

Nájomná zmluva RZ č. 68/2020
uzavretá podľa ust. § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb.
Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „Občiansky zákonník“)
medzi týmito zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: **Obec Chtelnica**
so sídlom: Nám. 1. mája 495/52, 922 05 Chtelnica
starosta obce: Ing. Ján Horváth
IČO: 00 312 584
Bankové spojenie: Prima banka, a.s.
Číslo účtu (IBAN): SK56 5600 0000 0011 3266 4006
(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Roman Biskorovajný**
bydlisko: Hospodárska 55, 917 01 Trnava
dátum narodenia:
štátne občianstvo: štátny občan SR
číslo účtu:
(ďalej spoločne ako „nájomca“ a prenajímateľ a nájomca spolu aj ako „zmluvné strany“)

Článok I.

Predmet nájmu

1. Budúci predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v kat. úz. Chtelnica, obec Chtelnica, okres Piešťany, ktorá je vedená Okresným úradom Piešťany, katastrálnym odborom na LV č. 1719 ako byt č. 8 na 3. poschodí bytového domu na ulici Kúria č. 950/77, postaveného na parc. č. 1875/13, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o celkovej výmere 299 m², ku ktorému prináleží príslušný podiel na spoločných častiach a zariadeniach vyššie uvedeného bytového domu; právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba so súp. č. 950 je evidovaný na tom istom LV č. 1719 Okresného úradu Piešťany, katastrálneho odboru ako parcela registra „C“, parc. č. 1875/13 o výmere 299 m² zastavané plochy a nádvoria, pričom prenajímateľ je podielovým spoluvlastníkom spoluvlastníckeho podielu k tejto pozemkovej nehnuteľnosti v príslušnom spoluvlastníckom podiele (ďalej len „byt“).
2. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je byt uvedený v bode 1 tohto článku zmluvy (ďalej len ako „byt“).

Článok II.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi byt do užívania na dobu uvedenú v čl. V. tejto zmluvy a nájomca sa za to zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné dohodnuté podľa čl. VI. tejto zmluvy.

Článok III.

Účel nájmu

1. Prenajíateľ týmto prenecháva nájomcovi do užívania byt špecifikovaný v čl. IV. tejto zmluvy na účely bývania a nájomca vyhlasuje, že bude byt užívať výlučne za týmto účelom.

Článok IV.

Charakteristika bytu

Údaje o stave meračoch spotreby energií

1. Byt pozostáva z 2 obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, predsieň, kúpeľňa + WC, balkón a samostatná kobka v pivnici. Celková plocha bytu je 60,45 m² a kobky v pivnici č. 8 je 2,20 m².
2. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, a to: kuchynská linka, plynový sporák, osvetľovacie telesá, umývadlo, vaňa, zmiešavacie batérie, záchodová misa, splachovacia nádržka, radiátory, vodovodné, kanalizačné, elektronické, telefónne a plynové prípojky, poštová schránka.
3. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že sa so stavom bytu a jeho vnútorným vybavením a zariadením, ako aj stavom na príslušných meračoch spotreby energií riadne oboznámil pri osobnej prehliadke pred uzatvorením tejto zmluvy a v tomto stave ho od prenajíateľa preberá do dočasného užívania.

Článok V.

Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára a nájom bytu je dojednaný na dobu neurčitú, počnúc dňom 01.09.2020.

Článok VI.

Platenie nájomného a úhrady za služby spojené s užívaním bytu

1. Nájomca sa zaväzuje na základe tejto zmluvy prenajíateľovi za nájom bytu o výmere 62,65 m² riadne a včas platiť nájomné vo výške 0,90 €/mesiac/1m² (slovom deväťdesiat eurocentov/mesiac/1m²), t. j. celkovo mesačne sumu vo výške **56,40 €** (ďalej len „nájomné“). Zo sumy nájomného sa prenajíateľ zaväzuje použiť čiastku vo výške 0,40 €/mesiac/1m² teda sumu vo výške **25,06 €** mesačne na tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv. Za spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu o výmere 10,95 m² sa nájomca zaväzuje platiť 0,25 €/mesiac/1m², teda sumu **3,- €**.
Nájom spolu: **59,40 €** mesačne.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnuté nájomné prenajíateľovi mesačne vopred najneskôr vždy do 15 dňa v príslušnom kalendárnom mesiaci za daný mesiac v hotovosti alebo bankovým prevodom alebo vložením v hotovosti v prospech účtu prenajíateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy.

