

Zmluva o nájme bytových priestorov

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

Článok I.

Zmluvné strany

Obec Zemianska Olča

so sídlom: Hlavná 26, 94614 Zemianska Olča,
IČO: 00306720,
DIČ: 2021014842
bankové spojenie: Prima banka, a.s.,
číslo účtu: 0903160013/5600,
štatutárny orgán: Gustáv Magyarics – starosta.

ďalej ako „prenajímateľ“

a

Bekeová Viola

ďalej ako „nájomca“

zavreli dnešného dňa v súlade s ustanovením § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení (ďalej len „OZ“) túto Zmluvu o nájme:

Článok II.

Predmet zmluvy

2.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového priestoru nachádzajúceho sa na:

LV: 173, vedený Okresným úradom Komárno – katastrálny odbor, okres: Komárno, obec Lipové, katastrálne územie: Lipové,

Parcely registra „C“

na parcele č.: 643/34, vo výmere: 56 m², zastavané plochy a nádvorcia.

Stavby

Súpisné číslo: 996, na parcele č.: 643/34, 9 bytová jednotka.

Byt č. 1 na Železničnej ulici v celkovej výmere 41,97 m².

ďalej len „predmet nájmu“, alebo „predmet zmluvy“.

2.2 Predmet zmluvy pozostáva z 1 izby s obytňou plochou 17,65 m² a príslušenstva. Príslušenstvo pozostáva z predsieni, kúpeľne, kuchyne s jedálňou, komora a WC s celkovou podlahovou plochou vo výmere 41,97 m².

2.3 Prenajímateľ je na základe tejto zmluvy povinný na vlastné náklady dať vyhotoviť notársku zápisnicu o uznaní záväzkov vyplývajúcich z tejto nájomnej zmluvy a o súhlase s vykonateľnosťou o exekúciou, zároveň je povinný jeden rovnopis z tejto zápisnice predložiť nájomcovi a to do 3 dní od podpísania spomínanej zápisnice.

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 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 odovzdáva do užívania v stave spôsobilom na riadne užívanie, ide o nájom novej bytovej jednotky.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nie je oprávnený počas doby trvania tejto nájomnej zmluvy uzatvoriť žiadnu novú nájomnú zmluvu s treťou osobou ani previesť vlastnícke právo predmetu nájmu na nájomcu.
5. Prenajíateľ, že dôjde k zvýšeniu, alebo zníženiu počtu osôb žijúcich s nájomcom v predmete nájmu, má nájomca informovať o tejto skutočnosti do 30 dní písomne informovať prenajímateľa. Relevantnými dokladmi podľa vyššie uvedeného sú: osvedčený doklad/rodný list, rozsudok súdu, sobášny list, úmrtý list.

Článok IV.

Doba nájmu

- 4.1 Zmluvné strany vyhlasujú, že nájom je dohodnutý na dobu určitú a to s účinnosťou od 01.01.2014 do 31.12.2016.
- 4.2 Uplynutím doby trvania nájmu sa nájomný vzťah končí.
- 4.3 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 729,48 Eur (slovom sedemstodvadsaťdeväť Eur štyridsaťosem centov), čo teda čini výšku mesačného nájmu na 60,79 Eur (slovom šesťdesiat Eur a sedemdesiatdeväť centov), počnúc 01.01.2014, pričom prvým rokom nájmu je obdobie od 01.01.2014 do 31.12.2014. 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 to 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 predlhu 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 sa dohodli, že nájomca zloží k rukám prenajímateľa výšku nájomného vo výške 300,- Eur (slovom tristo Eur) ako finančnú zábezpeku. Nájomca čestne prehlasuje, že v deň podpísania tejto zmluvy odovzdal prenajímateľovi voči príjmovému dokladu nájomné vo výške 300,- Eur a prenajímateľ čestne prehlasuje, že zálohu vo výške 300,- Eur (slovom tristo Eur) 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 nepoškodzovania predmetu nájmu ako ani príslušenstva, spoločných častiach 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. 300,- Eur. Zábezpeka, resp. jej zostatok sa po riadnom 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, prázdný a bez osôb oprávnených zdržovať sa v predmete zmluvy, najneskôr dňa 01.08.2013. O odovzdaní predmetu zmluvy sa vyhotoví písomný protokol podpísaný oboma zmluvnými stranami, obsahujúci opis stavu predmetu zmluvy, vrátane prípadných zavad' 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),

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

6.3 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,

6.4 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,

6.5 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,

6.6 prenajímateľ vyhlasuje, že na predmete zmluvy neviazu ku dňu podpisu tejto zmluvy žiadne dlhy, ťarchy, vecné bremená a ani žiadne iné práva tretích osôb, a nie je mu 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,

6.7 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.

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

6.9 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 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 nájomcu,

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. Predmetné úpravy predmetu zmluvy si nájomca môže viesť vo svojom účtovníctve a odpisovať ich,

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 nebytových priestorov.

Zmluva o nájme bytových priestorov

c Zemianska Olča

Bekeová Viola

Článok VII.

Ukončenie nájmu

- 1.1 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 nasledujúcim 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 hrubé 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 splňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia alebo 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 vecí takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo mu hrozí značná škoda.
- 7.7 Ak nájomca riadne a včas nevyprace 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 doručenie, 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 doručenie 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 podpísania notárskej o uznani záväzkov z tejto nájomnej zmluvy a o súhlase s vykonateľnosťou a exekúciou nájomcu prenajímateľom a to v súlade s čl. II ods. 2.3 tejto zmluvy.
- 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, zároveň vyhlasujú, že občanom maďarskej národnosti boli ustanovenia tejto zmluvy preložené do maďarského jazyka, a tí obshau zmluvy aj porozumeli.

Zmluva o nájme bytových priestorov

Zemianska Olča

Bekeová Viola

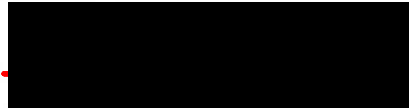
- 5 Nájomca berie na vedomie, že v prípade zániku nájomného pomeru nemá nárok na bytovú náhradu. Ďalej berie na vedomie, že ak neučiní zadosť svojej povinnosti vypratať byt, táto povinnosť bude vynútená exekútorom. Trovy exekúcie znáša nájomca.
- 1.6 V prípade, že sa preukáže, niektoré ustanovenia tejto zmluvy sú neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť nemá za následok absolútnu neplatnosť celej zmluvy ako takej. V takom prípade majú zmluvné strany bez zbytočných prietáhov povinnosť nahradiť takého ustanovenia novým tak, aby bol zachovaný účel sledovaný uzavretím zmluvy.

V Zemianskej Olči, dňa 01.01.2024



Gustáv Magyarics - starosta

nájomca:



Bekeová Viola

Zmluva o nájme bytových priestorov

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

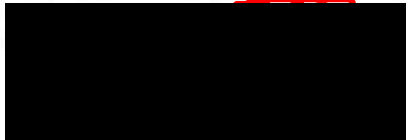
Článok I.

Zmluvné strany

Obec Zemianska Olča

so sídlom: Hlavná 26, 94614 Zemianska Olča,
IČO: 00306720,
DIČ: 2021014842
bankové spojenie: Prima banka, a.s.,
číslo účtu: 0903160013/5600,
štatutárny orgán: Gustáv Magyarics – starosta.
ďalej ako „**prenajímateľ**“
a

1.2 Erika Almásiová



ďalej ako „**nájomca**“

uzavreli dnešného dňa v súlade s ustanovením § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v platnom znení (ďalej len „OZ“) túto Zmluvu o nájme:

Článok II.

Predmet zmluvy

2.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového priestoru nachádzajúceho sa na:

LV: 1012, vedený správou katastra Komárno, okres: Komárno, obec Zemianska Olča, katastrálne
územie: Zemianska Olča,

Parcely registra „C“

na parcele č.: 114/4 súp. č. 590, vo výmere: 64 m², zastavané plochy a nádvorcia.

Stavby

Súpisné číslo: 707, na parcele č.: 97/10, 2 bytová jednotka.

Byt č. 1 na Kostolnej ulici č. 590,

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

2.2 Predmet zmluvy pozostáva z 2 izieb a príslušenstva. Príslušenstvo pozostáva z predsieni, kúpeľne,
kuchyne s jedálňou, komora a WC.

2.3 Prenajímateľ je na základe tejto zmluvy povinný na vlastné náklady dať vyhotoviť notársku zápisnicu
o uznaní záväzkov vyplývajúcich z tejto nájomnej zmluvy a o súhlase s vykonateľnosťou o exekúciou,
zároveň je povinný jeden rovnopis z tejto zápisnice predložiť nájomcovi a to do 3 dní od podpísania
spomínanej zápisnice.

Článok III.

Účel nájmu

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 plnenia, ktoré sa v súvislosti užívaním predmetu zmluvy poskytujú.

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.

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

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.

3.5 V prípade, že dôjde k zvýšeniu, alebo zníženiu počtu osôb žijúcich s nájomcom v predmete nájmu, má nájomca povinnosť o tejto skutočnosti do 30 dní písomne informovať prenajímateľa. Relevantnými dokladmi podľa vyššie uvedeného sú: osvedčený doklad/rodný list, rozsudok súdu, sobášny list, úmrtň list.

Článok IV.

Doba nájmu

4.1 Zmluvné strany vyhlasujú, že nájom je dohodnutý na dobu určitú a to s účinnosťou od 1.4.2013 - 31.03.2016. 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 1101,24 Eur (slovom jedentisíc jeden sto jeden eur a dvadsaťštyri centov), čo teda činí výšku mesačného nájmu na 91,77 Eur (slovom deväťdesiat jeden eur a sedemdesiatšesť centov), počnúc 01.04.2013, pričom prvým rokom nájmu je obdobie od 01.04.2013 do 31.03.2014. V tejto cene nie sú zahrnuté náklady na služby spojené s užívaním predmetu nájmu (voda, plyn, elektrina ani poplatok za odvoz odpadov). 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 pred hlavi 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 sa dohodli, že nájomca zloží k rukám prenajímateľa výšku nájomného vo výške 668,- Eur (slovom šesťsto šesťdesiatosem Eur) ako finančnú zábezpeku. Nájomca čestne prehlasuje, že v deň podpísania tejto zmluvy odovzdal prenajímateľovi voči príjmovému dokladu nájomné vo výške 668,- Eur a prenajímateľ čestne prehlasuje, že zálohu vo výške 668,- Eur (slovom šesťsto šesťdesiatosem Eur)

Zmluva o nájme bytových priestorov

Olča

Erika Almásiová

ne 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 na náhradu škôd spôsobených poškodením predmetu nájmu ako ani príslušenstva, spoločných častiach a zariadeniach bytového domu.

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. 668,- Eur (slovom šesťsto šesťdesiatosem Eur). Zábezpeka, resp. jej zostatok sa po riadnom ukončení nájomného vzťahu a vyrovnaní všetkých záväzkov nájomcu voči prenajímateľovi vracia nájomcovi.

Prenajímateľ je oprávnený jednostranným prepisom-rozhodnutím zmeniť jej výšku.

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 01.04.2013. O odovzdaní predmetu zmluvy sa vyhotoví písomný protokol podpísaný oboma zmluvnými stranami, obsahujúci opis stavu predmetu zmluvy, vrátane prípadných zavad' 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 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 poisťnú 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, že na predmete zmluvy neviazu ku dňu podpisu tejto zmluvy žiadne dlhy, t'archy, vecné bremená a ani žiadne iné práva tretích osôb, a nie je mu 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 Vanda, 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 Práva a povinnosti nájomcu :

Zmluva o nájme bytových priestorov

ka Olča

Erika Almásiová

- 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 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 nájomcu,
- 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 nárokovať 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. Predmetné úpravy predmetu zmluvy si nájomca môže viesť vo svojom účtovníctve a odpisovať ich,
- 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 nebytových 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 nasledujúcim 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 hrubé 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,

Zmluva o nájme bytových priestorov

ska Olča

Erika Almásiová

- 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 splňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia alebo 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.

- / Nájomca má právo okamžite odstúpiť od tejto zmluvy iba zo zákonných dôvodov.
- / 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 vecí takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo mu hrozí značná škoda.
- 7.7 Ak nájomca riadne a včas nevyprace 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 doručení, 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 doručení 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 podpísania notárskej zápisnice prenajímateľom ako aj nájomcom o uznaní záväzkov z tejto nájomnej zmluvy a o súhlase s vykonateľnosťou a exekúciou nájomcu prenajímateľom a to v súlade s čl. II ods. 2.3 tejto zmluvy
- 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. Občanom maďarskej národnosti bolo celé znenie zmluvy pretlmočené do maďarského jazyka.
- 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 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 prietahov povinnosť nahradiť takého ustanovenia novým tak, aby bol zachovaný účel sledovaný uzavretím zmluvy.

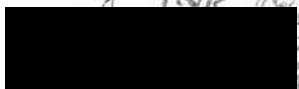
Zmluva o nájme bytových priestorov

Obec Olča

Erika Almásiová

Obce Olča, dňa 1 APR 2015

prenajímateľ:



Gustáv Magyarics - starosta



nájomca:



Erika Almásiová

Zmluva o nájme bytových priestorov

uzatvorená 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.,
číslo účtu: 0903160013/5600,
štatutárny orgán: Gustáv Magyarics – starosta.

d'alej ako „*prenajímateľ*“

a

1.2 Brigita Hubíková

d'alej ako „*nájomca*“

uzatvorená dnešného dňa v súlade s ustanovením § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení (ďalej len „OZ“) túto Zmluvu o nájme:

Článok II.

Predmet zmluvy

2.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového priestoru nachádzajúceho sa na:

LV: 1012, vedený správou katastra Komárno, okres: Komárno, obec Zemianska Olča, katastrálne územie: Zemianska Olča,

Parcely registra „C“

na parcele č.: 114/4, vo výmere: 64 m², zastavané plochy a nádvorcia.

Stavby

Súpisné číslo: 590, na parcele č.: 114/4, 2 bytová jednotka.

