

Nájomná zmluva

ktorú uzavreli:

Prenajímateľ: Obec Horná Kráľová, 951 32 Horná Kráľová, Hlavná č. 17
zastúpená starostom obce Emilom Rábekom
Bankové spojenie: PRIMA BANKA
Číslo účtu: SK735600000000845285001
IČO: 00 800 368
ďalej len ako „prenajímateľ“ na strane jednej

a

Nájomca: Velčická Eliška
[redacted]
[redacted] 2 Horná Kráľová
ďalej len ako „nájomca“ na strane druhej

Článok I.

Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je prenechanie bytu nájomcovi v bytovom dome postaveného v katastrálnom území obce Horná Kráľová, Hlavná ulica, vedeného na Katastrálnom úrade v Nitre, Správa katastra Šafa, vedeného na LV číslo 845, parc. číslo 105/1 a 105/21, ktorý pozostáva z 6 bytových jednotiek.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt číslo 17/5 v predmetnej novostavbe bytového domu. Byt pozostáva z kuchyne, obývacej izby, kúpeľne, WC, a z chodby. Celková úžitková plocha bytu je 48,50 m². Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nebytové priestory v podiele 1/6 o výmere 15,25 m². Výlučným vlastníkom bytového domu a nebytových priestorov je prenajímateľ.
3. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi vyššie uvedený byt bez závad v zmysle prílohy číslo 2 k Výnosu MV a RR SR č. V-1/200.. zo dňa v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzujúce sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv.
4. Nájomcovia prenajatých bytových jednotiek sa zaväzujú vytvoriť združenie spolu s pravidlami, kde nájomcovia predmetných bytových jednotiek sa dohodnú na čistení spoločných priestorov ako aj na úhrade prípadných vzniknutých spoločných nákladov. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

Článok II.

Doba platnosti a zánik zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 01. 12. 2019 do 01.12.2020**
2. Nájomca sa zaväzuje, že uplynutím doby nájmu (v prípade, ak nájomná zmluva nebude na základe obojstrannej dohody predĺžená), najneskôr v deň ukončenia nájmu v zmysle tejto nájomnej zmluvy byt vyprázdni a vráti prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania resp. v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Nájom bytu sa môže ukončiť v zmysle ust. § 676 a ďalších Občianskeho zákonníka:

- a. uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý,
 - b. písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
 - c. nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu hlavne tým, že nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 splátky nenasledujúce za sebou, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - d. v prípade omeškania s platbou nájomného viac ako 7 dní nájomca zaplatí prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia.
2. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva predmet prenájmu, alebo ak trpí užívanie predmetu prenájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo mu hrozí značná škoda.
Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu aj v zmysle ust. § 711 Občianskeho zákonníka.
3. Vypovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej strane.
4. Nájomca sa zaväzuje, že po skončení doby nájmu byt vyprace a vráti prenajímateľovi v stave, ktorý zodpovedá bežnému opotrebeniu.
5. V prípade, ak nájomca predmetný byt po skončení doby nájmu nevyprace, nájomca splnomocňuje týmto prenajímateľa na jeho vypratanie na náklady nájomcu.
6. Ku dňu odovzdania bytu nájomcovi bude spísaný preberací protokol k bytu, podpísaný oboma zmluvnými stranami a obsahujúci údaje o technickom stave bytu a stave meračov elektrickej energie, teplej a studenej vody, plynu.
7. Po ukončení nájmu na základe tejto zmluvy nevzniká prenajímateľovi povinnosť poskytnúť nájomcovi náhradné ubytovanie, čím nájomca súhlasí.

Článok III.

Výška nájomného a úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné vo výške 124 EUR mesačne, slovom jedenstodvadsaťštyri EUR, na fond opráv a údržbu 5 EUR mesačne, slovom päť, Eur spolu 129 EUR, slovom jedenstodvadsaťdeväť EUR.
2. Cena nájmu bude splatná v hotovosti alebo na bankový účet prenajímateľa,
Bankové spojenie: PRIMA BANKA
Číslo účtu: SK735600000000845285001
Cena nájmu musí byť zaplatená vždy na 1 mesiac dopredu nasledovne:
 - a. nájomné za 1. mesiac musí nájomca zaplatiť pri podpise nájomnej zmluvy,
 - b. ďalšie nájomné vždy do 15-ho dňa predchádzajúceho mesiaca.

