Zmluva o nájme bytových priestorov

uzavretá v súlade s § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

Článok I.
Zmluvné strany

1.1 **Obec Zemianska Olča** so sídlom: Hlavná 26, 94614 Zemianska Olča,
IČO: 00306720,
DIČ: 2021014842
bankové spojenie: Prima banka, a.s.,
IBAN: SK32 5600 0000 0009 0316 0013,
SWIFT: KOMASK2X,
štatutárny orgán: Gustáv Magyarics – starosta.

ďalej ako „***prenajímateľ***" v príslušnom gramatickom tvare
a

1.2 **Brigitta Vasiová rod. Földesová,** trvale bytom: 94614 Zemianska Olča, Železničná 201
[redacted]

ďalej ako „***nájomca***" v príslušnom gramatickom tvare

uzavreli dnešného dňa na základe uznesenia obecného zastupiteľstva Obce Zemianska Olča č. 113/2015 zo dňa 20.08.2015 Zmluvu o nájme bytových priestorov:

Článok II.
Predmet zmluvy

2.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového priestoru nachádzajúceho sa na:

LV: **1012,** vedený Okresným úradom Komárno, Katastrálny odbor okres: Komárno, obec Zemianska Olča, katastrálne územie: Zemianska Olča,

Parcely registra „ C "

na parcele č.: 647/11, vo výmere: 108 m2, zastavané plochy a nádvoria.

Stavby

Súpisné číslo: 624/3, na parcele č.: 647/11, nájomné byty.

Byt č. 2 na Pekárskej ulici č. 624/3.

,ďalej len „***predmet nájmu***", alebo „***predmet zmluvy***".

2.2 Predmet zmluvy pozostáva z 4 izbieb s obytnou plochou a príslušenstvom. Príslušenstvo pozostáva z predsiene, kúpelne, kuchyne s jedálňou, WC. Prenajímateľ sa zaväzuje, že v deň podpísania tejto zmluvy vykoná inventarizáciu všetkého hnuteľného majetku nachádzajúceho sa v priestoroch predmetu nájmu ako aj stavu elektriny, vody a plynu. Predmetná inventarizácia sa vystaví najneskôr k dátumu podpísania tejto zmluvy. Zároveň sa v deň podpísania zmluvy a odovzdania predmetu nájmu vyhotoví odovzdávací protokol.

Článok III.
Účel nájmu

3.1 Nájomca je fyzickou osobou, ktorá bude predmet nájmu uvedený v čl. II. ods. 2.1 využívať len na bývanie, v žiadnom prípade nie na vykonávanie podnikateľskej činnoti. Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú právo popri predmete nájmu užívať aj spoločné priestory a zariadenie bytového domu. Zároveň majú právo požívať plnenia, ktoré sa v súvislosti užívaním predmetu zmluvy poskytujú.

3.2 Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva za odplatu nájomcovi nehnuteľnosti špecifikované v čl.II. , bod. 2.1 tejto zmluvy za nájomné uvedené v čl. V. tejto zmluvy.

3.3 Predmet nájmu sa nájomcovi odovdzáva do užívania v stave spôsobilom na riadne užívanie, ide o nájom novej bytovej jednotky.

3.4 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nie je oprávnený počas doby trvania tejto nájomnej zmluvy uzatvoriť žiadnu podnájomnú zmluvu s treťou osobou ani previesť vlastnícke právo predmetu nájmu na nájomcu.

Článok IV.
Doba nájmu

4.1 Zmluvné strany vyhlasujú, že nájom je dohodnutý na dobu určitú a to s účinnosťou od 01.10.2015 – 30.09.2018. Uplynutím doby trvania nájmu sa nájomný vzťah končí.

4.2 Nájomca má prednostné právo na uzatvorenie novej zmluvy o nájme bytových priestorov s prenajímateľom po uplynutí dohodnutej doby nájmu uvedenej v ods. 1 a to opätovne na nasledujúci 1 rok, pokiaľ sa nedohodne inak. Prednostné právo musí nájomca uplatniť u prenajímateľa písomne najneskôr jeden mesiac pred uplynutím dohodnutej doby nájmu a novú nájomnú zmluvu musia zmluvné strany podpísať najneskôr 21 dní pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, inak toto prednostné právo zaniká.