Byt č. 2 na Kostolnej ulici č. 9 v celkovej výmere 43,69 m².

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

2.2 Predmet zmluvy pozostáva z 1 izby s obytňovou plochou 19,64 m² a príslušenstva. Príslušenstvo pozostáva z predsene, kúpeľne, kuchyne s jedálňou, komora a WC s celkovou podlahovou plochou vo výmere 43,69 m².

2.3 Prenajímateľ je na základe tejto zmluvy povinný na vlastné náklady dať vyhotoviť notársku zápisnicu o uznaní záväzkov vyplývajúcich z tejto nájomnej zmluvy a o súhlase s vykonateľnosťou o exekúciou, zároveň je povinný jeden rovnopis z tejto zápisnice predložiť nájomcovi a to do 3 dní od podpísania spomínanej zápisnice.

Článok III. Účel nájmu

Nájomca je fyzickou osobou, ktorá bude predmet nájmu uvedený v čl. II. ods. 2.1 využívať len na bytový účel, 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 plnenia, ktoré sa v súvislosti užívaním predmetu zmluvy poskytujú.

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.

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

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

V prípade, že dôjde k zvýšeniu, alebo zníženiu počtu osôb žijúcich s nájomcom v predmete nájmu, má nájomca povinnosť o tejto skutočnosti do 30 dní písomne informovať prenájomateľa. Relevantnými dokladmi podľa vyššie uvedeného sú: osvedčený doklad/rodný list, rozsudok súdu, sobášny list, úmrtný list.

Článok IV. Doba nájmu

4.1 Zmluvné strany vyhlasujú, že nájom je dohodnutý na dobu určitú a to s účinnosťou od 01.08.2013 do 31.07.2016. Uplynutím doby trvania nájmu sa nájomný vzťah končí.

4.2 Nájomca má prednostné právo na uzatvorenie novej zmluvy o nájme bytových priestorov s prenájomateľom 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 prenájomateľa 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 817,92 Eur (slovom osemstosedemnáť Eur deväťdesiatdva centov) , čo teda činí výšku mesačného nájmu na 68,16 Eur (slovom šesťdesiatosem Eur a šesťnásť centov), počnúc 01.08.2013, pričom prvým rokom nájmu je obdobie od 01.08.2013 do 31.07.2014. 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 prenájomateľa. 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 pred hlavi 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 sa dohodli, že nájomca zloží k rukám prenájomateľa výšku nájomného vo výške 334,- Eur (slovom tristotridsaťštyri Eur) ako finančnú zábezpeku. Nájomca čestne prehlasuje, že v deň podpísania tejto zmluvy odovzdal prenájomateľovi voči príjmovému dokladu nájomné vo výške 334,- Eur (slovom tristotridsaťštyri Eur) a prenájomateľ čestne prehlasuje, že zálohu vo výške 334,- Eur (slovom

...štyri Eur) osobne prevzal. Táto finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia nájomného (príslušenstva – poplatkov z omeškania), predpokladov za služby uvedené v čl. 5.1 (príslušenstva – z omeškania) a nepoškodzovania predmetu nájmu ako ani príslušenstva, spoločných častiach a bytového domu.

...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 na plnej výške, t.j. 334,- Eur (slovom tristotridsaťštyri Eur). Zábezpeka, resp. jej zostatok sa ukončení nájomného vzťahu a vyrovnaní všetkých záväzkov nájomcu voči prenajímateľovi vráti nájomcovi.

...Prenajímateľ je oprávnený jednostranným prepisom-rozhodnutím zmeniť jej výšku.

Článok VI.

Práva a povinnosti

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

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 01.08.2013. O odovzdaní predmetu zmluvy sa vyhotoví písomný protokol podpísaný oboma zmluvnými stranami, obsahujúci opis stavu predmetu zmluvy, vrátane prípadných zavad' 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 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, že na predmete zmluvy neviaznu ku dňu podpisu tejto zmluvy žiadne dlhy, ťarchy, vecné bremená a ani žiadne iné práva tretích osôb, a nie je mu 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 akéhokolvek 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 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 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 povinností nájomcu,
- 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. Predmetné úpravy predmetu zmluvy si nájomca môže viesť vo svojom účtovníctve a odpisovať ich,
- 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 nebytových 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 nasledujúcim 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 hrubé 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 určenia alebo 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 doručení, 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 doručení 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 podpísania notárskej zápisnice prenajímateľom ako aj nájomcom o uznaní záväzkov z tejto nájomnej zmluvy a o súhlase s vykonateľnosťou a exekúciou nájomcu prenajímateľom a to v súlade s čl. II ods. 2.3 tejto zmluvy
- 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. Občanom maďarskej národnosti bolo celé znenie zmluvy pretlmočené do maďarského jazyka.
- 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 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 prietahov povinnosť nahradiť takého ustanovenia novým tak, aby bol zachovaný účel sledovaný uzavretím zmluvy.

Zmluva o nájme bytových priestorov

Zemianska Olča

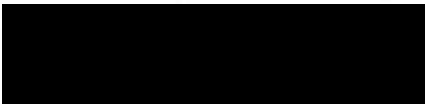
Brigita Hubíková

/ Zemianskej Olči, dňa **1. AUG. 2013**

prenajímateľ:

nájomca:


Gustáv Magyarics - starosta


Brigita Hubíková



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.,
číslo účtu: 0903160013/5600,
štatutárny orgán: Gustáv Magyarics – starosta.

ďalej ako „prenajímateľ“
a

1.2 Tomáš Simon, rod Simon

1.2 Anita Dorozlaiová rod. Dorozlaiová

pre účely tejto zmluvy sa nájomcovia budú ďalej
skloňovať len ako

„nájomca“

uzavreli dnešného dňa v súlade s ustanovením § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení
(ďalej len „OZ“) túto Zmluvu o nájme:

Článok II.

Predmet zmluvy

2.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového priestoru nachádzajúceho sa na:

LV: 1012, vedený správou katastra Komárno, okres: Komárno, obec Zemianska Olča, katastrálne územie:
Zemianska Olča,

Parcely registra „C“

na parcele č.: 97/9, vo výmere: 265 m2, zastavané plochy a nádvorcia.

Stavby

Súpisné číslo: 709, na parcele č.: 97/9, 6 bytová jednotka.

Byt č. 6 na Kostolnej ulici č. 709 v celkovej výmere 59,7 m2.

,ďalej len „predmet nájmu“, alebo „predmet zmluvy“.

2.2 Predmet zmluvy pozostáva z 2 izieb s obytnou plochou 28,9 m2 a príslušenstva. Príslušenstvo pozostáva z predsieni, kúpelne, kuchyne s jedálňou, komora a WC s celkovou podlahovou plochou vo výmere 59,7 m2. Prenajímateľ sa zaväzuje, že v deň podpísania tejto zmluvy vykoná inventarizáciu všetkého hnutel'ného 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.

2.3 Prenajímateľ je na základe tejto zmluvy povinný na vlastné náklady dať vyhotoviť notársku zápisnicu o uznaní záväzkov vyplývajúcich z tejto nájomnej zmluvy a o súhlase s vykonateľnosťou o exekúciu, zároveň je povinný jeden rovnopis z tejto zápisnice predložiť nájomcovi a to do 3 dní od podpísania spomínanej zápisnice.

Článok III. Účel nájmu

- 3.1 Nájomcovia sú fyzickými osobami, ktoré budú predmet nájmu uvedený v čl. II. ods. 2.1 využívať len na bývanie, v žiadnom prípade nie na vykonávanie podnikateľskej činnosti. Nájomcovia a osoby, ktoré žijú s nájomcami 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 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 tretou osobou ani previesť vlastnícke právo predmetu nájmu na nájomcu.
- 3.5 Evidenčnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy musí byť uvedený zoznam, počet ľudí žijúcich s nájomcom v predmete nájmu. V prípade, že dôjde k zvýšeniu, alebo zníženiu počtu osôb žijúcich s nájomcom v predmete nájmu, má nájomca povinnosť o tejto skutočnosti do 30 dní písomne informovať prenájomateľa. Relevantnými dokladmi podľa vyššie uvedeného sú: osvedčený doklad/rodný list, rozsudok súdu, sobášny list, úmrtný list.

Článok IV. Doba nájmu

- 4.1 Zmluvné strany vyhlasujú, že nájom je dohodnutý na dobu určitú a to s účinnosťou od 01.10.2014 do 30.09.2017. Uplynutím doby trvania nájmu sa nájomný vzťah končí.
- 4.2 Nájomca má prednostné právo na uzatvorenie novej zmluvy o nájme bytových priestorov s prenájomateľom 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 prenájomateľa 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 1.117,80 Eur (slovom jedentisícjedenstosedemnáť Eur a osemdesiat centov), čo teda činí výšku mesačného nájmu na 93,15 Eur (slovom deväťdesiattri Eur a päťnásť centov), počnúc 01.10.2014, pričom prvým rokom nájmu je obdobie od 01.10.2014 do 30.09.2015. V tejto cene nie sú zahrnuté náklady na služby spojené s užívaním predmetu nájmu (voda, plyn, elektrina ani poplatok za odvoz odpadov). 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 prenájomateľa. 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 15-teho dňa príslušného mesiaca, bez vystavovania a zasielania faktúr. Variabilným symbolom bude rodné číslo nájomcu.
- 5.3 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zloží k rukám prenájomateľa výšku nájomného vo výške 668,- Eur (slovom šesťsto šesťdesiatosem Eur) ako finančnú zábezpeku. Nájomca čestne prehlasuje, že v deň podpísania tejto zmluvy odovzdal prenájomateľovi voči príjmovému dokladu finančnú zábezpeku vo výške 668,- Eur a prenájomateľ čestne prehlasuje, že zálohu vo výške 668,- Eur (slovom šesťsto šesťdesiatosem Eur) osobne prevzal. Táto finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia nájomného (jeho príslušenstva – poplatkov z omeškania) a nepoškodzovania predmetu nájmu ako ani príslušenstva, spoločných častí a zariadení 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. 668,- Eur (slovom šesťsto šesťdesiatosem Eur). Zábezpeka, resp. jej zostatok sa po riadnom ukončení nájomného vzťahu a vyrovnaní všetkých záväzkov nájomcu voči prenájomateľovi 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, prázdny a bez osôb oprávnených zdržovať sa v predmete zmluvy, najneskôr dňa 16.07.2013. O odovzdaní predmetu zmluvy sa vyhotoví písomný protokol podpísaný oboma zmluvnými stranami, obsahujúci opis stavu predmetu zmluvy, vrátane prípadných zavad' 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 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, povodňa a pod.). Na požiadanie nájomcu je prenajímateľ povinný umožniť a zabezpečiť k nahliadnutiu poisťovňu zmluvu a doklady o zaplatení poisťného. Hnuteľné veci, ako aj hnuteľné predmety v predmete zmluvy a na pozemku si poisť 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, že na predmete zmluvy neviazu ku dňu podpisu tejto zmluvy žiadne dlhy, t'archy, vecné bremená a ani žiadne iné práva tretích osôb, a nie je mu 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 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 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 zavad' 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 nájomcu,
 - 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 nároku na 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 nasledujúcim 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 hrubé 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 určenia alebo 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 nevyprave 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 doručенú, 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.

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 podpísania notárskej zápisnice prenajímateľom ako aj nájomcom o uznaní záväzkov z tejto nájomnej zmluvy a o súhlase s vykonateľnosťou a exekúciou nájomcu prenajímateľom a to v súlade s čl. II ods. 2.3 tejto zmluvy
- 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 zádosť svojej povinnosti vypratať byt, táto povinnosť bude vynútená exekútorom. Trovy exekúcie znáša nájomca.
- 9.6 V prípade, že sa preukáže, 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 prieťahov povinnosť nahradit' takého ustanovenia novým tak, aby bol zachovaný účel sledovaný uzavretím zmluvy.

- 1. 10. 2014

V Zemianskej Olči, dňa



Gustáv Magyarics - starosta

nájomca:

Tomáš Simon, rod Simon

nájomca:

Aneta Dorozlaiová rod. Dorozlaiová

1.č. 709 byt č 5

Zmluva o nájme bytových priestorov

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

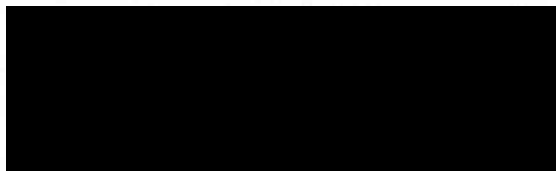
Článok I. Zmluvné strany

1.1 Obec Zemianska Olča

so sídlom: Hlavná 26, 94614 Zemianska Olča,
IČO: 00306720,
DIČ: 2021014842
bankové spojenie: Prima banka, a.s.,
číslo účtu: 0903160013/5600,
štatutárny orgán: Gustáv Magyarics – starosta.
ďalej ako „**prenajímateľ**“

a

1.2 Szabóová Katarína



ďalej ako „**nájomca**“

uzavreli dnešného dňa v súlade s ustanovením § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v platnom znení (ďalej len „OZ“) túto Zmluvu o nájme:

Článok II. Predmet zmluvy

2.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového priestoru nachádzajúceho sa na:

LV: 1012, vedený správou katastra Komárno, okres: Komárno, obec Zemianska Olča, katastrálne
územie: Zemianska Olča,

Parcely registra „C“

na parcele č.: 97/9, vo výmere: 265 m², zastavané plochy a nádvoria.

Stavby

Súpisné číslo: 709, na parcele č.: 97/9, 12 bytová jednotka.

Byt č. 5 na Kostolnej ulici č. 2 v celkovej výmere 68,85 m².

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

2.2 Predmet zmluvy pozostáva z 1 izby s obytnou plochou 17,65 m² a príslušenstva. Príslušenstvo pozostáva z predsieni, kúpelne, kuchyne s jedálňou a WC s celkovou podlahovou plochou vo výmere 38,95 m². Prenajímateľ sa zaväzuje, že v deň podpísania tejto zmluvy vykoná inventarizáciu všetkého hnutel'ného 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.

