

Zmluva o nájme bytových priestorov

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Názov: **Obec Chtelnica**
Adresa sídla: **Nám. 1. mája 495/52**
922 05 Chtelnica
zastúpený starostom: **Ing. Ján Horváth**
bankové spojenie: **Prima banka Slovensko, a.s.**
číslo účtu : **IBAN SK56 5600 0000 0011 3266 4006**
IČO: **00 312 584**
DIČ: **2020530886**
(ďalej len „**prenajímateľ**“)

a

Nájomca:

Meno a priezvisko: **Kováč Vladimír**, rod. , dátum narodenia a **manželka Andrea**, rod. ,
dátum narodenia
Adresa bydliska **Nám. 1. mája 2/2, 92205 Chtelnica**
bankové spojenie: **Slovenská sporiteľňa, a.s.**
číslo účtu :
(ďalej len „**nájomca**“)

u z a t v á r a j ú

podľa ustanovenia § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka (zákon č. 40/1964 Zb.) v znení neskorších predpisov túto zmluvu o nájme bytových priestorov s nasledovným obsahom:

Článok I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu **2-izbový byt** o celkovej výmere **63,676 m²**, nachádzajúci sa v obecnej budove v Chtelnici na Námestí 1.mája 2/2 na 1. poschodí, ktorého vlastníkom je prenajímateľ.
2. Byt pozostáva z: kuchyne – 11,97 m², dvoch izieb o výmere 17,64 m² a 20,40 m², chodby – 4,50 m², šatníka – 2,92 m², kúpeľne – 4,896 m² a WC – 1,35 m².

Článok II. Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať bytové priestory uvedené v Článku I., bod 1 až 2 tejto zmluvy v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu iným osobám a podnikateľským subjektom.

Článok III. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu **určitú** v trvaní **od 01.11.2023 do 31.10.2026**.

Článok IV. Nájomné

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy v mesačnej výške **120,- Eur** (slovom: stodvadsať Eur).
2. Nájomné je splatné **mesačne**, a to najneskôr do 15-teho dňa v danom mesiaci na základe tejto zmluvy. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa alebo deň prevzatia hotovosti do pokladnice prenajímateľa.
3. V nájomnom nie je zahrnutá úhrada za spotrebovanú elektrickú energiu, plyn a vodu (ďalej len „energie“).
4. Nájomca uhradí preddavok na energie v mesačnej výške **235,00 Eur** (slovom: dvestotridsaťpäť Eur). Preddavok je splatný **mesačne**, a to najneskôr do 15-teho dňa v danom mesiaci na základe tejto zmluvy. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady preddavku na bankový účet prenajímateľa alebo deň prevzatia hotovosti do pokladnice prenajímateľa.
5. Vyúčtovanie preddavkov na energie uskutoční prenajímateľ **1 x ročne**.
6. Nájomca sa zaväzuje v deň splatnosti nájomného v prvom mesiaci zložiť prenajímateľovi na uvedený účet bezpečnostnú **zálohu** vo výške **291,60 Eur** (slovom: dvesto deväťdesiatjeden eur a šesťdesiat eurocentov). Záloha bude použitá výlučne na krytie nájomného v prípade ukončenia zmluvy výpoveďou. Eventuálna ostávajúca časť zálohy bude prenajímateľom vrátená nájomcovi do 30 dní po ukončení nájmu.
7. Nájomca si platí samostatne vývoz komunálneho odpadu v zmysle platného VZN.
8. V prípade úhrady nájomného a preddavku na energie bezhotovostným platobným stykom, nájomca uvedie do variabilného symbolu číslo zmluvy **1002023** a do poznámky uvedie názov nájomcu.
9. Prenajímateľ a nájomca súhlasia s úpravou ceny nájomného v prípade, že obecné zastupiteľstvo schváli nové všeobecne záväzné nariadenie o určení nájomného za prenájom bytových, nebytových priestorov a pozemkov vo vlastníctve Obce Chtelnica.
10. Prenajímateľ je oprávnený každoročne upraviť výšku nájomného o koeficient valorizácie, vyhlásený Štatistickým úradom SR. Prenajímateľ oznámi takéto zvýšenie nájomného nájomcovi písomne. Platnosť takto upraveného nájomného je od 1.1. príslušného roka.

Článok V. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu uvedený v Článku 1, bod 1. až 2. tejto zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel.
2. Nájomca je povinný:
 - a) užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou, zmeniť dohodnutý účel užívania je možné len s písomným súhlasom prenajímateľa
 - b) užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť ich poškodenia alebo zničenia
 - c) akékoľvek stavebné úpravy v predmete nájmu môže nájomca uskutočniť len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa
 - d) dodržiavať bezpečnostné, protipožiarne a iné všeobecné záväzné právne predpisy, za požiaru ochranu plne zodpovedá nájomca
 - e) umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly
 - f) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
3. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani časť prenajatých priestorov do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch.
5. Prenajímateľ vyhlasuje, že na predmete nájmu neviaznu žiadne práva tretích osôb. Prenajímateľ je povinný umožniť prístup k priestorom užívaným na základe tejto zmluvy.

Článok VI. Skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva končí **31.10.2026**.
2. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Nájomnú zmluvu je možné vypovedať kedykoľvek na základe písomnej dohody obidvoch zmluvných strán.
4. Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať kedykoľvek v dobe jej účinnosti, ak nájomca závažným spôsobom porušuje povinnosti z tejto zmluvy pre neho vyplývajúce.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov na základe dohody oboch zmluvných strán.
2. Povinnou prílohou tejto zmluvy o nájme bytových priestorov je protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.
3. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, ako aj platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola vypracovaná s akceptovaním rovnosti oboch zmluvných strán, zmluvné strany nájomnú zmluvu prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom, nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa § 5a zákona o slobode informácií v spojitosti s § 47a odst.1 Občianskeho zákonníka v platnom znení.
6. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých dva obdrží prenajímateľ a jeden nájomca.

V Chtelnici, dňa

Ing. Ján Horváth
prenajímateľ

Andrea Kováčová
nájomca

Vladimír Kováč
nájomca