

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: KOMLASK2X,
statutárny orgán: Ing. Dezső Magyariés - starosta
ďalej ako „**prenajímateľ**“ v príslušnom gramatickom tvare a
- 1.2 **Jozef Zeve** bytom: Kostolná 709,
946 14 Zemianska Olča,
narodený: 03.10.1956,
- 1.3 **Alžbeta Zevová, rod. Kozmová** bytom: Kostolná 709,
946 14 Zemianska Olča,
narodená: 23.05.1960,
ďalej ako „**nájomca**“ v príslušnom gramatickom tvare

uzavreli dnešného dňa na základe uznesenia obecného zastupiteľstva Obce Zemianska Olča č. 76/2019 zo dňa 25.03.2019 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.: 114/4, vo výmere: 64 m², zastavané plochy a nádvorja:
- Stavby**
Súpisné číslo: 709, na parcele č.: 97/ 9, 12 bytová jednotka.
Byt č. 3 na Kostolnej ulici č. 709 v celkovej výmere 95,39 m²
ďalej len „**predmet nájmu**“, alebo „**predmet zmluvy**“
- 2.2 Predmet zmluvy pozostáva z 2 izieb s obytňou plochou a príslušenstvom. Príslušenstvo pozostáva z predstene, kúpeľne, kuchyne s jedálňou, komora a WC s celkovou podlahovou plochou vo výmere 95,39 m². Prenajímateľ sa zaväzuje, že v deň podpísania tejto zmluvy vykoná inventarizáciu všetkého hmotného 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 činnosti.** 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 plnena, ktoré sa v súvislosti užívaním predmetu zmluvy poskytujú.
- 3.2 Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva za odplatu nájomcovi nehnuteľností špecifikované v čl. II., bod. 2.1 tejto zmluvy za nájomné uvedené v čl. V. tejto zmluvy.
- 3.3 Predmet nájmu sa nájomcovi odovzdáva 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 01.07.2019 – 31.12.2021. 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 to za splnenia podmienky podľa bodu 5.6 tejto zmluvy.

Článok V.**Nájomné a spôsob jeho platenia**

- 5.1 Zmluvné strany sa dohodli, že výška ročného nájomného je 1.120,68 Eur (slovom jedentisícjedentodvašat' Eur šesťdesiatosem centov), čo teda činí výšku mesačného nájmu na 93,39 Eur, počnúc 01.07.2019, pričom prvým rokom nájmu je obdobie od 01.07.2019 do 30.06.2020. 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 dôvodom 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 predhlaví 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 Zmluvné strany prehlasujú, že nájomca zložil krukám prenajímateľa výšku nájomného vo výške 663,88 Eur (slovom šesťstošesťdesiattri Eur a osemdesiatosem centov) ako finančnú zábezpeku. Nájomca čestne prehlasuje, že odovzdal prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške 663,88 Eur (slovom šesťstošesťdesiattri Eur a osemdesiatosem centov) osobne prevzal. Táto finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia nájomného (jeho príslušenstva – poplatkov z omeškania), preddavkov za služby uvedené v čl. 5.1 (príslušenstva – poplatkov z omeškania) a nepoškodovania predmetu nájmu ako ani príslušenstva, spoločných častí a zariadeniach bytového domu.
- 5.4 Nájomca je povinný túto finančnú zábezpeku udržiavať v plnej výške počas celej doby platnosti tejto zmluvy, v prípade, že dôjde k čerpaniu podľa čl. 5.3, musí nájomca do 15 dní od čerpania doplniť túto zábezpeku do plnej výšky, t.j. 663,88 Eur (slovom šesťstošesťdesiattri Eur a osemdesiatosem centov). Zábezpeka, resp. jej zostatok sa po nadoom ukončení nájomného vzťahu a vyrovnaní všetkých záväzkov nájomcu voči prenajímateľovi vracia nájomcovi.
- 5.5 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, prístupný a bez osôb oprávnených zdržovať sa v predmete zmluvy, najneskôr dňa 01.07.2019. O odovzdaní predmetu zmluvy sa vyhotoví písomný protokol podpísaný oboma zmluvnými stranami, obsahujúci opis stavu predmetu zmluvy, vrátane prípadných závad a termínu ich odstránenia nájomcom a stavu energií. 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, povodňe a pod.). Na požiadanie nájomcu je prenajímateľ povinný umožniť a zabezpečiť k nahliadnutiu poisťovni zmluvu a doklady o zaplatení poistného. Hnuteľné veci, ako aj hnuteľné predmety v predmete zmluvy a na pozemku si poisť nájomca sám na vlastné náklady. V prípade, že tak neučíni, 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, že mu nie je 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 huteľných vecí, ktoré patria nájomcovi a ktoré boli umiestnené, alebo ponechané v predmete nájmu.
- 6.4 Nájomca je povinný pravidelne a na vlastné náklady udržiavať čistosť a poriadok v a pred predmetom nájmu.
- 6.5 Práva a povinnosti nájomcu :
- 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,
 - nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv a údržby predmetu nájmu, ktoré má zabezpečiť nájomca a umožniť mu vykonať všetky potrebné práce. Pokiaľ prenajímateľ v primeranej lehote po oznámení potrebné práce nevykoná, nájomca je oprávnený ich vykonať sám alebo zabezpečiť ich vykonanie na náklady prenajímateľa,
 - 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,
 - 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. Prípadné náklady podľa predchozej vety znáša nájomca v plnej výške bez možnosti nárokovania si ich od prenajímateľa, a to ani po ukončení nájmu. Nárok prenajímateľa na náhradu škody týmto nie je dotknutý.
 - nájomca nie je oprávnený prenechať predmet zmluvy alebo jeho časť do užívania ďalšej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - 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,
 - nájomca je povinný dodržiavať všeobecné a všetky v predmete zmluvy platné bezpečnostné, protipožiarne a majetkové predpisy,
 - nájomca je povinný dodržiavať všeobecné a všetky v predmete zmluvy platné bezpečnostné, protipožiarne, hygienické predpisy, ďalej je povinný dodržiavať všetky ust. zákona č. 377/2004 o ochrane fajčiarov ako aj ust. zákona č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a vnútorné, interné smernice prenajímateľa,
 - nájomca je povinný po skončení trvania zmluvy odovzdať predmet zmluvy nájomcovi čistý, uprataný a v pôvodnom stave, s približnosťou 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 táto zmluva uplynie dňom 30.06.2019
- 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 výpoveďnou lehotou. Výpoveď musí byť písomná, riadne druhej strane doručená. Výpoveďná lehota začína plynúť prvým dňom nasledujúcim po dni v ktorom bola druhej strane doručená. V prípade, že niektorá zo zmluvných strán neprevezme výpoveď/ doporučenú zásielku, výpoveďná lehota začne plynúť dňom vrátenia poštovej zásielky ako nedoručiteľnej.
- 7.3 Za hrubé porušenie povinností vyplývajúcich z nájmu predmetu zmluvy, ktoré majú za následok okamžité ukončenie z nájmu predmetu zmluvy v nadväznosti na § 711 ods. 1 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník sa považujú nasledovné skutočnosti:
- 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,
 - 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 2 mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - 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 byť alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
 - nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu,
 - nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
- 7.4 Nájomca má právo okamžite odstúpiť od tejto zmluvy iba zo zákonných dôvodov.
- 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 vecí takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo mu hrozí značná škoda.
- 7.7 Ak nájomca riadne a včas nevypracuje byt a protokolárne ho neodovzdá 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 doručенú dňom, keď sa vrátila odosielateľovi ako nedoručená, resp. nedoručiteľná.