- 2.3 Nájomca je na základe tejto zmluvy povinný na vlastné náklady dať vyhotoviť notársku zápisnicu o uznaní záväzkov vyplývajúcich z tejto nájomnej zmluvy a o súhlase s vykonateľnosťou o exekúciou, zároveň je povinný jeden rovnopis z tejto zápisnice predložiť pranjímateľovi a to do 3 dní od podpísania spomínanej zápisnice.

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 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 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 tretou osobou ani previesť vlastnícke právo predmetu nájmu na nájomcu.
- 3.5 Evidenčnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy musí byť uvedený zoznam, počet ľudí žijúcich s nájomcom v predmete nájmu. V prípade, že dôjde k zvýšeniu, alebo zníženiu počtu osôb žijúcich s nájomcom v predmete nájmu, má nájomca povinnosť o tejto skutočnosti do 30 dní písomne informovať prenanímateľa. Relevantnými dokladmi podľa vyššie uvedeného sú: osvedčený doklad/rodný list, rozsudok súdu, sobášny list, úmrtný list.

Článok IV. Doba nájmu

- 4.1 Zmluvné strany vyhlasujú, že nájom je dohodnutý na dobu určitú a to s účinnosťou od 01.10.2013 do 31.03.2014. Uplynutím doby trvania nájmu sa nájomný vzťah končí.
- 4.2 Nájomca má prednostné právo na uzatvorenie novej zmluvy o nájme bytových priestorov s prenanímateľom 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 prenanímateľa 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 729,48 Eur (slovom sedemstodvadsaťdeväť Eur štyridsaťosem centov), čo teda činí výšku **mesačného nájmu na 60,79 Eur** (slovom šesťdesiat Eur sedemdesiatdeväť centov), počnúc 01.10.2013. V tejto cene nie sú zahrnuté náklady na služby spojené s užívaním predmetu nájmu (voda, plyn, elektrina, odvoz fekálií). 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 prenanímateľa. Zmluvné strany si vzájomnou dohodou určili výšku mesačných poplatkov **ta výkon správy bytu vo výške 2 Eur,-**

- 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 sa dohodli, že nájomca zloží k rukám prenajímateľa výšku nájomného vo výške 334,- Eur (slovom tristotridsaťštyri Eur) ako finančnú zábezpeku. Nájomca čestne prehlasuje, že v deň podpísania tejto zmluvy odovzdal prenajímateľovi voči príjmovému dokladu nájomné vo výške 334,- Eur a prenajímateľ čestne prehlasuje, že zálohu vo výške 334,- Eur (slovom tristotridsaťštyri Eur) osobne prevzal. Táto finančná zábezpeka môže byť čerpaná jedine vo výpovednej lehote, resp. po ukončení nájomného vzťahu. Slúži na zabezpečenie platenia nájomného (jeho príslušenstva – poplatkov z omeškania), preddavkov za služby uvedené v čl. 5.1 (príslušenstva – poplatkov z omeškania) a nepoškodzovania predmetu nájmu ako ani príslušenstva, spoločných častiach a zariadeniach bytového domu.
- 5.4 Nájomna 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. 334,- Eur. Zábezpeka, resp. jej zostatok sa po riadnom ukončení nájomného vzťahu a vyrovnaní všetkých záväzkov nájomcu voči prenajímateľovi vracia nájomcovi.
- 5.4 Prenajímateľ je oprávnený jednostranným prepisom-rozhodnutím zmeniť výšku.

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 01.07.2013. O odovzdaní predmetu zmluvy sa vyhotoví písomný protokol podpísaný oboma zmluvnými stranami, obsahujúci opis stavu predmetu zmluvy, vrátane prípadných zavad' a termínu ich odstránenia nájomcom a stavu energie. 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 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 poisťnú zmluvu a doklady o zaplatení poisťného. 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, že na predmete zmluvy neviazu ku dňu podpisu tejto zmluvy žiadne dlhy, ťarchy, vecné bremená a ani žiadne iné práva tretích osôb, a nie je mu 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.

Zmluva o nájme bytových priestorov

Obec Zemianska Olča

Katarína Szabóová

- Prenajímateľ sa zaväzuje zdržať akéhokoľvek konania, ktoré by počas trvania tejto zmluvy obmedzovalo alebo znemožňovalo užívanie predmetu nájmu nájomcom,
- g) prenájomca 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 hnutelných 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 oznámiť prenájomcovi potrebu opráv a údržby predmetu nájmu, ktoré má zabezpečiť nájomca, a umožniť mu vykonanie všetkých potrebných prác. Pokiaľ prenájomca v primeranej lehote po oznámení potrebné práce nevykoná, nájomca je oprávnený ich vykonať sám alebo zabezpečiť ich vykonanie na náklady prenájomcu,
 - c) pokiaľ v dôsledku vzniknutých závad bude užívanie predmetu zmluvy zo strany prenájomcu 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 nájomcu,
 - d) nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné zmeny na predmete zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu, akékoľvek iné zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenájomcu. Náklady súvisiace so zmenou predmetu nájmu znáša nájomca v plnej výške bez možnosti nároku na si ich od prenájomcu, 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 prenájomcu,
 - 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 prenájomcu 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 prenájomcovi.

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 prenájomcu, 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 nasledujúcim 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 hrubé 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 určenia alebo 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 doručení, 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 doručení 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 predloženia notárskej zápisnice o uznaní záväzkov z tejto nájomnej zmluvy a o súhlase s vykonateľnosťou a exekúciou nájomcu správcom a to v súlade s čl. II ods. 2.3 tejto zmluvy
- 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.

Zmluva o nájme bytových priestorov

Obec Zemianska Olča

Katarína Szabóová

- 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 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 prieťahov povinnosť nahradiť takého ustanovenia novým tak, aby bol zachovaný účel sledovaný uzavretím zmluvy.

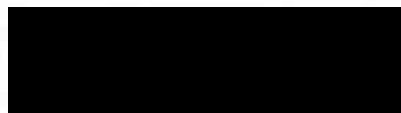
V Zemianskej Olči, dňa 01.10.2013

prenajímateľ:



Gustáv Magyarics - starosta

nájomca:



Katarína Szabóová

Zmluva o nájme bytových priestorov

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

Článok I.

Zmluvné strany

Obec Zemianska Olča

so sídlom: Hlavná 26, 94614 Zemianska Olča,
IČO: 00306720,
DIČ: 2021014842
bankové spojenie: Prima banka, a.s.,
číslo účtu: 0903160013/5600,
štatutárny orgán: Gustáv Magyarics – starosta.

ďalej ako „**prenajímateľ**“

a

1.2 Jozef Vermes

Monika Vermesová

ďalej ako „**nájomca**“

uzavreli dnešného dňa v súlade s ustanovením § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení (ďalej len „OZ“) túto Zmluvu o nájme:

Článok II.

Predmet zmluvy

2.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového priestoru nachádzajúceho sa na:

LV: 1012, vedený správou katastra Komárno, okres: Komárno, obec Zemianska Olča, katastrálne územie: Zemianska Olča,

Parcely registra „C“

na parcele č.: 97/9, vo výmere: 265 m², zastavané plochy a nádvoria.

Stavby

Súpisné číslo: 709, na parcele č.: 97/9, 6 bytová jednotka.

Byt č. 4 na Kostolnej ulici č. 2 v celkovej výmere 68,85 m².

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

2.2 Predmet zmluvy pozostáva z 3 izieb s obytňou plochou 44,2 m² a príslušenstva. Príslušenstvo pozostáva z predsieni, kúpelne, kuchyne s jedálňou, komora a WC s celkovou podlahovou plochou vo výmere 68,85 m².

2.3 Prenajímateľ je na základe tejto zmluvy povinný na vlastné náklady dať vyhotoviť notársku zápisnicu o uznaní záväzkov vyplývajúcich z tejto nájomnej zmluvy a o súhlase s vykonateľnosťou o exekúciou, zároveň je povinný jeden rovnopis z tejto zápisnice predložiť nájomcovi a to do 3 dní od podpísania spomínanej zápisnice.

Zmluva o nájme bytových priestorov

nianska Olča

Jozef Vermes a Monika Vermesová

Článok III. Účel nájmu

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 plnenia, ktoré sa v súvislosti užívaním predmetu zmluvy poskytujú.

- 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 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.
- 3.5 V prípade, že dôjde k zvýšeniu, alebo zníženiu počtu osôb žijúcich s nájomcom v predmete nájmu, má nájomca povinnosť o tejto skutočnosti do 30 dní písomne informovať prenajímateľa. Relevantnými dokladmi podľa vyššie uvedeného sú: osvedčený doklad/rodný list, rozsudok súdu, sobášny list, úmrtný list.

Článok IV. Doba nájmu

- 4.1 Zmluvné strany vyhlasujú, že nájom je dohodnutý na dobu určitú a to s účinnosťou od 16.07.2013 do 31.07.2016. 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.

Zmluvné strany sa dohodli, že výška ročného nájomného je 1368,60 Eur (slovom jedentisíc tristošesťdesiatosem Eur a šesťdesiat centov) , čo teda činí výšku mesačného nájmu na 107,42 Eur (slovom jeden stosedem eur a štyridsaťdva centov), počnúc 16.07.2013, pričom prvým rokom nájmu je obdobie od 16.07.2013 do 15.07.2014. V tejto cene nie sú zahrnuté náklady na služby spojené s užívaním predmetu nájmu (voda, plyn, elektrina ani poplatkov za odvoz odpadov). 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 poplatkov 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 pred hlavi 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 sa dohodli, že nájomca zloží k rukám prenajímateľa výšku nájomného vo výške 1002,- Eur (slovom jedentisíc dva Eur) ako finančnú zábezpeku. Nájomca čestne prehlasuje, že v deň podpísania tejto zmluvy odovzdal prenajímateľovi voči príjmovému dokladu nájomné vo výške 1002,- Eur (slovom jedentisíc dva Eur) a prenajímateľ čestne prehlasuje, že zálohu vo výške 1002,- Eur (slovom jedentisíc dva Eur) osobne prevzal. Táto finančná zábezpeka môže byť čerpaná jedine vo výpovednej lehote, resp. po ukončení nájomného vzťahu. Slúži na zabezpečenie platenia nájomného (jeho príslušenstva – poplatkov z omeškania), preddavkov za služby uvedené v čl. 5.1 (príslušenstva – poplatkov z omeškania)

Zmluva o nájme bytových priestorov

mianska Olča

Jozef Vermes a Monika Vermesová

a nepoškodzovania predmetu nájmu ako ani príslušenstva, spoločných častiach a zariadeniach bytového domu.

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. 1002,- Eur (slovom jedentisíc dva Eur). Zábezpeka, resp. jej zostatok sa po riadnom ukončení nájomného vzťahu a vyrovnaní všetkých záväzkov nájomcu voči prenajímateľovi vracia nájomcovi.

- 5 Prenajímateľ je oprávnený jednostranným prepisom-rozhodnutím zmeniť jej výšku.

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 16.07.2013. O odovzdaní predmetu zmluvy sa vyhotoví písomný protokol podpísaný oboma zmluvnými stranami, obsahujúci opis stavu predmetu zmluvy, vrátane prípadných zavad' 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 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, že na predmete zmluvy neviazu ku dňu podpisu tejto zmluvy žiadne dlhy, ťarchy, vecné bremená a ani žiadne iné práva tretích osôb, a nie je mu 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 Vanda, ktorá by užívanie predmetu zmluvy obmedzovala alebo znemožňovala. Prenajímateľ sa zaväzuje zdržať akéhokolvek 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 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

Zmluva o nájme bytových priestorov

Jozef Vermes a Monika Vermesová

mianska Olča

- 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 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 nájomcu,
 - 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. Predmetné úpravy predmetu zmluvy si nájomca môže viesť vo svojom účtovníctve a odpisovať ich,
 - 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 nebytových 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 nasledujúcim 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 hrubé 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,

Zmluva o nájme bytových priestorov

emianska Olča

Jozef Vermes a Monika Vermesová

- 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 určenia alebo 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 doručeníu, 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 doručeníu 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 podpísania notárskej zápisnice prenajímateľom ako aj nájomcom o uznaní záväzkov z tejto nájomnej zmluvy a o súhlase s vykonateľnosťou a exekúciou nájomcu prenajímateľom a to v súlade s čl. II ods. 2.3 tejto zmluvy
- 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. Občanom maďarskej národnosti bolo celé znenie zmluvy pretlmočené do maďarského jazyka.
- 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 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 prieťahov povinnosť nahradiť takého ustanovenia novým tak, aby bol zachovaný účel sledovaný uzavretím zmluvy.

emianska Olča

Zmluva o nájme bytových priestorov

Jozef Vermes a Monika Vermesová

emianskej Olči, dňa 16. JÚL 2013

prenajímateľ

[Redacted Signature]

Gustáv Magyarics - starosta



nájomca:

[Redacted Signature]

Jozef Vermes

[Redacted Signature]

Monika Vermesová

Zmluva o nájme bytových priestorov

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

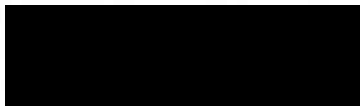
Článok I. Zmluvné strany

1.1 Obec Zemianska Olča

so sídlom: Hlavná 26, 94614 Zemianska Olča,
IČO: 00306720,
DIČ: 2021014842
bankové spojenie: Prima banka, a.s.,
číslo účtu: 0903160013/5600,
štatutárny orgán: Gustáv Magyarics – starosta.

d ďalej ako „*prenajímateľ*“
a

1.2 Jozef Zeve



a

Alžbeta Zeveová



d ďalej ako „*nájomca*“

uzavreli dnešného dňa v súlade s ustanovením § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v platnom znení (ďalej len „OZ“) túto Zmluvu o nájme:

Článok II. Predmet zmluvy

2.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového priestoru nachádzajúceho sa na:

LV: 1012, vedený správou katastra Komárno, okres: Komárno, obec Zemianska Olča, katastrálne
územie: Zemianska Olča,

Parcely registra „C“

na parcele č.: 97/9, vo výmere: 265 m², zastavané plochy a nádvoría.