Článok V.
Nájomné a spôsob jeho platenia

5.1 Zmluvné strany sa dohodli, že výška ročného nájomného je 808,56 Eur (slovom osemstoosem Eur päťdesiatšesť centov) , čo teda činí výšku mesačného nájmu na 67,38 € Eur (slovom šesťdesiatsedem Eur a tridsaťosem centov), počnúc 01.10.2015, pričom prvým rokom nájmu je obdobie od 01.10.2015 do 30.09.2016. V tejto cene **nie sú** zahrnuté náklady na služby spojené s užívaním predmetu nájmu (voda, plyn, elektrina). Tieto služby si musí nájomca zabezpečiť na svoje vlastné náklady. V prípade, že tak neurobí do 30 dní od uzavretia tejto zmluvy bude dôvod na okamžité odstúpenie od zmluvy zo strany prenajímateľa. Zmluvné strany si vzájomnou dohodou určili výšku mesačných preddavkov za tieto služby nasledovne:

- 2,- Eur poplatok na fond údržby a opráv bytového domu,

5.2 Úhrada za predmet nájmu a za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa bude realizovať bankovým prevodom na účet nájomcu uvedený v predlhaví tejto zmluvy a to každý mesiac vopred, najneskôr do 25-teho dňa príslušného mesiaca, bez vystavovania a zasielania faktúr. Variabilným symbolom bude rodné číslo nájomcu.

5.3 Prenajímateľ je oprávnený jednostranným prepisom-rozhodnutím zmeniť výšku nájomného.

Článok VI.
Práva a povinnosti

6.1 Prenajímateľ odovzdá predmet nájmu nájomcovi v stave akom stojí a leží.

6.2 Práva a povinnosti prenajímateľa :

a) prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, prázdny a bez osôb oprávnených zdržovať sa v predmete zmluvy, najneskôr dňa 01.10.2015. O odovzdaní predmetu zmluvy sa vyhotoví písomný protokol podpísaný oboma zmluvnými stranami, obsahujúci opis stavu predmetu zmluvy, vrátane prípadných zavaď a termínu ich odstránenia nájomcom a stavu energii. Prenajímateľ je povinný počas trvania nájmu zabezpečiť nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu a umožniť mu do neho nepretržitý prístup (t.j. 24 hodín každý deň),

b) nájomca je povinný udržiavať predmet zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a na vlastné náklady zabezpečovať jeho opravy a údržbu (vrátane odpratávania snehu pred vchodom), vrátane drobných opráv a bežnej údržby (pokiaľ náklady v jednotlivom prípade nepresiahnu 30,- €).

c) prenajímateľ je povinný na vlastné náklady zabezpečiť a udržiavať v platnosti počas celej doby trvania zmluvy majetkové poistenie predmetu zmluvy proti škodám zapríčineným živelnými pohromami (požiar, povodne a pod.). Na požiadanie nájomcu je prenajímateľ povinný umožniť a zabezpečiť k nahliadnutiu poistnú zmluvu a doklady o zaplatení poistného. Hnuteľné veci, ako aj hnuteľné predmety v predmete zmluvy a na pozemku si poistí nájomca sám na vlastné náklady. V prípade, že tak neučiní, prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté na hnuteľných veciach nájomcu,

d) prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do predmetu zmluvy len po predchádzajúcej dohode s nájomcom. V prípade ohrozenia života, zdravia alebo majetku je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu zmluvy na nevyhnutne

potrebný čas aj bez dohody s nájomcom, je však povinný túto skutočnosť bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi,

e) prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o plánovaných stavebných resp. iných prácach, ktoré môžu ovplyvniť užívanie predmetu zmluvy a to aspoň tri 3 týždne pred ich plánovaným začatím,