Článok IX.

Záverčné ustanovenia

- 9.1 Táto zmluva sa vyhotovuje vo 2 rovnopisoch, z ktorých jeden je pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
- 9.2 Nájomca čestne prehlasuje, že sa so stavom predmetu oboznámil, okrem iného aj obhľadkou 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 podpísom oboma zmluvnými stranami a účinnosť zase dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovej stránke prenajímateľa.
- 9.4 Nájomca berie na vedomie, že v prípade zániku nájomného pomeru nemá nárok na bytovú náhradu. Ďalej berie na vedomie, že ak neučiní zádosť svojej povinnosti vypratať byt, táto povinnosť bude vynútená exekútorom. Trovy exekúcie znáša nájomca.
- 9.5 Zmluvné strany berú na vedomie, že právnym základom spracúvania ich osobných údajov Advokátom v rozsahu uvedenom v záhlaví tejto zmluvy je čl. 6 ods. 1 písm. c) nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov a § 13 ods. 1 písm. c) zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov. Zmluvné strany zároveň potvrdzujú, že boli informovaní o podmienkach spracúvania ich osobných údajov.
- 9.6 Účastníci zhodne prehlasujú, že zmluvu si dobre prečítali, jej obsah porozumeli a na znak ich výslovného súhlasu s celým jej obsahom, ako prejavu svojej slobodnej, vážnej, určitej a pravej vôle, ako aj prejavu, že zmluva neodporuje zákonu, neobchádza zákon, neprečí dobrým mravom a nebola uzavretá za nápadne nevýhodných podmienok alebo v nesm, pripájajú svoje vlastnoručné podpisy.
- 9.7 V prípade, že sa preukáže, že niektoré ustanovenia 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 preťahov povinnosť nahradiť takého ustanovenia novým tak, aby bol zachovaný účel sledovaný uzavretím zmluvy.
- 9.8 Táto nájomná zmluva bola spísaná JUDr. Milanom Bányim, advokátom SAK č. 0635, so sídlom: Nám. Bélu Bartóka č. 5, 93201 Veľký Meder, IČO: 11702079.

v Zemianskej Olči, dňa 27.3.2019

v Zemianskej Olči, dňa



nájomca:

Alžbeta Zevová, rod. Kozmová

Jozef Zeve