Stavby

Súpisné číslo: 709, na parcele č.: 97/ 9, 12 bytová jednotka.

Byt č. 3 na Kostolnej ulici č. 2 v celkovej výmere 68,85 m².

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

2.2 Predmet zmluvy pozostáva z 2 izieb s obýtnou plochou 28,9 m² a príslušenstva. Príslušenstvo pozostáva z predsiene, kúpeľne, kuchyne s jedálňou, komora a WC s celkovou podlahovou plochou vo výmere 68,85 m².

2.3 Prenajímateľ je na základe tejto zmluvy povinný na vlastné náklady dať vyhotoviť notársku zápisnicu o uznaní záväzkov vyplývajúcich z tejto nájomnej zmluvy a o súhlase s vykonateľnosťou o exekúciou, zároveň je povinný jeden rovnopis z tejto zápisnice predložiť nájomcovi a to do 3 dní od podpísania spomínanej zápisnice.

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 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 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 tretou osobou ani previesť vlastnícke právo predmetu nájmu na nájomcu.
- 3.5 V prípade, že dôjde k zvýšeniu, alebo zníženiu počtu osôb žijúcich s nájomcom v predmete nájmu, má nájomca povinnosť o tejto skutočnosti do 30 dní písomne informovať prenajímateľa. Relevantnými dokladmi podľa vyššie uvedeného sú: osvedčený doklad/rodný list, rozsudok súdu, sobášny list, úmrtný list.

Článok IV. Doba nájmu

- 4.1 Zmluvné strany vyhlasujú, že nájom je dohodnutý na dobu určitú a to s účinnosťou od 01.09.2013 do 31.08.2016. 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 1.120,68 Eur (slovom jedentisíc jeden sto dvadsať Eur a šesťdesiatosem Centov), čo teda činí výšku mesačného nájmu na 93,39 Eur (slovom deväťdesiattri Eur a tridsaťdeväť Centov), počnúc 01.09.2013, pričom prvým rokom nájmu je obdobie od 01.09.2013 do 31.08.2014. V tejto cene nie sú zahrnuté náklady na služby spojené s užívaním predmetu nájmu (voda, plyn, elektrina ani poplatok za odvoz odpadov). 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 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 sa dohodli, že nájomca zloží k rukám prenajímateľa výšku nájomného vo výške 668,- Eur (slovom šesťsto šesťdesiatosem Eur) ako finančnú zábezpeku. Nájomca čestne prehlasuje, že v deň podpísania tejto zmluvy odovzdal prenajímateľovi voči príjmovému dokladu nájomné vo výške 668,- Eur a prenajímateľ čestne prehlasuje, že zálohu vo výške 668,- Eur (slovom šesťsto šesťdesiatosem Eur)

Zmluva o nájme bytových priestorov

Obec Zemianska Olča

Alžbeta Zeveová a Jozef Zeve

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 nepoškodzovania predmetu nájmu ako ani príslušenstva, spoločných častiach 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. 668,- Eur (slovom šesťsto šesťdesiatosem Eur). Zábezpeka, resp. jej zostatok sa po riadnom ukončení nájomného vzťahu a vyrovnaní všetkých záväzkov nájomcu voči prenajímateľovi vracia nájomcovi.
- 5.5 Prenajímateľ je oprávnený jednostranným prepisom-rozhodnutím zmeniť výšku.

Článok VI.

Práva a povinnosti

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

6.2 Práva a povinnosti prenajímateľa :

- 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 01.09.2013. O odovzdaní predmetu zmluvy sa vyhotoví písomný protokol podpísaný oboma zmluvnými stranami, obsahujúci opis stavu predmetu zmluvy, vrátane prípadných zavad' a termínu ich odstránenia nájomcom a stavu energie. 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),
- nájomca je povinný udržiavať predmet zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a na vlastné náklady zabezpečovať jeho opravy a údržbu vrátane drobných opráv a bežnej údržby (pokiaľ náklady v jednotlivom prípade nepresiahnu 30,- €).
- 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 poisťovnú 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,
- 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,
- 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,
- prenajímateľ vyhlasuje, že na predmete zmluvy neviazu ku dňu podpisu tejto zmluvy žiadne dlhy, rarchy, vecné bremená a ani žiadne iné práva tretích osôb, a nie je mu 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,
- 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 Práva a povinnosti nájomcu :

Zmluva o nájme bytových priestorov

Obec Zemianska Olša

Alžbeta Zeveová a Jozef Zeve

- 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 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 nájomcu,
- 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 nárokovať 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. Predmetné úpravy predmetu zmluvy si nájomca môže viesť vo svojom účtovníctve a odpisovať ich,
- 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 nebytových 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 nasledujúcim 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 hrubé 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:

1. 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,
2. 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.

Zmluva o nájme bytových priestorov

Zemianska Oľča

Alžbeta Zeveová a Jozef Zeve

- 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 určenia alebo 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.

Nájomca má právo okamžite odstúpiť od tejto zmluvy iba zo zákonných dôvodov.

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.

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.

Ak nájomca riadne a včas nevyprave 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

- 1. Zmluvné strany sa dohodli, že písomná zásielka sa považuje za doručenie, 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 doručenie dňom, keď sa vrátila odosielateľovi ako nedoručená, resp. nedoručiteľná.

Článok IX.

Záverečné ustanovenia

- 1. Táto zmluva sa vyhotovuje vo 2 rovnopisoch, z ktorých jeden je prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
- 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.
- 3. Zmluva nadobúda platnosť podpisom oboma zmluvnými stranami a účinnosť zase dňom predloženia notárskej zápisnice o uznaní záväzkov z tejto nájomnej zmluvy a o súhlase s vykonateľnosťou a exekúciou nájomcu správcom a to v súlade s čl. II ods. 2.3 tejto zmluvy
- 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. Občanom maďarskej národnosti bolo celé znenie zmluvy pretlmočené do maďarského jazyka.
- 5. Nájomca berie na vedomie, že v prípade zániku nájomného pomeru nemá nárok na bytovú náhradu. Ďalej berie na vedomie, že ak neučiní žiadosť svojej povinnosti vypratať byt, táto povinnosť bude vynútená exekútorom. Trovy exekúcie znáša nájomca.
- 6. V prípade, že sa preukáže, 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 prieťahov povinnosť nahradiť takého ustanovenia novým tak, aby bol zachovaný účel sledovaný uzavretím zmluvy.

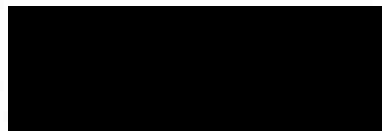
V Zemianskej Olči, dňa -1 SEP. 2013

prenajímateľ:



Gustáv Magyarics - starosta

nájomca:



Jozef Zeve



Alžbeta Zeveová

N á j o m n á z m l u v a

Prenajímateľ:

Obec Zemianska Olča, Hlavná 26, 946 14 Zemianska Olča
Zastúpená Gustávom Magyaricsom, starostom obce
IČO: 00306720
DIČ: 2021014842
Číslo účtu: 5976264/5200
Bankové spojenie: OTP banka
(ďalej len ako prenájomca)

a

Nájomca:



v súlade s ustan. §-u 685 a nasl. Občianskeho zákonníka uzatvárajú túto

z m l u v u o n á j m e b y t u :

Článok I.

Predmet nájmu

1/ Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu SO 02 nachádzajúceho sa v k. ú. Zemianska Olča, na parc. č. 97/9, súp. č. 709, ktorý je vedený na LV č. 1012 Správy katastra v Komárne. Predmetný bytový dom pozostáva zo 6 bytových jednotiek.

2/ Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do dočasného užívania byt č. 2 na Kostolnej ulici č. 2, ktorý sa nachádza v bytovom dome špecifikovanom v bode 1/ tohto článku. Byt pozostáva z 1 izby s obytňovou plochou 17,65 m² a z príslušenstva, ktoré tvorí predsieň, kúpeľňa, kuchyňa s jedálňou, komora, WC, s celkovou podlahovou plochou 38,95 m².

3/ Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú právo popri predmete nájmu užívať aj spoločné priestory a zariadenia bytového domu. Ďalej majú právo požívať plnenia, ktoré sa v súvislosti s užívaním bytu poskytujú.

4/ Predmet nájmu sa nájomcovi odovzdáva do užívania v stave spôsobilom na riadne užívanie, ide o nájom nového bytu. Predmet nájmu sa môže užívať len na účely bývania.

Článok II.

Doba trvania nájmu

1/ Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú. Nájomný vzťah vzniká dňom 15. decembra 2013 a končí dňom 31. decembra 2014.

2/ Uplynutím doby trvania nájmu sa nájomný vzťah končí. Nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu byt odovzdať v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

3/ Ak nájomca riadne plní všetky podmienky nájomnej zmluvy a dodržiava ustanovenia Občianskeho zákonníka vzťahujúce sa na nájom bytu, má nárok na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na obdobie troch rokov.

Článok III.

Nájomné a výška preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu

1/ Odo dňa vzniku nájomného vzťahu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné a preddavky na plnenia poskytované v súvislosti s užívaním predmetu nájmu.

2/ Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné vo výške € 1,56/m² celkovej podlahovej plochy bytu. Úhrada za užívanie bytu sa v čase uzavretia tejto nájomnej zmluvy určuje v súlade s Opatrením MF SR č. R-1/2003 v platnom znení a jej výpočet je vykonaný na základe údajov uvedených v evidenčnom liste úhrad za užívanie bytu, ktorý je prílohou tejto zmluvy.

Odplata za stočné sa upravuje ustanoveniami Z. č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení, ako aj ustanoveniami vykonávacích predpisov k nemu vydaných.

3/ Výška nájomného spolu s preddavkom za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu činí mesačne € 62,79. Táto čiastka je splatná do 5. dňa príslušného mesiaca za daný mesiac na účet prenajímateľa uvedený v tejto zmluve, alebo priamo do pokladne OcÚ Zemianska Olča s uvedením variabilného symbolu. Za deň úhrady sa považuje deň, kedy je príslušná čiastka pripísaná na účet prenajímateľa.

4/ Zúčtovanie preddavkov na úhradu plnení poskytovaných s nájmom bytu prenajímateľ vykoná podľa skutočných nákladov (po obdržaní dodávateľských faktúr) v termíne do 31. augusta za predchádzajúci kalendárny rok.

Vykázaný preplatok je prenajímateľ povinný nájomcovi vrátiť do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

Nájomca sa zaväzuje vykázaný nedoplatok zaplatiť prenajímateľovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

5/ V prípade omeškania s platením nájomného, preddavkov za poskytované služby, ako aj vykonania úhrad z ročných vyúčtovaní, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle právnych predpisov platných v čase vzniku omeškania. Pri podpísaní tejto zmluvy činí poplatok z omeškania 0,25% z dlžnej čiastky, najmenej však € 0,83 za každý i začatý mesiac omeškania.

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1/ Nájomca sa zaväzuje riadne a včas uhrádzať prenajímateľovi všetky platby uvedené v článku III. tejto zmluvy.

Za týmto účelom sa nájomca zaväzuje zriadiť do dvoch dní od podpísania tejto zmluvy trvalý príkaz k vykonávaniu pravidelných mesačných úhrad z účtu v peňažnom ústave v prospech prenajímateľa. Číslo účtu, z ktorého budú platby poukazované, v tejto istej lehote oznámi prenajímateľovi.

Nájomca berie na vedomie, že nezaplatenie nájomného alebo úhrady za poskytované služby v súvislosti s užívaním bytu za dobu dlhšiu ako tri mesiace je dôvodom na vypovedanie nájomnej zmluvy prenajímateľom v zmysle § 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka..

2/ Nájomca sa zaväzuje predmetný byt, spoločné priestory a zariadenia domu užívať riadne a zároveň tak, aby neboli narušené práva ostatných nájomcov na nerušené bývanie v bytovom dome.

3/ Nájomca v deň podpísania tejto zmluvy prenajímateľovi oznámil počet členov spoločnej domácnosti.

Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi zmenu počtu osôb, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, a to do 30 dní od vzniku zmeny.

4/ Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného a výšku mesačných preddavkov za poskytované služby – najmä zmena počtu členov spoločnej domácnosti, zmeny cenových predpisov, zmeny cien dodávateľov jednotlivých plnení, zmena v rozsahu plnení - prenajímateľ má právo zmeniť výšku mesačných preddavkov na úhradu plnení poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje tieto zmeny nájomcovi písomne oznámiť pred splatnosťou príslušných platieb.

5/ Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenechať do podnájmu inému.

6/ Prenajímateľ má právo jednostranne odstúpiť od nájomnej zmluvy v prípade, ak nájomca napriek písomnej výstrahe prenajímateľa prenajatý byt užíva, resp. trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí vznik značnej škody.

Odstupujúci prejav prenajímateľa musí byť písomný a doručený druhej zmluvnej strane, účinky odstúpenia nastávajú dňom doručenia.

7/ Nájomca berie na vedomie, že uplynutím doby trvania nájmu mu nevzniká právny nárok na poskytnutie bytovej náhrady. Ďalej berie na vedomie, že prevod vlastníctva k bytu v zmysle ustanovení Z. č. 182/1993 Z. z. v platnom znení ako aj vznik konkludentnej dohody o obnovení nájomnej zmluvy sa vylučuje.

8/ Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady s jeho bežnou údržbou. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1/ Nájomca sa zaväzuje riadne a včas uhrádzať prenajímateľovi všetky platby uvedené v článku III. tejto zmluvy.

Za týmto účelom sa nájomca zaväzuje zriadiť do dvoch dní od podpísania tejto zmluvy trvalý príkaz k vykonávaniu pravidelných mesačných úhrad z účtu v peňažnom ústave v prospech prenajímateľa. Číslo účtu, z ktorého budú platby poukazované, v tejto istej lehote oznámi prenajímateľovi.

Nájomca berie na vedomie, že nezaplatenie nájomného alebo úhrady za poskytované služby v súvislosti s užívaním bytu za dobu dlhšiu ako tri mesiace je dôvodom na vypovedanie nájomnej zmluvy prenajímateľom v zmysle § 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka..

