu nájmu,

- nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ, v prípade, že prenajímateľ takto nahlásené závady neodstráni v lehote 10 dní od nahlásenia, je nájomca oprávnený odstrániť ich sám na náklady prenajímateľa,

- nájomca je povinný odstrániť na vlastné náklady drobné závady [do =30,00 € (slovom: tridsať eur a nula centov) v jednotlivom prípade] a poškodenia, ktoré spôsobil sám, príslušníci jeho domácnosti, ako aj iné osoby zdržujúce sa v dome s jeho súhlasom. Nájomca je tiež povinný oznámiť prenajímateľovi potrebu vykonania akýchkoľvek väd či porúch na predmete nájmu, náklady na odstránenie ktorých presahujú v jednotlivom prípade vyššie uvedený limit, a to obratom po ich zistení, inak nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za vzniklú škodu.

- nájomca nie je oprávnený vykonávať v byte stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, interiérové úpravy (bez potreby stavebného povolenia a ohlásenie) je nájomca oprávnený vykonať na predmete nájmu na vlastné náklady. Nájomca je povinný o takýchto úpravách vopred informovať prenajímateľa,

- nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,

- nájomca je povinný dodržiavať bezpečnostné, hygienické a protipožiarne predpisy ako aj predpisy týkajúce sa ochrany nefajčiarov, zákon o odpadoch a zároveň všeobecne záväzné nariadenia prenajímateľa ako iný interné predpisy prenajímateľa.

VI. Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať iba so súhlasom oboch zmluvných strán a to písomnými dodatkami k nej.

2. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené tejto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

3. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky spory vyplývajúce z tejto zmluvy, budú prednostne riešiť dohodou.

4. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s ňou medzi zmluvnými stranami (ďalej len „písomnosť“) sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou s doručenkou preukazujúcou doručenie na adresu zmluvných strán uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie zmluvnou stranou. Za deň doručenia písomnosti sa pokladá aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať, a to bez ohľadu na zvolený spôsob doručenia. Ak je písomnosť doručovaná zmluvnej strane prostredníctvom pošty ako obsah poštovej zásielky, považuje sa za deň doručenia aj deň, v ktorý márne uplynie úložná doba určená poštou pre vyzdvihnutie si tejto poštovej zásielky, alebo je na tejto poštovej zásielke preukázateľne pracovníkom pošty vyznačená poznámka „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“, alebo iná poznámka podobného významu, ak sa súčasne takáto poznámka zakladá na pravde.

5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.

6. Prenajímateľ prehlasuje, že nájomcu oboznámil so stavom predmetu nájmu a nie sú mu známe žiadne právne alebo iné vady, ktoré by na predmete nájmu viazli alebo na ktoré by mal nájomcu osobitne upozorniť.

Nájomca sa so stavom predmetu nájmu oboznámil jeho obhliadkou na mieste samom a na tomto základe prehlasuje, že stav predmetu nájmu pozná a v tomto stave berie do užívania.

7. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení tejto zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia). V takomto prípade sa zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím zmluvy a dotknutým ustanovením.

8. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili po vzájomnom prerokovaní, podľa svojej slobodnej vôle, vážne, určite a zrozumiteľne, bez tiesne a nápadne jednostranne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali a zaväzujú sa dobrovoľne povinnosti vyplývajúce im z tejto zmluvy plniť.

V Zemianskej Olči, dňa 31. 12. 2019

prenajímateľ:



Obec Zemianska Olča
Ivan Válek – starosta obce

nájomca:

Tibor Kovács