3. Súčasťou úhrady za nájom bytu nie sú služby spojené s užívaním bytu:
 - náklady za spotrebu elektrickej energie,
 - náklady za spotrebu plynu – vykurovanie,
 - vodné a stočné,
 - odvoz tuhého komunálneho odpadu,
 - miestne poplatky,
 - čistenie odpadových potrubí.
2. Nájomné nezahŕňa úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu. Úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu je povinný v plnom uhrádzať nájomca.

Článok IV. Zábezpeka

1. Nájomca na zabezpečenie splácania nájomného a úhrady za prípadné poškodenie bytu sa zaväzuje poskytnúť prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške 6 mesačného nájomu t.j. čiastku 774 EUR slovom sedemstoštyridsaťštyri pri podpise tejto zmluvy; odovzdanie a prevzatie tejto finančnej čiastky účastníci zmluvy zároveň svojimi podpismi potvrdzujú.
2. V prípade nesplnenia si povinností zo strany nájomcu na základe čl. III. ods. 1 a 2 tejto zmluvy, budú tieto záväzky nájomcu uhradené zo zábezpeky. Prenajímateľ písomne upozorní nájomcu na čerpanie peňažných prostriedkov zo zábezpeky tak, že uvedie výšku čerpaných peňažných prostriedkov, účel ich použitia a dátum čerpania.
3. Kedykoľvek za trvania nájomného vzťahu na základe tohto právneho úkonu je nájomca oprávnený písomne požiadať prenajímateľa o informáciu o aktuálnej výške zloženej zábezpeky, ktorú povinnosť sa prenajímateľ zaväzuje splniť v lehote do 5 dní odo dňa doručenia písomnej žiadosti nájomcu.
4. Po ukončení nájomného vzťahu je prenajímateľ oprávnený čerpať peňažné prostriedky zo zábezpeky, ak nájomca za trvania nájomného vzťahu spôsobil prenajímateľovi na predmete nájmu škodu na základe tohto právneho úkonu má voči nájomcovi iné splatné pohľadávky. O čerpaní týchto peňažných prostriedkov je prenajímateľ povinný vystaviť nájomcovi potvrdenie spolu s dôvodom ich čerpania.
5. Po ukončení nájomného vzťahu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi zloženú zábezpeku, zníženú o peňažné prostriedky čerpané na základe ods. 2 a 4 tohto článku zmluvy.

Článok V. Práva a povinnosti účastníkov

1. Prenajímateľ je povinný:
 - a) Odo dňa účinnosti zmluvy umožniť nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu, a to počas celej doby nájmu.
 - b) Odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie.
 - c) Prijatť predmet nájmu späť od nájomcu po skončení doby nájmu.

2. Nájomca je povinný:
- a) Užívať predmet nájmu riadne a v súlade s účelom dohodnutým zmluvy a umožniť prenajímateľovi prístup k predmetu nájmu za účelom jeho kontroly.
 - b) Užívať predmet nájmu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
 - c) Uhrádzať riadne a včas na základe ust. č. III. ods. 1 a 2 tejto zmluvy, nájomné a náklady spojené s užívaním bytu.
 - d) Pri výkone svojho práva dbať, aby sa v byte vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
 - e) Oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
 - f) Odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
 - g) Uhrádzať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním.
 - h) Nájomca nie je oprávnený vykonať akúkoľvek stavebnú úpravu alebo inú podstatnú zmenu (ďalej len úpravy) v nájomnom byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
 - i) Starat' sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda.
 - j) Po skončení doby nájmu vrátiť predmet nájmu v stave minimálne porovnateľnom, v akom ho prevzal nájomca od prenajímateľa, a to hygienicky vybielený s prihliadnutím na bežnú amortizáciu.
 - k) Dodržiavať domový poriadok.
 - l) Podieľať sa na vytváraní obytného prostredia a udržiavaní bezprostredného okolia bytového domu.
 - m) Nájomca je povinný zakúpiť si smetnú nádobu na domový odpad.
3. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom predmetu nájmu, a že v takom stave ho preberá.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu na užívanie (do podnájmu) tretím osobám, bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
5. V prípade ukončenia nájmu z dôvodov uvedených v ustanovení § 711 ods. 1 písm. c) OZ (hrubé poškodenie bytu a jeho príslušenstva) je nájomca povinný uhradiť vzniknutú škodu po výzve prenajímateľa bez zbytočného odkladu.