3. Podľa dohody zmluvných strán úhrady za služby spojené s užívaním bytu bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi formou zálohových platieb vo výške 10,- € (slovom desať eur) mesačne vopred najneskôr do 15 dňa v príslušnom kalendárnom mesiaci za daný mesiac.
Prenajímateľ je povinný raz ročne, vždy najneskôr do 31.05. príslušného kalendárneho roka (prvý raz v roku 31.05.2021) vyúčtovať nájomcovi úhrady za služby spojené s užívaním bytu, pričom prípadný preplatok sa prenajímateľ zaväzuje nájomcovi vrátiť v lehote do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania a prípadný nedoplatok sa nájomca zaväzuje prenajímateľovi uhradiť v lehote do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
4. Zmluvné strany sa týmto dohodli, že suma podľa bodu 3. tohto článku zmluvy je určená na úhradu preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu, t.j. za spotrebu elektrickej energie – spoločných priestorov, plynu, studenej a teplej vody.
5. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že akékoľvek iné plnenia alebo služby, ktoré nie sú uvedené v bode 3 tohto článku zmluvy, a ktoré nájomca bude využívať, hradí nájomca priamo poskytovateľovi tohto plnenia alebo služby a tieto nie sú súčasťou sumy za úhrady za služby spojené s užívaním bytu podľa bodu 2 tohto článku zmluvy.
6. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku úhrad za služby spojené s užívaním bytu podľa bodu 2 tohto článku zmluvy, a to v prípade, že dôjde najmä k zmene podmienok pre tvorbu nákladov za služby spojené s užívaním bytu v cenových predpisoch, v rozsahu poskytovaných služieb, prípadne k rozšíreniu poskytovaných služieb.
7. Všetky platby podľa tohto článku zmluvy sa považujú za uhradené v celom rozsahu pripísaním peňažných prostriedkov v plnej výške v prospech bankového účtu, alebo zaplatením v hotovosti prenajímateľovi. V prípade, že prenajímateľ zmení počas účinnosti tejto zmluvy číslo bankového účtu, je povinný túto skutočnosť oznámiť nájomcovi a nájomca sa zaväzuje od doručenia tohto oznámenia uhrádzať nájomné spolu s úhradami za služby spojené s užívaním bytu, príp. ďalšími plneniami vzniknutými na základe tejto zmluvy, na nové číslo účtu prenajímateľa.

Článok VII.

Kaucia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný ku dňu účinnosti tejto zmluvy zložiť na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy kauciu vo výške **178,20 €** (slovom stosedemdesiatosem eur a dvadsať eurocentov) (ďalej len „kaucia“). Kaucia bude slúžiť ako zábezpeka na všetky peňažné pohľadávky aj s príslušenstvom, ktoré vzniknú prenajímateľovi voči nájomcovi z titulu plnenia tejto zmluvy, resp. v prípade porušenia ustanovení tejto zmluvy, a to počas celej doby trvania nájmu. V prípade, že nájomca nesplní včas svoje splatné záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy alebo ich splní iba čiastočne, je prenajímateľ oprávnený uspokojiť svoju splatnú pohľadávku zo zloženej kaucie, a to do výšky peňažného záväzku nájomcu, s ktorým je v omeškaní. Použitie kaucie oznámi prenajímateľ nájomcovi a súčasne ho vyzve, aby v lehote do 5 pracovných dní po obdržaní tejto výzvy doplatil kauciu do pôvodnej výšky. Ak nájomca nedoplní kauciu podľa tohto ustanovenia, považuje sa to za hrubé porušenie tejto zmluvy.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ je oprávnený použiť kauciu aj na náhradu škody spôsobenú nájomcom, osobami, ktoré s ním bývajú alebo, ktoré sa zdržujú sa v byte s jeho vedomím.
3. Kaucia bude zachovaná po celú dobu platnosti tejto zmluvy a bude vyúčtovaná a vrátená do 5 pracovných dní po skončení zmluvy, protokolárnom odovzdaní bytu prenajíateľovi, ako aj splnení všetkých povinností nájomcu, a to v hotovosti alebo na bankový účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že úroky z kaucie patria prenajíateľovi.