2/ Nájomca sa zaväzuje predmetný byt, spoločné priestory a zariadenia domu užívať riadne a zároveň tak, aby neboli narušené práva ostatných nájomcov na nerušené bývanie v bytovom dome.

3/ Nájomca v deň podpísania tejto zmluvy prenajímateľovi oznámil počet členov spoločnej domácnosti.

Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi zmenu počtu osôb, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, a to do 30 dní od vzniku zmeny.

4/ Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného a výšku mesačných preddavkov za poskytované služby – najmä zmena počtu členov spoločnej domácnosti, zmeny cenových predpisov, zmeny cien dodávateľov jednotlivých plnení, zmena v rozsahu plnení - prenajímateľ má právo zmeniť výšku mesačných preddavkov na úhradu plnení poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje tieto zmeny nájomcovi písomne oznámiť pred splatnosťou príslušných platieb.

5/ Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenechať do podnájmu inému.

6/ Prenajímateľ má právo jednostranne odstúpiť od nájomnej zmluvy v prípade, ak nájomca napriek písomnej výstrahe prenajímateľa prenajatý byt užíva, resp. trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí vznik značnej škody. Odstupujúci prejav prenajímateľa musí byť písomný a doručený druhej zmluvnej strane, účinky odstúpenia nastávajú dňom doručenia.

7/ Nájomca berie na vedomie, že uplynutím doby trvania nájmu mu nevzniká právny nárok na poskytnutie bytovej náhrady. Ďalej berie na vedomie, že prevod vlastníctva k bytu v zmysle ustanovení Z. č. 182/1993 Z. z. v platnom znení ako aj vznik konkludentnej dohody o obnovení nájomnej zmluvy sa vylučuje.

8/ Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady s jeho bežnou údržbou. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.

9/ Nájomca je povinný umožniť vstup do prenajatého bytu zamestnancom ministerstva, príslušného krajského úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly, že prenajatý byt sa využíva výlučne na účely nájomného bývania.

Článok V. Skončenie nájmu

Nájom bytu sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajíateľ nedohodne s nájomcom inak. Na základe dohody zmluvných strán nájom bytu skončí tiež pred uplynutím dojednanej doby k určitému dňu. Ďalej nájom bytu môže byť ukončený písomnou výpoveďou prenajíateľa danou nájomcovi v súlade s ust. § 711 Občianskeho zákonníka..

Článok VI. Záverečné ustanovenia

1/ Zmluvou neupravené vzťahy sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Zmluva o nájme nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom 16. júla 2007. Nedeliteľnou súčasťou zmluvy je Evidenčný list pre výpočet nájomného a preddavkov na úhradu plnení spojených s užívaním bytu a Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.

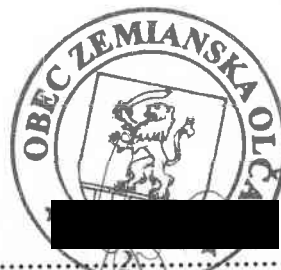
2/ Zmluva bola vyhotovená prenajíateľom v 2 vyhotoveniach, každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie zmluvy.

3/ Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilí k právnym úkonom, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali a jej obsahu porozumeli. Zároveň svojimi podpismi potvrdzujú, že táto zmluva bola uzavretá slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.

Zemianska Olča 12. decembra 2013

[Redacted signature]

nájomca



Gustáv Magyarics
starosta obce

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.,
číslo účtu: 0903160013/5600,
štatutárny orgán: Gustáv Magyarics – starosta.

ďalej ako „**prenajímateľ**“
a

1.2 Kolínek Miroslav, rod. Kolínek

1.3 Andrea Bugárová rod. Bugárová,

pre účely tejto zmluvy sa nájomcovia budú ďalej
skloňovať len ako ako

„**nájomca**“

uzavreli dnešného dňa v súlade s ustanovením § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení
(ďalej len „OZ“) túto Zmluvu o nájme:

Článok II.

Predmet zmluvy

2.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového priestoru nachádzajúceho sa na:

LV: 1012, vedený správou katastra Komárno, okres: Komárno, obec Zemianska Olča, katastrálne územie:
Zemianska Olča,

Parcely registra „C“

na parcele č.: 97/9, vo výmere: 265 m², zastavané plochy a nádvoria.

Stavby

Súpisné číslo: 709, na parcele č.: 97/9, 6 bytová jednotka.

Byt č. 1 na Kostolnej ulici č. 709 v celkovej výmere 68,85 m².

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

2.2 Predmet zmluvy pozostáva z 3 izieb s obytnou plochou 44,2 m² a príslušenstva. Príslušenstvo pozostáva z predsieni, kúpelne, kuchyne s jedálňou, komora a WC s celkovou podlahovou plochou vo výmere 68,85 m². Prenajímateľ sa zaväzuje, že v deň podpísania tejto zmluvy vykoná inventarizáciu všetkého hnutel'ného 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.

2.3 Prenajímateľ je na základe tejto zmluvy povinný na vlastné náklady dať vyhotoviť notársku zápisnicu o uznaní záväzkov vyplývajúcich z tejto nájomnej zmluvy a o súhlase s vykonateľnosťou o exekúciou, zároveň je povinný jeden rovnopis z tejto zápisnice predložiť nájomcovi a to do 3 dní od podpísania spomínanej zápisnice.

Zmluva o nájme bytových priestorov

Obec Zemianska Olča

Kolínek Miroslav a Andrea Bugárová

Článok III.

Účel nájmu

- 3.1 Nájomcovia sú fyzickými osobami, ktoré budú predmet nájmu uvedený v čl. II. ods. 2.1 využívať len na bývanie, v žiadnom prípade nie na vykonávanie podnikateľskej činnosti. Nájomcovia a osoby, ktoré žijú s nájomcami 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 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.
- 3.5 Evidenčnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy musí byť uvedený zoznam, počet ľudí žijúcich s nájomcom v predmete nájmu. V prípade, že dôjde k zvýšeniu, alebo zníženiu počtu osôb žijúcich s nájomcom v predmete nájmu, má nájomca povinnosť o tejto skutočnosti do 30 dní písomne informovať prenájomateľa. Relevantnými dokladmi podľa vyššie uvedeného sú: osvedčený doklad/rodný list, rozsudok súdu, sobášny list, úmrtný list.

Článok IV.

Doba nájmu

- 4.1 Zmluvné strany vyhlasujú, že nájom je dohodnutý na dobu určitú a to s účinnosťou od 01.10.2014 do 30.09.2017. Uplynutím doby trvania nájmu sa nájomný vzťah končí.
- 4.2 Nájomca má prednostné právo na uzatvorenie novej zmluvy o nájme bytových priestorov s prenájomateľom 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 prenájomateľa 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 1289,04 Eur (slovom jedentisícdeväťstoosemdesiatdeväť Eur a štyri centy) , čo teda činí výšku mesačného nájmu na 107,42 Eur (slovom jedestosedem Eur a štyridsaťdva centov), počnúc 01.10.2014, pričom prvým rokom nájmu je obdobie od 01.10.2014 do 30.09.2015. 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 prenájomateľa. 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 predlžaví 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 sa dohodli, že nájomca zloží k rukám prenájomateľa výšku nájomného vo výške 1.002,- Eur (slovom jedentisíc dva Eur) ako finančnú zábezpeku. Nájomca čestne prehlasuje, že v deň podpísania tejto zmluvy odovzdal prenájomateľovi voči príjmovému dokladu finančnú zábezpeku vo výške 1.002,- Eur (slovom jedentisíc dva Eur) a prenájomateľ čestne prehlasuje, že zábezpeku vo výške 1.002,- Eur (slovom jedentisíc dva Eur) osobne prevzal. Táto finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia nájomného (jeho príslušenstva – poplatkov z omeškania), a nepoškodzovania predmetu nájmu ako ani príslušenstva, spoločných častiach a zariadeniach bytového domu.
- 5.4 Nájomna 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. 1.002,- Eur (slovom jedentisíc dva Eur). Zábezpeka, resp. jej zostatok sa po riadnom ukončení nájomného vzťahu a vyrovnaní všetkých záväzkov nájomcu voči prenájomateľovi vracia nájomcovi.
- 5.4 Prenajímateľ je oprávnený jednostranným prepisom-rozhodnutím zmeniť výšku.

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 01.10.2014. O odovzdaní predmetu zmluvy sa vyhotoví písomný protokol podpísaný oboma zmluvnými stranami, obsahujúci opis stavu predmetu zmluvy, vrátane prípadných zavad' 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 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 poisťnú zmluvu a doklady o zaplatení poisťného. 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, že na predmete zmluvy neviazu ku dňu podpisu tejto zmluvy žiadne dlhy, ťarchy, vecné bremená a ani žiadne iné práva tretích osôb, a nie je mu 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 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 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 zavad' 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 povinností nájomcu,
- 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 nárokovať 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 nasledujúcim 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 hrubé 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 určenia alebo 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 nevypracuje 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 doručeníu, 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 doručeníu dňom, keď sa vrátila odosielateľovi ako nedoručená, resp. nedoručiteľná.

Článok IX.

Záverečné ustanovenia

Zmluva o nájme bytových priestorov

Obec Zemianska Olča

Kolínek Miroslav a Andrea Bugárová

- 9.1 Táto zmluva sa vyhotovuje vo 2 rovnopisoch, z ktorých jeden je prenajímateľ a jeden pre nájomcu.
- 9.2 Nájomca čestne prehlasuje, že sa so stavom predmetu oboznámi, 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 podpísania notárskej zápisnice prenajímateľom ako aj nájomcom o uznaní záväzkov z tejto nájomnej zmluvy a o súhlase s vykonateľnosťou a exekúciou nájomcu prenajímateľom a to v súlade s čl. II ods. 2.3 tejto zmluvy
- 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 zádosť svojej povinnosti vypratať byt, táto povinnosť bude vynútená exekútorom. Trovy exekúcie znáša nájomca.
- 9.6 V prípade, že sa preukáže, 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 prieťahov povinnosť nahradiť takého ustanovenia novým tak, aby bol zachovaný účel sledovaný uzavretím zmluvy.

V Zemianskej Olči, dňa - 1. 10. 2014



Gustáv Magyarics - starosta

nájomca:

Kolínek Miroslav

nájomca:

Bugárová Andrea

Zmluva o nájme bytových priestorov

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

Článok I. Zmluvné strany

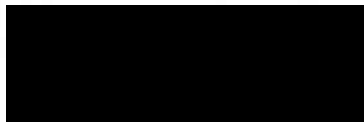
Obec Zemianska Olča

so sídlom: Hlavná 26, 94614 Zemianska Olča,
IČO: 00306720,
DIČ: 2021014842
bankové spojenie: Prima banka, a.s.,
číslo účtu: 0903160013/5600,
štatutárny orgán: Gustáv Magyarics – starosta.

ďalej ako „*prenajímateľ*“

a

Monika Klottová, rod. Csehová



a

Miroslav Klotton



ďalej ako „*nájomca*“

uzavreli dnešného dňa v súlade s ustanovením § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v platnom znení (ďalej len „OZ“) túto Zmluvu o nájme:

Článok II. Predmet zmluvy

2.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového priestoru nachádzajúceho sa na:

LV: 1012, vedený správou katastra Komárno, okres: Komárno, obec Zemianska Olča, katastrálne
územie: Zemianska Olča,

Parcely registra „C“

na parcele č.: 97/10, vo výmere: 265 m², zastavané plochy a nádvoría.

Stavby

Súpisné číslo: 707, na parcele č.: 97/10, 6 bytová jednotka.

Byt č. 6 na Kostolnej ulici č. 6 v celkovej výmere 59,7 m².

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

2.2 Predmet zmluvy pozostáva z 2 izieb s obytnou plochou 28,9 m² a príslušenstva. Príslušenstvo pozostáva
z predsieni, kúpeľne, kuchyne s jedálňou, komora a WC s celkovou podlahovou plochou vo výmere 59,7
m².

2.3 Prenajímateľ je na základe tejto zmluvy povinný na vlastné náklady dať vyhotoviť notársku zápisnicu
o uznaní záväzkov vyplývajúcich z tejto nájomnej zmluvy a o súhlase s vykonateľnosťou o exekúciou,
zároveň je povinný jeden rovnopis z tejto zápisnice predložiť nájomcovi a to do 3 dní od podpísania
spomínanej zápisnice.

Zmluva o nájme bytových priestorov

Obec Zemianska Olča

Monika Klottová, rod. Csehová a Miroslav Klotton

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 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 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.
- 3.5 V prípade, že dôjde k zvýšeniu, alebo zníženiu počtu osôb žijúcich s nájomcom v predmete nájmu, má nájomca povinnosť o tejto skutočnosti do 30 dní písomne informovať prenajímateľa. Relevantnými dokladmi podľa vyššie uvedeného sú: osvedčený doklad/rodný list, rozsudok súdu, sobášny list, úmrtný list.

Článok IV.

Doba nájmu

- 4.1 Zmluvné strany vyhlasujú, že nájom je dohodnutý na dobu určitú a to s účinnosťou od 16.07.2013 do 31.07.2016. 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 1.117,80 Eur (slovom jedentisíc jeden sto sedemnášť Eur a osemdesiat centov), čo teda činí výšku mesačného nájmu na 93,15 Eur (slovom deväťdesiattri Eur a pätnásť centov), počnúc 16.07.2013, pričom prvým rokom nájmu je obdobie od 16.07.2013 do 15.07.2014. V tejto cene nie sú zahrnuté náklady na služby spojené s užívaním predmetu nájmu (voda, plyn, elektrina ani poplatok za odvoz odpadov). 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 pred hlavičkej 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 sa dohodli, že nájomca zloží k rukám prenajímateľa výšku nájomného vo výške 668,- Eur (slovom šesťsto šesťdesiatosem Eur) ako finančnú zábezpeku. Nájomca čestne prehlasuje, že v deň podpísania tejto zmluvy odovzdal prenajímateľovi voči príjmovému dokladu nájomné vo výške 668,- Eur a prenajímateľ čestne prehlasuje, že zálohu vo výške 668,- Eur (slovom šesťsto šesťdesiatosem Eur)

Zmluva o nájme bytových priestorov

Obec Zemianska Olča

Monika Klottová, rod. Csehová a Miroslav Klotton

osobne prevzal. Táto finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia nájomného (jeho príslušenstva – poplatkov z omeškania), predavkov za služby uvedené v čl. 5.1 (príslušenstva – poplatkov z omeškania) a nepoškodzovania predmetu nájmu ako ani príslušenstva, spoločných častiach 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. 668,- Eur (slovom šesťsto šesťdesiatosem Eur). Zábezpeka, resp. jej zostatok sa po riadnom ukončení nájomného vzťahu a vyrovnaní všetkých záväzkov nájomcu voči prenajímateľovi vracia nájomcovi.
- 5.5 Prenajímateľ je oprávnený jednostranným prepisom-rozhodnutím zmeniť jej výšku.