f) prenajímateľ vyhlasuje, mu nie je známe, že by boli vedené akékoľvek súdne, exekučné, konkurzné konania, ani vydané vykonateľné rozhodnutia v súvislosti s predmetom nájmu alebo objektom, alebo, že by takéto konania hrozili. Súčasne prehlasuje, že nie je mu známa právna vada, ktorá by užívanie predmetu zmluvy obmedzovala alebo znemožňovala. Prenajímateľ sa zaväzuje zdržať akéhokoľvek konania, ktoré by počas trvania tejto zmluvy obmedzovalo alebo znemožňovalo užívanie predmetu nájmu nájomcom,

g) prenajímateľ je povinný na svoje náklady zabezpečiť v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi v oblasti požiarnej ochrany vybavenie predmetu nájmu hasiacimi prístrojmi, zabezpečovať revízie hasiacich prístrojov, zabezpečiť vypracovanie evakuačného plánu.

6.3 Prenajímateľ nezodpovedá za stratu, zničenie, alebo poškodenie hnuteľných vecí, ktoré patria nájomcovi a ktoré boli umiestnené, alebo ponechané v predmete nájmu.

6.4 Nájomca je povinný pravidelne a na vlastné náklady udržiavať čistotu a poriadok na predmete nájmu.

6.5 Práva a povinnosti nájomcu :

a) nájomca je povinný užívať predmet zmluvy v súlade s dohodnutým účelom nájmu tak, aby nedochádzalo k jeho poškodzovaniu a neprimeranému opotrebovaniu. Nájomca je povinný na vlastné náklady odstrániť všetky škody na predmete zmluvy, ktoré vznikli jeho zavinením, alebo zavinením osôb, ktoré sa s jeho vedomím zdržovali v predmete zmluvy,

b) nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv a údržby predmetu nájmu, ktoré má zabezpečiť nájomca a umožniť mu vykonanie všetkých potrebných prác. Pokiaľ prenajímateľ v primeranej lehote po oznámení potrebné práce nevykoná, nájomca je oprávnený ich vykonať sám alebo zabezpečiť ich vykonanie na náklady prenajímateľa,

c) pokiaľ v dôsledku vzniknutých závad bude užívanie predmetu zmluvy zo strany prenajímateľa vylúčené, nájomca nie je povinný platiť nájomné a to za každý deň od oznámenia potreby opráv alebo údržby až do vykonania potrebných prác. Pokiaľ uvedená nemožnosť užívať predmet zmluvy bude viac ako 15 dní, považuje sa uvedené za hrubé porušenie povinnosti prenajímateľa,

d) nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné zmeny na predmete zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, akékoľvek iné zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Náklady súvisiace so zmenou predmetu nájmu znáša nájomca v plnej výške bez možnosti nárokovania si ich od prenajímateľa, a to ani po ukončení nájmu.

e) nájomca nie je oprávnený prenechať predmet zmluvy alebo jeho časť do užívania ďalšej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,

f) interiérové úpravy predmetu zmluvy, ktoré nevyžadujú stavebné povolenia alebo ohlasovaciu povinnosť v zmysle platných zákonov je nájomca oprávnený vykonať sám a na vlastné náklady. O týchto úpravách je povinný nájomca prenajímateľa vopred informovať,

g) nájomca je povinný dodržiavať všeobecné a všetky v predmete zmluvy platné bezpečnostné, protipožiarne a majetkové predpisy,

h) nájomca je povinný po skončení trvania zmluvy odovzdať predmet zmluvy nájomcovi čistý, uprataný a v pôvodnom stave, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, odovzdať všetky kľúče, ktoré mal k dispozícii a podpísať protokol o odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľovi, resp. doklad potvrdzujúci inventarizáciu s dátumom totožným s dátumom ukončenia samotnej zmluvy o nájme bytových priestorov.