Článok VIII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajíateľ je povinný odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie, zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu a riadne a včas poskytovať nájomcovi služby spojené s užívaním bytu.
2. Nájomca je povinný riadne užívať byt, spoločné priestory a zariadenia bytového domu a tiež riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Iné osoby môžu spolu s nájomcom užívať predmet nájmu len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa.
3. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca. Za bežnú údržbu sa považuje údržba, ktorá v jednotlivom prípade nepresiahne sumu 100,- €.
4. Nájomca je povinný oznámiť prenajíateľovi bez zbytočného odkladu potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajíateľ, a umožniť ich vykonanie, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne prenajíateľovi.
5. Závady, ktoré sa vyskytnú po nast'ahovaní nájomcu do bytu a budú preukázateľne zapríčinené nájomcom, je povinný nájomca odstrániť na vlastné náklady. Po skončení doby nájmu odovzdá nájomca byt v takom stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie.
6. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v bytovom dome, v ktorom sa byt nachádza, vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
7. Nájomca nie je oprávnený vykonať v byte žiadne stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu bytu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa, a to ani na svoje náklady.
8. Nájomca nesmie užívať byt na iný účel než je uvedený v tejto zmluve. Porušenie tejto povinnosti zo strany nájomcu sa považuje za hrubé porušenie tejto zmluvy.
9. Nájomca nesmie dať byt do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa. Porušenie tejto povinnosti zo strany nájomcu sa považuje za hrubé porušenie zmluvy.
10. Prenajíateľ je oprávnený vstúpiť do bytu, pokiaľ o to požiada, avšak vždy za prítomnosti nájomcu. V prípade havarijného stavu, ak nebude nájomca zastihnuteľný, je prenajíateľ oprávnený vstúpiť do bytu i bez prítomnosti nájomcu. Prenajíateľ bude o takomto vstupe do bytu z dôvodu havarijného stavu bezodkladne informovať nájomcu.
11. Prenajíateľ si vyhradzuje právo na pravidelnú kontrolu stavu bytu, ktorá sa bude konať po vzájomnej dohode s nájomcom. Presný termín kontroly prenajíateľ oznámi nájomcovi, a to najmenej 3 pracovné dni vopred. Ak nájomca v určený termín neumožní

vstup prenajímateľa do bytu, a to ani v náhradne určenom termíne prenajímateľom alebo v termíne s nájomcom dohodnutom, považuje sa to za hrubé porušenie povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy.

12. Nájomca plne zodpovedá za škody na byte a bytovom zariadení, ktoré spôsobil sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, alebo sa v byte zdržiavajú s jeho vedomím.
13. Nájomca pri podpise tejto zmluvy oznámi prenajímateľovi počet a osobné údaje osôb, ktoré s ním budú v byte bývať.
14. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi zmenu počtu osôb bývajúcich s ním v byte, a to najneskôr do 5 dní od vzniku tejto skutočnosti.
15. Nájomca alebo osoby s ním bývajúce v byte sú oprávnené si na adrese bytu zriadiť svoj trvalý pobyt iba na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti zo strany nájomcu alebo osôb s ním bývajúcich v byte sa považuje za hrubé porušenie tejto zmluvy.
16. Nájomca sa zaväzuje, že bude v byte udržiavať čistotu a zodpovednosť za konanie a správanie sa svojich návštevníkov. Po uplynutí doby nájmu odovzdá byt v čistom stave.

Článok IX.

Zánik nájmu bytu

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa končí:
 - a) písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
 - b) výpoveďou,
 - c) odstúpením od zmluvy.
2. Nájom bytu zanikne písomnou výpoveďou danou nájomcovi prenajímateľom. Prenajímateľ môže dať nájomcovi výpoveď iba z dôvodov uvedených v ust. § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je 3 (tri) mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Uplynutím výpovednej lehoty sa nájom bytu podľa tejto zmluvy skončí.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od tejto zmluvy v prípade
 - a) hrubého porušenia zmluvy nájomcom,
 - b) omeškania nájomcu s platením nájomného alebo zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu alebo nedoplatkov vzniknutých na základe ročného vyúčtovania po dobu viac ako 2 mesiace.
4. Účinky odstúpenia nastávajú dňom doručenia odstúpenia nájomcovi. Na účely tejto zmluvy sa za okamih doručenia považuje 5. deň odo dňa odoslania písomnosti podľa tejto zmluvy na adresu nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, resp. včas oznámenú inú adresu.

Článok X.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov. Zákonné zverejnenie tejto zmluvy zabezpečí prenajímateľ.
2. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať iba po vzájomnej dohode zmluvných strán formou písomných dodatkov k tejto zmluve.
3. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, pričom prenajímateľ obdrží dva rovnopisy a nájomca jeden rovnopis.
4. Účastníci tejto zmluvy vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, prejav ich vôle je zrozumiteľný a určitý, ich spôsobilosť na právne úkony nie je obmedzená, a na znak súhlasu s obsahom tejto zmluvy túto potvrdzujú svojimi podpismi.

V Chtelnici dňa 25.08.2020

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Obec Chtelnica
Ing. Ján Horváth, starosta
prenajímateľ

.....
Roman Biskorovajný
nájomca