Článok VI.

Práva a povinnosti

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

6.2 Práva a povinnosti prenajímateľa :

- 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 16.07.2013. O odovzdaní predmetu zmluvy sa vyhotoví písomný protokol podpísaný oboma zmluvnými stranami, obsahujúci opis stavu predmetu zmluvy, vrátane prípadných zavad' 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),
- nájomca je povinný udržiavať predmet zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a na vlastné náklady zabezpečovať jeho opravy a údržbu vrátane drobných opráv a bežnej údržby (pokiaľ náklady v jednotlivom prípade nepresiahnu 30,- €).
- 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,
- 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,
- 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,
- prenajímateľ vyhlasuje, že na predmete zmluvy neviaznu ku dňu podpisu tejto zmluvy žiadne dlhy, ťarchy, vecné bremená a ani žiadne iné práva tretích osôb, a nie je mu 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 Vanda, 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,
- 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 Práva a povinnosti nájomcu :

Zmluva o nájme bytových priestorov

Obec Zemianska Olča

Monika Klottová, rod. Csehová a Miroslav Klotton

- 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 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 nájomcu,
- 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. Predmetné úpravy predmetu zmluvy si nájomca môže viesť vo svojom účtovníctve a odpisovať ich,
- 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 nebytových 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 nasledujúcim 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 hrubé 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 prislúšenstvo, 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,

Zmluva o nájme bytových priestorov

Obec Zemianska Olča

Monika Klottová, rod. Csehová a Miroslav Klotton

- 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 určenia alebo 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 vecí takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo mu hrozí značná škoda.
- 7.7 Ak nájomca riadne a včas nevyprace 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 doručenie, 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 doručenie 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 podpísania notárskej zápisnice prenajímateľom ako aj nájomcom o uznaní záväzkov z tejto nájomnej zmluvy a o súhlase s vykonateľnosťou a exekúciou nájomcu prenajímateľom a to v súlade s čl. II ods. 2.3 tejto zmluvy
- 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. Občanom maďarskej národnosti bolo celé znenie zmluvy pretlmočené do maďarského jazyka.
- 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 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 prieťahov povinnosť nahradiť takého ustanovenia novým tak, aby bol zachovaný účel sledovaný uzavretím zmluvy.

V Zemianskej Olči, dňa **16. JÚL 2013**...

prenajímateľ:



Gustáv Magyarics - starosta



nájomca:



Monika Klottová, rod. Csehová



Miroslav Klotton

Zmluva o nájme bytových priestorov

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

Článok I.

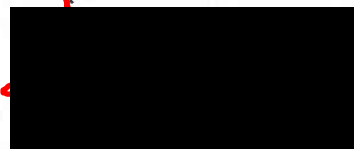
Zmluvné strany

Obec Zemianska Olča

so sídlom: Hlavná 26, 94614 Zemianska Olča,
IČO: 00306720,
DIČ: 2021014842
bankové spojenie: Prima banka, a.s.,
číslo účtu: 0903160013/5600,
štatutárny orgán: Gustáv Magyarics – starosta.

d ďalej ako „**prenajímateľ**“

Anikó Horváthová



d ďalej ako „**nájomca**“

uzavreli dnešného dňa v súlade s ustanovením § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení (ďalej len „OZ“) túto Zmluvu o nájme:

Článok II.

Predmet zmluvy

1.1 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.: 97/10, vo výmere: 265 m², zastavané plochy a nádvoria.

Stavby

Súpisné číslo: 590, na parcele č.: 97/10, 12 bytová jednotka.

Byt č. 5 na Kostolnej ulici č. 6 v celkovej výmere 38,95 m².

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

2.2 Predmet zmluvy pozostáva z 1 izby s obýtnou plochou 17,65 m² a príslušenstva. Príslušenstvo pozostáva z predsiene, kúpeľne, kuchyne s jedálňou, komora a WC s celkovou podlahovou plochou vo výmere 38,95 m².

2.3 Prenajímateľ je na základe tejto zmluvy povinný na vlastné náklady dať vyhotoviť notársku zápisnicu o uznaní záväzkov vyplývajúcich z tejto nájomnej zmluvy a o súhlase s vykonateľnosťou o exekúciu, zároveň je povinný jeden rovnopis z tejto zápisnice predložiť nájomcovi a to do 3 dní od podpísania spomínanej zápisnice.

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 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 odovzdáva do užívania v stave spôsobilom na riadne užívanie, ide o nájom novej bytovej jednotky.

Zmluva o nájme bytových priestorov

ec Zemianska Olča

Anikó Horváthová

- 3.4 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nie je oprávnený počas doby trvania tejto nájomnej zmluvy uzatvoriť žiadnu podnájomnú zmluvu s tretou osobou ani previesť vlastnícke právo predmetu nájmu na nájomcu.
- 3.5 V prípade, že dôjde k zvýšeniu, alebo zníženiu počtu osôb žijúcich s nájomcom v predmete nájmu, má nájomca povinnosť o tejto skutočnosti do 30 dní písomne informovať prenajímateľa. Relevantnými dokladmi podľa vyššie uvedeného sú: osvedčený doklad/rodný list, rozsudok súdu, sobášny list, úmrtný list.

Článok IV.

Doba nájmu

- 4.1 Zmluvné strany vyhlasujú, že nájom je dohodnutý na dobu určitú a to s účinnosťou od 01.01.2014 do 31.12.2016. 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 729,48 Eur (slovom sedemstodvadsaťdeväť Eur štyridsaťosem centov), čo teda činí výšku mesačného nájmu na 60,79 Eur (slovom šesťdesiat Eur a sedemdesiatdeväť centov), počnúc 01.01.2014, pričom prvým rokom nájmu je obdobie od 01.01.2014 do 31.12.2014. 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 to 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 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 sa dohodli, že nájomca zloží k rukám prenajímateľa výšku nájomného vo výške 300,- Eur (slovom tristo Eur) ako finančnú zábezpeku. Nájomca čestne prehlasuje, že v deň podpísania tejto zmluvy odovzdal prenajímateľovi voči príjmovému dokladu nájomné vo výške 300,- Eur a prenajímateľ čestne prehlasuje, že zálohu vo výške 300,- Eur (slovom tristo Eur) 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 nepoškodzovania predmetu nájmu ako ani príslušenstva, spoločných častiach 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. 300,- Eur. Zábezpeka, resp. jej zostatok sa po riadnom 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, prázdny a bez osôb oprávnených zdržovať sa v predmete zmluvy, najneskôr dňa 01.08.2013. O odovzdaní predmetu zmluvy sa vyhotoví písomný protokol podpísaný oboma zmluvnými stranami, obsahujúci opis stavu predmetu zmluvy, vrátane prípadných zavad 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),

Zmluva o nájme bytových priestorov

α Zemianska Olča

Anikó Horváthová

- b) nájomca je povinný udržiavať predmet zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a na vlastné náklady zabezpečovať jeho opravy a údržbu 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, povodňa 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, že na predmete zmluvy neviazu ku dňu podpisu tejto zmluvy žiadne dlhy, ťarchy, vecné bremená a ani žiadne iné práva tretích osôb, a nie je mu 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 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 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 povinností nájomcu,
 - 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 nárokovať 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. Predmetné úpravy predmetu zmluvy si nájomca môže viesť vo svojom účtovníctve a odpisovať ich,
 - 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 nebytových 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 nasledujúcim 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 hrubé 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 určenia alebo 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 vecí takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo mu hrozí značná škoda.
- 7.7 Ak nájomca riadne a včas nevyprace 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 doručenie, 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 doručenie 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 podpisania notárskej o uznaní záväzkov z tejto nájomnej zmluvy a o súhlase s vykonateľnosťou a exekúciou nájomcu prenajímateľom a to v súlade s čl. II ods. 2.3 tejto zmluvy.
- 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, zároveň vyhlasujú, že občanom maďarskej národnosti boli ustanovenia tejto zmluvy preložené do maďarského jazyka, a tí obsahu zmluvy aj porozumeli.

Zmluva o nájme bytových priestorov

ec Zemianska Olča

Anikó Horváthová

- 1.5 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 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 prieťahov povinnosť nahradiť takého ustanovenia novým tak, aby bol zachovaný účel sledovaný uzavretím zmluvy.

V Zemianskej Olči, dňa 1. JAN 2014....



Gustáv Magyarics - starosta

nájomca:

Anikó Horváthová

Zmluva o nájme bytových priestorov

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

Článok I. Zmluvné strany

Obec **Zemianska Olča**

so sídlom: Hlavná 26, 94614 Zemianska Olča,
IČO: 00306720,
DIČ: 2021014842
bankové spojenie: Prima banka, a.s.,
číslo účtu: 0903160013/5600,
štatutárny orgán: Gustáv Magyarics – starosta.

d ďalej ako „**prenajímateľ**“

a

1.2 **Ervin Vavrečán**

Linda Vavrečán,

a

d ďalej ako „**nájomca**“

uzavreli dnešného dňa v súlade s ustanovením § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení (ďalej len „OZ“) túto Zmluvu o nájme:

Článok II. Predmet zmluvy

2.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového priestoru nachádzajúceho sa na:

LV: 1012, vedený správou katastra Komárno, okres: Komárno, obec Zemianska Olča, katastrálne územie: Zemianska Olča,

Parcely registra „C“

na parcele č.: 97/10, vo výmere: 265 m², zastavané plochy a nádvoría.

Stavby

Súpisné číslo: 707, na parcele č.: 97/10, 6 bytová jednotka.

Byt č. 4 na Kostolnej ulici č. 6 v celkovej výmere 68,85 m².

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

- 2.2 Predmet zmluvy pozostáva z 3 izieb s obytnou plochou 44,2 m² a príslušenstva. Príslušenstvo pozostáva z predsieni, kúpeľne, kuchyne s jedálňou, komora a WC s celkovou podlahovou plochou vo výmere 68,85 m².
- 2.3 Prenajímateľ je na základe tejto zmluvy povinný na vlastné náklady dať vyhotoviť notársku zápisnicu o uznaní záväzkov vyplývajúcich z tejto nájomnej zmluvy a o súhlase s vykonateľnosťou o exekúciou, zároveň je povinný jeden rovnopis z tejto zápisnice predložiť nájomcovi a to do 3 dní od podpísania spomínanej zápisnice.

Článok III. Účel nájmu

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 plnenia, ktoré sa v súvislosti užívaním predmetu zmluvy poskytujú.

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.

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

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.

V prípade, že dôjde k zvýšeniu, alebo zníženiu počtu osôb žijúcich s nájomcom v predmete nájmu, má nájomca povinnosť o tejto skutočnosti do 30 dní písomne informovať prenájomateľa. Relevantnými dokladmi podľa vyššie uvedeného sú: osvedčený doklad/rodný list, rozsudok súdu, sobášny list, úmrtný list.

Článok IV. Doba nájmu

4.1 Zmluvné strany vyhlasujú, že nájom je dohodnutý na dobu určitú a to s účinnosťou od 16.07.2013 do 31.07.2016. Uplynutím doby trvania nájmu sa nájomný vzťah končí.

4.2 Nájomca má prednostné právo na uzatvorenie novej zmluvy o nájme bytových priestorov s prenájomateľom 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 prenájomateľa 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 1368,60 Eur (slovom jedentisíc tristošesťdesiatosem Eur a šesťdesiat centov) , čo teda činí výšku mesačného nájmu na 107,42 Eur (slovom jeden stosedem eur a štyridsaťdva centov), počnúc 16.07.2013, pričom prvým rokom nájmu je obdobie od 16.07.2013 do 15.07.2014. V tejto cene nie sú zahrnuté náklady na služby spojené s užívaním predmetu nájmu (voda, plyn, elektrina ani poplatok za odvoz odpadov). 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 prenájomateľa. 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 sa dohodli, že nájomca zloží k rukám prenájomateľa výšku nájomného vo výške 1002,- Eur (slovom jedentisíc dva Eur) ako finančnú zábezpeku. Nájomca čestne prehlasuje, že v deň podpísania

Zmluva o nájme bytových priestorov

Ervin Vavrečán a Linda Vavrečán

tejto zmluvy odovzdal prenajímateľovi voči príjmovému dokladu nájomné vo výške 1002,- Eur (slovom jedentisíc dva Eur) a prenajímateľ čestne prehlasuje, že zálohu vo výške 1002,- Eur (slovom jedentisíc dva Eur) osobne prevzal. Táto finančná zábezpeka môže byť čerpaná jedine vo výpovednej lehote, resp. po ukončení nájomného vzťahu. Slúži na zabezpečenie platenia nájomného (jeho príslušenstva – poplatkov z omeškania), preddavkov za služby uvedené v čl. 5.1 (príslušenstva – poplatkov z omeškania) a nepoškodzovania predmetu nájmu ako ani príslušenstva, spoločných častiach a zariadeniach bytového domu.

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. 1002,- Eur (slovom jedentisíc dva Eur). Zábezpeka, resp. jej zostatok sa po riadnom ukončení nájomného vzťahu a vyrovnaní všetkých záväzkov nájomcu voči prenajímateľovi vracia nájomcovi.
- 5.5 Prenajímateľ je oprávnený jednostranným prepisom-rozhodnutím zmeniť jej výšku.