Článok VII.
Ukončenie nájmu

7.1 Zmluvné strany sa dohodli, že túto zmluvu možno ukončiť písomnou dohodou zmluvných strán.

7.2 Zmluvné strany sa dohodli, že túto zmluvu možno ukončiť aj písomnou výpoveďou ako zo strany prenajímateľa, tak zo strany nájomcu a to s 3 mesačnou výpovednou lehotou. Výpoveď musí byť písomná, riadne druhej strane doručená. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom nasledujúcom po dni v ktorom bola druhej strane doručená. V prípade, že niektorá zo zmluvných strán neprevezme výpoveď/ doporučenú zásielku, výpovedná lehota začne plynúť dňom vrátenia poštovej zásielky ako nedoručiteľnej. Zmluvné strany sa dohodli, že dôvodmi na výpoveď sú zákonné dôvody podľa ustanovenia §711 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.

7.3 Za porušenie povinností vyplývajúcich z nájmu predmetu zmluvy, ktoré majú za následok výpoveď z nájmu predmetu zmluvy v nadväznosti na § 711 ods. 1 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník sa považujú nasledovné skutočnosti:

a. nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
b. 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, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
c. je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
d. nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určeniaalebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu,
e. nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

Dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť.

7.4 Nájomca má právo okamžite odstúpiť od tejto zmluvy iba zo zákonných dôvodov.
7.5 Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy aj vtedy, ak nájomca poruší svoju povinnosť uvedenú v čl. V. ods. 5.3 a 5.4 tejto zmluvy, ak napriek písomnému upozorneniu v lehote nie kratšej ako 15 dní odo dňa jeho doručenia nezaplatí, alebo nedoplní finančnú zábezpeku. Odstúpením sa zmluva zrušuje dňom doručenia odstúpenia nájomcovi.
7.6 Prenajímateľ môže od zmluvy odstúpiť ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatý byt , alebo jeho príslušenstvo, spoločné časti zariadenia bytového domu, alebo ak trpí užívanie vecu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo mu hrozí značná škoda.
7.7 Ak nájomca riadne a včas nevyprace byt a protokolárne ho nodovzdá prenajímateľovi, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu za každý deň omeškania vo výške 10,- Eur. Právo prenajímateľa na vydanie bezdôvodného obohatenia, alebo na náhradu škody tým nie je dotknutá.

Článok VIII.
Doručovanie písomností

8.1 Zmluvné strany sa dohodli, že písomná zásielka sa považuje za doručenú, ak ju adresát prevzal, ale tiež v prípade, ak ju neprevzal, hoci bola zaslaná na adresu uvedenú v tejto zmluve, resp. na inú poslednú známu adresu, ktorú druhá zmluvná strana písomne oznámila odosielateľovi ako novú kontaktnú adresu. V prípade neprevzatia zásielky adresátom sa táto považuje za doručenú dňom, keď sa vrátila odosielateľovi ako nedoručená, resp. nedoručiteľná.

Článok IX.
Záverečné ustanovenia

9.1 Táto zmluva sa vyhotovuje vo 2 rovnopisoch, z ktorých jeden je prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
9.2 Nájomca čestne prehlasuje, že sa so stavom predmetu oboznámil, okrem iného aj obhliadkou na mieste predmetu nájmu, že predmet nájmu pozná a to vrátane jeho vlastností a že predmet nájmu v tomto stave aj preberá.
9.3 Zmluva nadobúda platnosť podpisom oboma zmluvnými stranami a účinnosť zase dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovej stránke prenajímateľa.
9.4 Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu podpisujú.
9.5 Nájomca berie na vedomie, že v prípade zániku nájomného pomeru nemá nárok na bytovú náhradu. Ďalej berie na vedomie, že ak neučiní zadosť svojej povinnosti vypratať byt, táto povinnosť bude vynútená exekútorom. Trovy exekúcie znáša nájomca.
9.6 V prípade, že sa preukáže, niektoré ustanovania tejto zmluvy sú neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť nemá za následok absolútnu neplatnosť celej zmluvy ako takej. V takom prípade majú zmluvné strany bez zbytočných prieťahov povinnosťnahradiť takého ustanovenia novým tak, aby bol zachovaný účel sledovaný uzavretím zmluvy.

v Zemianskej Olči, dňa .....

prenajímateľ:

[redacted]

Gustáv Magyarics - starosta

nájomca:

[redacted]

Brigitta Vasiová rod. Földesová