Článok VI. Osobitné dojednanie

1. V prípade, ak nájomca v priebehu trvania nájomného vzťahu na základe tejto zmluvy splní riadne všetky svoje povinnosti uvedené v čl. V ods. 2 tejto zmluvy, prenajímateľ je povinný uzatvoriť s nájomcom zmluvu a postupuje sa podľa VZN č. 02/2008 zo dňa 03.07.2008, ktorým sa doba nájmu predlžuje o ďalšie 3 roky.

2. Ak nájomca na základe tohto právneho úkonu bude užívať predmet nájmu minimálne počas 30 rokov, na základe tohto právneho úkonu mu vznikne predkupné právo k predmetu nájmu.
3. K nájomným bytom patrí aj vstupný priestor na parkovanie osobných motorových vozidiel a dovozu spotrebného materiálu do nájomných bytov. O tento vstupný priestor (dvor), ktorý každý nájomca bude využívať je potrebné aby bol udržiavaný v čistote a v poriadku.
4. Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom prenajímateľa. Ak prenajímateľ vykonáva úpravy bytu na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, sú nájomcovia povinní umožniť ich vykonanie, inak zodpovedajú za škodu, ktorá v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti vznikla.

Prenajímateľ má právo na úhradu nákladov tých opráva a údržby bytu, o ktorých vykonanie sa nájomcovia nepostarali včas.

Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie opráv v byte, pravidelné odčítavanie vodomeroch a obhliadku príslušenstva bytu ako sú plynové a elektrické spotrebiče, ističe a meranie, vykurovacie telesá a rozvody k nim, vodovodné rozvody a pod., za ktorým účelom sa zaväzuje pracovníkom prenajímateľa zabezpečiť prístup do bytu. V prípade, že tento záväzok porušia, sú si vedomí zodpovednosti za škody, ktoré nesplnením tejto povinnosti alebo záväzku vzniknú.

Článok VII. Spoločné ustanovenia

1. Účastníci tejto zmluvy prehlasujú, že majú plnú spôsobilosť na právne úkony, že túto zmluvu uzatvárajú pri plnom vedomí, slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni, zmluvu si prečítali, porozumeli jej, čo potvrdzujú svojím podpisom.
2. Oprávnenou osobou na preberanie písomností sú výlučne len účastníci tejto zmluvy. Pri neprevzatí doporučenej zásielky, je dňom doručenia deň uloženia zásielky na pošte.
3. Podľa nájomnej zmluvy je nájomca povinný:
 - a. plniť a dodržiavať požiaro-bezpečnostné predpisy,
 - b. udržiavať poriadok a čistotu v byte a v okolí bytu,
 - c. po ukončení nájomného vzťahu odovzdať predmet nájmu vypratý a čistý v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pokiaľ sa účastníci nedohodnú inak.

Článok VIII. Prechodné a záverečné ustanovenie

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
2. Pre práva a povinnosti zmluvných strán sú rozhodné ustanovenia tejto zmluvy, v ďalšom platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
3. Zmeny a dodatky tejto nájomnej zmluvy vyžadujú k svojej platnosti písomnú formu a podpisy oboch zmluvných strán.

4. Zmluva bola vyhotovená v troch vyhotoveniach, z ktorých jedno vyhotovenie obdrží nájomca a dve vyhotovenia prenajímateľ.

Túto zmluvu uzavreli jej účastníci slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, teda tak, aby v budúcnosti nevzbudzovala žiadne pochybnosti o tom, čo chceli jej obsahom prejavíť.

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

V Hornej Kráľovej, dňa 01.12.2019

Nájomca:
Eliška Velčická

[Redacted signature of Eliška Velčická]

Prenajímateľ:
Obec Horná Kráľová
Emil Rábek – starosta obce



[Redacted signature of Emil Rábek]