Článok VI.

Práva a povinnosti

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

- 6.2 Práva a povinnosti prenajímateľa :

- 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 01.06.2013. O odovzdaní predmetu zmluvy sa vyhotoví písomný protokol podpísaný oboma zmluvnými stranami, obsahujúci opis stavu predmetu zmluvy, vrátane prípadných zavad' 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),
- nájomca je povinný udržiavať predmet zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a na vlastné náklady zabezpečovať jeho opravy a údržbu vrátane drobných opráv a bežnej údržby (pokiaľ náklady v jednotlivom prípade nepresiahnu 30,- €).
- 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 poisťnú 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,
- 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,
- 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,
- prenajímateľ vyhlasuje, že na predmete zmluvy neviaznu ku dňu podpisu tejto zmluvy žiadne dlhy, ťarchy, vecné bremená a ani žiadne iné práva tretích osôb, a nie je mu 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,
- 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.

Zmluva o nájme bytových priestorov

Ervin Vavrečán a Linda Vavrečán

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

Považ 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 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 nájomcu,
- 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 nárokovať 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. Predmetné úpravy predmetu zmluvy si nájomca môže viesť vo svojom účtovníctve a odpisovať ich,
- g) nájomca je povinný dodržiavať všeobecné a všetky v predmete zmluvy platné bezpečnostné, protipožiarne a majetkové predpisy,
- j) 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 nebytových 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 nasledujúcim 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 hrubé 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,

Zmluva o nájme bytových priestorov

emianska Olča

Ervin Vavrečán a Linda Vavrečán

- 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 určenia alebo 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 vecí takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo mu hrozí značná škoda.
- 7.7 Ak nájomca riadne a včas nevyprace 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 doručení, 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 doručení 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 podpísania notárskej zápisnice prenajímateľom ako aj nájomcom o uznaní záväzkov z tejto nájomnej zmluvy a o súhlase s vykonateľnosťou a exekúciou nájomcu prenajímateľom a to v súlade s čl. II ods. 2.3 tejto zmluvy
- 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. Občanom maďarskej národnosti bolo celé znenie zmluvy pretlmočené do maďarského jazyka.
- 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 ustanovenia tejto zmluvy sú neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť nemá za následok absolútnu neplatnosť celej zmluvy ako takej. V takom prípade majú

Zmluva o nájme bytových priestorov

emianska Olča

Ervin Vavrečán a Linda Vavrečán

zmluvné strany bez zbytočných prieťahov povinnosť nahradiť takého ustanovenia novým tak, aby bol zachovaný účel sledovaný uzavretím zmluvy.

V Zemianskej Olči, dňa **16. JÚL 2013**

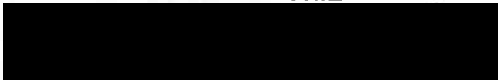
prenajímateľ:


Gustáv Magyarics - starosta



nájomca:


Ervin Vavrečán


Linda Vavrečán

Zmluva o nájme bytových priestorov

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

Článok I.

Zmluvné strany

Obec Zemianska Olča

so sídlom: Hlavná 26, 94614 Zemianska Olča,
IČO: 00306720,
DIČ: 2021014842
bankové spojenie: Prima banka, a.s.,
číslo účtu: 0903160013/5600,
štatutárny orgán: Gustáv Magyarics – starosta.

ďalej ako „prenajímateľ“
a

Alexander Seregi

a

Eva Seregiová

ďalej ako „nájomca“

uzavreli dnešného dňa v súlade s ustanovením § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v platnom znení (ďalej len „OZ“) túto Zmluvu o nájme:

Článok II.

Predmet zmluvy

2.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového priestoru nachádzajúceho sa na:

LV: 1012, vedený správou katastra Komárno, okres: Komárno, obec Zemianska Olča, katastrálne
územie: Zemianska Olča,

Parcely registra „C“

na parcele č.: 97/10, vo výmere: 265 m², zastavané plochy a nádvoría.

Stavby

Súpisné číslo: 707, na parcele č.: 97/ 10, 6 bytová jednotka.

Byt č. 3 na Kostolnej ulici č. 6 v celkovej výmere 59,7 m².

ďalej len „predmet nájmu“, alebo „predmet zmluvy“.

2.2 Predmet zmluvy pozostáva z 2 izieb s obytnou plochou 28,9 m² a príslušenstva. Príslušenstvo pozostáva z predsiene, kúpeľne, kuchyne s jedálňou, komora a WC s celkovou podlahovou plochou vo výmere 59,7 m².

2.3 Prenajímateľ je na základe tejto zmluvy povinný na vlastné náklady dať vyhotoviť notársku zápisnicu o uznaní záväzkov vyplývajúcich z tejto nájomnej zmluvy a o súhlase s vykonateľnosťou o exekúciu, zároveň je povinný jeden rovnopis z tejto zápisnice predložiť nájomcovi a to do 3 dní od podpísania spomínanej zápisnice.

Článok III.

Účel nájmu

Nájomca je fyzická osoba, ktorá bude predmet nájmu uvedený v čl. II. ods. 2.1 využívať len na bytový účel, v žiadnom prípade nie na vykonávanie podnikateľskej činnosti. Nájomca a osoby, ktoré žijú v spoločnej domácnosti, majú právo popri predmete nájmu užívať aj spoločné priestory a súčasne bytového domu. Zároveň majú právo požívať plnenia, ktoré sa v súvislosti užívaním predmetu zmluvy poskytujú.

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

Nájomca sa nájomcovi odovzdáva do užívania v stave spôsobilom na riadne užívanie, ide o nájom jednej bytovej jednotky.

Nájomca a prenajímateľ sa dohodli, že nájomca nie je oprávnený počas doby trvania tejto nájomnej zmluvy uzavrieť žiadnu podnájomnú zmluvu s treťou osobou ani previesť vlastnícke právo predmetu nájmu na inú osobu.

V prípade, že dôjde k zvýšeniu, alebo zníženiu počtu osôb žijúcich s nájomcom v predmete nájmu, má nájomca povinnosť o tejto skutočnosti do 30 dní písomne informovať prenajímateľa. Relevantnými dokladmi podľa vyššie uvedeného sú: osvedčený doklad/rodný list, rozsudok súdu, sobášny list, úmrtný list.

Článok IV.

Doba nájmu

4.1 Zmluvné strany vyhlasujú, že nájom je dohodnutý na dobu určitú a to s účinnosťou od 16.07.2013 do 31.07.2016. 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 1.117,80 Eur (slovom jedentisíc jeden sto sedemdesiat sedem eur a osemdesiat centov), čo teda činí výšku mesačného nájmu na 93,15 Eur (slovom deväťdesiat tri eur a pätnásť centov), počnúc 16.07.2013, pričom prvým rokom nájmu je obdobie od 16.07.2013 do 15.07.2014. V tejto cene nie sú zahrnuté náklady na služby spojené s užívaním predmetu nájmu (voda, plyn, elektrina ani poplatok za odvoz odpadov). 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 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.

Zmluva o nájme bytových priestorov

ianska Olča

Alexander Seregi a Eva Seregiová

Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zloží k rukám prenajímateľa výšku nájomného vo výške 668,- Eur (slovom šesťsto šesťdesiatosem Eur) ako finančnú zábezpeku. Nájomca čestne prehlasuje, že v deň podpísania tejto zmluvy odovzdal prenajímateľovi voči príjmovému dokladu nájomné vo výške 668,- Eur a prenajímateľ čestne prehlasuje, že zálohu vo výške 668,- Eur (slovom šesťsto šesťdesiatosem Eur) 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 nepoškodzovania predmetu nájmu ako ani príslušenstva, spoločných častiach a zariadeniach bytového domu.

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. 668,- Eur (slovom šesťsto šesťdesiatosem Eur). Zábezpeka, resp. jej zostatok sa po riadnom ukončení nájomného vzťahu a vyrovnaní všetkých záväzkov nájomcu voči prenajímateľovi vracia nájomcovi.

5.5 Prenajímateľ je oprávnený jednostranným prepisom-rozhodnutím zmeniť jej výšku.

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 16.07.2013. O odovzdaní predmetu zmluvy sa vyhotoví písomný protokol podpísaný oboma zmluvnými stranami, obsahujúci opis stavu predmetu zmluvy, vrátane prípadných zavad' a termínu ich odstránenia nájomcom a stavu energie. 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 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, že na predmete zmluvy neviazu ku dňu podpisu tejto zmluvy žiadne dlhy, ťarchy, vecné bremená a ani žiadne iné práva tretích osôb, a nie je mu 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 Vanda, 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.

prenajímateľ nezodpovedá za stratu, zničenie, alebo poškodenie hnutelných vecí, ktoré patria nájomcovi a ktoré boli umiestnené, alebo ponechané v predmete nájmu.

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 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 nájomcu,
- 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. Predmetné úpravy predmetu zmluvy si nájomca môže viesť vo svojom účtovníctve a odpisovať ich,
- 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 nebytových 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 nasledujúcim 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 hrubé 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,

Zmluva o nájme bytových priestorov

nianska Olča

Alexander Seregi a Eva Seregiová

- 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 splňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia alebo 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 vecí takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo mu hrozí značná škoda.
- 7.7 Ak nájomca riadne a včas nevyprace 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 doručení, 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 doručení 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 podpisania notárskej zápisnice prenajímateľom ako aj nájomcom o uznaní záväzkov z tejto nájomnej zmluvy a o súhlase s vykonateľnosťou a exekúciou nájomcu prenajímateľom a to v súlade s čl. II ods. 2.3 tejto zmluvy
- 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. Občanom maďarskej národnosti bolo celé znenie zmluvy pretlmočené do maďarského jazyka.
- 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 ustanovenia tejto zmluvy sú neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť nemá za následok absolútnu neplatnosť celej zmluvy ako takej. V takom prípade majú

Zmluva o nájme bytových priestorov

Zemianska Olča

Alexander Seregi a Eva Seregiová

mluvné strany bez zbytočných prieťahov povinnosť nahradiť takého ustanovenia novým tak, aby bol zachovaný účel sledovaný uzavretím zmluvy.

16 JÚL 2013
Zemianskej Olči, dňa

prenajímateľ:

Gustáv Magyarics - starosta



nájomca:

Alexander Seregi

Eva Seregiová

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.,
číslo účtu: 0903160013/5600,
štatutárny orgán: Gustáv Magyarics – starosta.

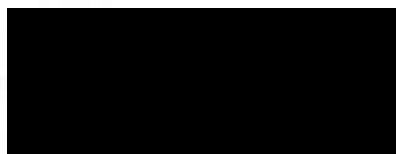
d'alej ako „**prenajímateľ**“
a

1.2 Robert **Borsányi**, rod. Borsányi



a

1.3 Monika **Borsányi**, rod. Kalmárová



d'alej ako „**nájomca**“ v príslušnom gramatickom
znení.

uzavreli dnešného dňa v súlade s ustanovením § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v platnom znení (d'alej len „OZ“) túto Zmluvu o nájme:

Článok II. Predmet zmluvy

2.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového priestoru nachádzajúceho sa na:

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

Parcely registra „C“

na parcele č.: 97/10, vo výmere: 265 m², zastavané plochy a nádvoría.

Stavby

Súpisné číslo: 707, na parcele č.: 97/10, 2 bytová jednotka.

Byt č. 2 na Kostolnej ulici č. 6 v celkovej výmere 38,95 m².

d'alej len „**predmet nájmu**“, alebo „**predmet zmluvy**“.

2.2 Predmet zmluvy pozostáva z 1 izby a príslušenstva. Príslušenstvo pozostáva z predsieni, kúpeľne, kuchyne s jedálňou, komora a WC s celkovou podlahovou plochou vo výmere 38,95 m². Prenajímateľ sa

Zmluva o nájme bytových priestorov

Robert Borsányi a Monika Borsányi

~~Príjemca~~ v deň podpísania tejto zmluvy vykoná inventarizáciu všetkého hnutel'ného majetku ~~príjemcu~~ sa v priestoroch predmetu nájmu ako aj stavu elektriny, vody a plynu. Predmetná ~~inventarizácia~~ sa vykoná najneskôr k dátumu podpísania tejto zmluvy. Zároveň sa v deň podpísania ~~zmluvy~~ a ~~príjemca~~ predmetu nájmu vyhotoví odovzdávací protokol.

~~Prenajímateľ~~ je na základe tejto zmluvy povinný na vlastné náklady dať vyhotoviť notársku zápisnicu ~~o stavu~~ ~~zmluvy~~ vyplývajúcich z tejto nájomnej zmluvy a o súhlase s vykonateľnosťou o exekúciou, ~~zmluva~~ je ~~príjemca~~ jeden rovnopis z tejto zápisnice predložiť nájomcovi a to do 3 dní od podpísania ~~zmluvy~~ zápisnice.

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 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 odovzdáva do užívania v stave spôsobilom na riadne užívanie, ide o nájom novej bytovej jednotky.
- 3.4 Žadovné strany sa dohodli, že nájomca nie je oprávnený počas doby trvania tejto nájomnej zmluvy uzavrieť žiadnu podnájomnú zmluvu s tret'ou osobou ani previesť vlastnícke právo predmetu nájmu na nájomcu.
- 3.5 V prípade, že dôjde k zvýšeniu, alebo zníženiu počtu osôb žijúcich s nájomcom v predmete nájmu, má nájomca povinnosť o tejto skutočnosti do 30 dní písomne informovať prenájomateľa. Relevantnými dokladmi podľa vyššie uvedeného sú: osvedčený doklad/rodný list, rozsudok súdu, sobášny list, úmrtný list.

Článok IV.

Doba nájmu

- 4.1 Zmluvné strany vyhlasujú, že nájom je dohodnutý na dobu určitú a to s účinnosťou od 01.05.2014 – do 30.04.2017. Uplynutím doby trvania nájmu sa nájomný vzťah končí.
- 4.2 Nájomca má prednostné právo na uzavretie novej zmluvy o nájme bytových priestorov s prenájomateľom 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 prenájomateľa 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 729,48 Eur (slovom sedemstodvadsaťdeväť Eur štyridsaťosem centov), čo teda činí výšku mesačného nájmu na 60,79 Eur (slovom šesťdesiat Eur a sedemdesiatdeväť centov), počnúc 01.05.2014, pričom prvým rokom nájmu je obdobie od 01.05.2014 do 30.04.2015. 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 prenájomateľa. Zmluvné strany si vzájomnou dohodou určili výšku mesačných preddavkov nad rámec nájomného za tieto služby nasledovne:

Zmluva o nájme bytových priestorov

Robert Borsányi a Monika Borsányi

2. Eur poplatok na fond údržby a opráv bytového domu
3. Nájomca 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. dňa daného príslušného mesiaca, bez vystavovania a zasielania faktúr. Variabilným symbolom bude rodné číslo nájomcu.
4. Oboje strany sa dohodli, že nájomca zloží k rukám prenajímateľa výšku nájomného vo výške 334,- Eur (slovom tristoštyridsaťštyri Eur) ako finančnú zábezpeku. Nájomca čestne prehlasuje, že v deň podpísania tejto zmluvy odovzdal prenajímateľovi voči príjmovému dokladu nájomné vo výške 334,- Eur (slovom tristoštyridsaťštyri Eur) a prenajímateľ čestne prehlasuje, že zálohu vo výške 334,- Eur (slovom tristoštyridsaťštyri Eur) osobne prevzal. Táto finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia nájomného (t.j. príslušenstva – poplatkov z omeškania), preddavkov za služby uvedené v čl. 5.1 (príslušenstva – poplatkov z omeškania) a nepoškodzovania predmetu nájmu ako ani príslušenstva, spoločných častí a zariadení bytového domu.
5. 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. 334,- Eur (slovom tristoštyridsaťštyri Eur). Zábezpeka, resp. jej zostatok sa po riadnom ukončení nájomného vzťahu a vyrovnaní všetkých záväzkov nájomcu voči prenajímateľovi vráti nájomcovi.
6. Prenajímateľ je oprávnený jednostranným prepisom-rozhodnutím zmeniť výšku preddavku.

Článok VI.

Práva a povinnosti

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

6.2 Práva a povinnosti prenajímateľa :

- 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 01.05.2014. O odovzdaní predmetu zmluvy sa vyhotoví písomný protokol podpísaný oboma zmluvnými stranami, obsahujúci opis stavu predmetu zmluvy, vrátane prípadných zavad' 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),
- nájomca je povinný udržiavať predmet zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a na vlastné náklady zabezpečovať jeho opravy a údržbu vrátane drobných opráv a bežnej údržby (pokiaľ náklady v jednotlivom prípade nepresiahnu 30,- €).
- 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,
- 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,
- 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,
- prenajímateľ vyhlasuje, že na predmete zmluvy neviazu ku dňu podpisu tejto zmluvy žiadne dlhy, ťarchy, vecné bremená a ani žiadne iné práva tretích osôb, a nie je mu 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.

Zmluva o nájme bytových priestorov

c Zemianska Olča

Robert Borsányi a Monika Borsányi

- Prenajímateľ sa zaväzuje zdržať akéhokoľvek konania, ktoré by počas trvania tejto zmluvy obmedzovalo alebo znemožňovalo užívanie predmetu nájmu nájomcom,
- g) prenájomca 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 hnutelných vecí, ktoré patria nájomcovi a ktoré boli umiestnené, alebo ponechané v predmete nájmu.
- 6.4 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 oznámiť prenájomcovi potrebu opráv a údržby predmetu nájmu, ktoré má zabezpečiť nájomca, a umožniť mu vykonanie všetkých potrebných prác. Pokiaľ prenájomca v primeranej lehote po oznámení potrebné práce nevykoná, nájomca je oprávnený ich vykonať sám alebo zabezpečiť ich vykonanie na náklady prenájomcu,
- c) pokiaľ v dôsledku vzniknutých zavad bude užívanie predmetu zmluvy zo strany prenájomcu 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 povinností nájomcu,
- d) nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné zmeny na predmete zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu, akékoľvek iné zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenájomcu. Náklady súvisiace so zmenou predmetu nájmu znáša nájomca v plnej výške bez možnosti nároku na ich od prenájomcu, 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 prenájomcu,
- 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 prenájomcu 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 prenájomcovi, resp. doklad potvrdzujúci inventarizáciu s dátumom totožným s dátumom ukončenia samotnej zmluvy o nájme nebytových 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 prenájomcu, 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 nasledujúcim 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 hrubé 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:

Zmluva o nájme bytových priestorov

c Zemianska Olča

Robert Borsányi a Monika Borsányi

- 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 určenia alebo 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 vecí takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo mu hrozí značná škoda.
- 7.7 Ak nájomca riadne a včas nevyprace 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 doručeníu, 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 doručeníu 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 podpísania notárskej zápisnice prenajímateľom ako aj nájomcom o uznaní záväzkov z tejto nájomnej zmluvy a o súhlase s vykonateľnosťou a exekúciou nájomcu prenajímateľom a to v súlade s čl. II ods. 2.3 tejto zmluvy
- 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. Občanom maďarskej národnosti bola táto zmluva pretlmočená do maďarského jazyka a ako znak súhlasu ju podpisujú bez výhrad.

Zmluva o nájme bytových priestorov

e Zemianska Olča

Robert Borsányi a Monika Borsányi

- 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 súdnym exekútorom. Trovy exekúcie znáša nájomca.
- 6 V prípade, že sa preukáže, 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 prieťahov povinnosť nahradiť takého ustanovenia novým tak, aby bol zachovaný účel sledovaný uzavretím zmluvy.

V Zemianskej Olči, dňa 1.05.2014

prenajímateľ:



Gustáv Magyarics - starosta

nájomca:



Monika Borsányi rod. Kalmárová

nájomca:



Robert Borsányi

Zmluva o nájme bytových priestorov

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

Článok I.

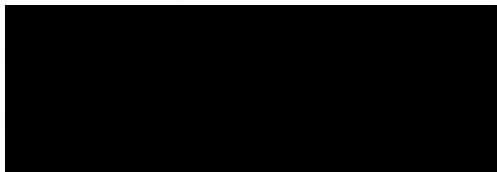
Zmluvné strany

Obec Zemianska Olča

so sídlom: Hlavná 26, 94614 Zemianska Olča,
IČO: 00306720,
DIČ: 2021014842
bankové spojenie: Prima banka, a.s.,
číslo účtu: 0903160013/5600,
statutárny orgán: Gustáv Magyarics – starosta.

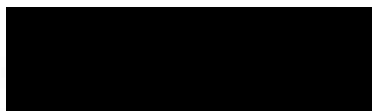
d ďalej ako „**prenajímateľ**“
a

Igor Boros



a

Kristína Boros



d ďalej ako „**nájomca**“

uzavreli dnešného dňa v súlade s ustanovením § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v platnom znení (ďalej len „OZ“) túto Zmluvu o nájme:

Článok II.

Predmet zmluvy

2.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového priestoru nachádzajúceho sa na:

LV: 1012, vedený správou katastra Komárno, okres: Komárno, obec Zemianska Olča, katastrálne
územie: Zemianska Olča,

Parcely registra „C“

na parcele č.: 97/10, vo výmere: 265 m², zastavané plochy a nádvoría.

Stavby

Súpisné číslo: 707, na parcele č.: 97/10, 6 bytová jednotka.

Byt č. 1 na Kostolnej ulici č. 6 v celkovej výmere 68,85 m².

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

2.2 Predmet zmluvy pozostáva z 3 izieb s obytnou plochou 44,2 m² a príslušenstva. Príslušenstvo pozostáva z predsiene, kúpeľne, kuchyne s jedálňou, komora a WC s celkovou podlahovou plochou vo výmere 68,85 m².

2.3 Prenajímateľ je na základe tejto zmluvy povinný na vlastné náklady dať vyhotoviť notársku zápisnicu o uznaní záväzkov vyplývajúcich z tejto nájomnej zmluvy a o súhlase s vykonateľnosťou o exekúciou, zároveň je povinný jeden rovnopis z tejto zápisnice predložiť nájomcovi a to do 3 dní od podpísania spomínanej zápisnice.

Zmluva o nájme bytových priestorov

Kristína Boros a Igor Boros

Článok III.

Účel nájmu

Spoločnou osobou, ktorá bude predmet nájmu uvedený v čl. II. ods. 2.1 využívať len na prípadne nie na vykonávanie podnikateľskej činnosti. Nájomca a osoby, ktoré žijú v spoločnej domácnosti, majú právo popri predmete nájmu užívať aj spoločné priestory bytového domu. Zároveň majú právo požívať plnenia, ktoré sa v súvislosti užívaním poskytujú.

~~Na~~ touto zmluvou prenecháva za odplatu nájomcovi nehnuteľnosti špecifikované v čl.II. , bod. ~~zmluvy~~ za nájomné uvedené v čl. V. tejto zmluvy.

sa nájomcovi odovzdáva do užívania v stave spôsobilom na riadne užívanie, ide o nájom
tej jednotky.

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

že dôjde k zvýšeniu, alebo zníženiu počtu osôb žijúcich s nájomcom v predmete nájmu, má povinnosť o tejto skutočnosti do 30 dní písomne informovať prenajímateľa. Relevantnými podľa vyššie uvedeného sú: osvedčený doklad/rodný list, rozsudok súdu, sobášny list, úmrtý

Článok IV.

Doba nájmu

Zmluvné strany vyhlasujú, že nájom je dohodnutý na dobu určitú a to s účinnosťou od 16.07.2013 do 31.07.2016. Uplynutím doby trvania nájmu sa nájomný vzťah končí.

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 1368,60 Eur (slovom jedentisíc tristošesťdesiatosem Eur a šesťdesiat centov) , čo teda činí výšku mesačného nájmu na 107,42 Eur (slovom jeden stosedem eur a štyridsaťdva centov), počnúc 16.07.2013, pričom prvým rokom nájmu je obdobie od 16.07.2013 do 15.07.2014. V tejto cene nie sú zahrnuté náklady na služby spojené s užívaním predmetu nájmu (voda, plyn, elektrina ani poplatok za odvoz odpadov). 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 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 sa dohodli, že nájomca zloží k rukám prenajímateľa výšku nájomného vo výške 1002,- Eur (slovom jedentisíc dva Eur) ako finančnú zábezpeku. Nájomca čestne prehlasuje, že v deň podpísania

Zmluva o nájme bytových priestorov

Zemianska Olča

Kristína Boros a Igor Boros

tejto zmluvy odovzdal prenajímateľovi voči príjmovému dokladu nájomné vo výške 1002,- Eur (slovom jedentisíc dva Eur) a prenajímateľ čestne prehlasuje, že zálohu vo výške 1002,- Eur (slovom jedentisíc dva Eur) osobne prevzal. Táto finančná zábezpeka môže byť čerpaná jedine vo výpovednej lehote, resp. po ukončení nájomného vzťahu. Slúži na zabezpečenie platenia nájomného (jeho príslušenstva – poplatkov z omeškania), preddavkov za služby uvedené v čl. 5.1 (príslušenstva – poplatkov z omeškania) a nepoškodzovania predmetu nájmu ako ani príslušenstva, spoločných častiach 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. 1002,- Eur (slovom jedentisíc dva Eur). Zábezpeka, resp. jej zostatok sa po riadnom ukončení nájomného vzťahu a vyrovnaní všetkých záväzkov nájomcu voči prenajímateľovi vracia nájomcovi.
- 5.5 Prenajímateľ je oprávnený jednostranným prepisom-rozhodnutím zmeniť jej výšku.

Článok VI.

Práva a povinnosti

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

6.2 Práva a povinnosti prenajímateľa :

- 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 16.07.2013. O odovzdaní predmetu zmluvy sa vyhotoví písomný protokol podpísaný oboma zmluvnými stranami, obsahujúci opis stavu predmetu zmluvy, vrátane prípadných zavad' a termínu ich odstránenia nájomcom a stavu energie. 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),
- nájomca je povinný udržiavať predmet zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a na vlastné náklady zabezpečovať jeho opravy a údržbu vrátane drobných opráv a bežnej údržby (pokiaľ náklady v jednotlivom prípade nepresiahnu 30,- €).
- 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,
- 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,
- 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,
- prenajímateľ vyhlasuje, že na predmete zmluvy neviaznu ku dňu podpisu tejto zmluvy žiadne dlhy, ťarchy, vecné bremená a ani žiadne iné práva tretích osôb, a nie je mu 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,
- 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.

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

4 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 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 nájomcu,
- 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. Predmetné úpravy predmetu zmluvy si nájomca môže viesť vo svojom účtovníctve a odpisovať ich,
- 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 nebytových 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 nasledujúcim 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 hrubé 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 určenia alebo 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 vecí takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo mu hrozí značná škoda.
- 7.7 Ak nájomca riadne a včas nevyprace 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 doručenie, 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 doručenie 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 podpísania notárskej zápisnice prenajímateľom ako aj nájomcom o uznaní záväzkov z tejto nájomnej zmluvy a o súhlase s vykonateľnosťou a exekúciou nájomcu prenajímateľom a to v súlade s čl. II ods. 2.3 tejto zmluvy.
- 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. Občanom maďarskej národnosti bolo celé znenie zmluvy pretlmočené do maďarského jazyka.
- 9.5 Nájomca berie na vedomie, že v prípade zániku nájomného pomeru nemá nárok na bytovú náhradu. Ďalej berie na vedomie, že ak neučiní žiadosť svojej povinnosti vypratať byt, táto povinnosť bude vynútená exekútorom. Trovy exekúcie znáša nájomca.
- 9.6 V prípade, že sa preukáže, 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 prieťahov povinnosť nahradiť takého ustanovenia novým tak, aby bol zachovaný účel sledovaný uzavretím zmluvy.

16. JÚL 2013

V Zemianskej Olči, dňa

prenajímateľ:



Gustáv Magyarics - starosta

nájomca:

Igor Boros

Kristína Boros