

**Zmluva o úprave vzájomných práv a povinností
uzatvorená podľa § 51 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. *Občiansky zákonník*
(ďalej len „zmluva“ alebo „táto zmluva“)**

I

Zmluvné strany

1. Obec Chtelnica

so sídlom Nám. 1. mája 495/52
922 05 Chtelnica
IČO: 00 312 584
DIČ: 2020 530 886
Ing. Ján Horváth – starosta
ďalej len „účastník 1“

2. Vladimír Kováč, rod. Vontszemű, nar.

trvale bytom Nám. 1. mája 2/2, 922 05 Chtelnica
štátny občan SR

a

Andrea Kováčová, rod. Miháliková, nar.

trvale bytom Nám. 1. mája 2/2, 922 05 Chtelnica
štátna občianka SR
ďalej obaja spolu len „účastník 2“

II

Úvodné ustanovenia

1. Účastník 1 prenajal ako prenajíateľ účastníkovi 2 ako nájomcovi, na základe Zmluvy o nájme bytových priestorov zo dňa 21.03.2017, dvojizbový byt o celkovej výmere 63,676m², ktorý byt sa nachádza v budove vo vlastníctve účastníka 1 na adrese: Nám. 1. mája 2/2 na 1. poschodí (ďalej len „byt“), a to na obdobie od 01.04.2017 do 31.03.2020 a za nájomné vo výške 97,20 €/mesačne, popri ktorom je účastník 2 povinný platiť aj preddavky na energie vo výške 30,00 €/mesačne.

2. Na základe Zmluvy o dielo číslo 493/2019 zo dňa 27.08.2019 si účastník 2 (so súhlasom účastníka 1 ako vlastníka bytu) objednal za cenu vo výške 2609,42 € vrátane DPH dodanie a zabudovanie okien a teda výmenu starých okien za nové. Zmluvu o dielo číslo 493/2019 zo dňa 27.08.2019 predložil účastník 2 účastníkovi 1 a táto tvorí prílohu č. 1 k tejto zmluve.
3. Vzhľadom na skutočnosť, že účastník 2 užíva predmet nájmu špecifikovaný v bode 1. tohto článku tejto zmluvy a so súhlasom účastníka 1 sa rozhodol tento predmet nájmu zhodnotiť, dohodli sa zmluvné strany na uzatvorení tejto zmluvy, aby tak vysporiadali vzájomné nároky vyplývajúce z tohto zhodnotenia bytu vo vlastníctve účastníka 1.

III

Predmet zmluvy

1. Na základe tejto zmluvy sa účastník 2 zaväzuje na svoje vlastné náklady a nebezpečenstvo vykonať výmenu okien (dodanie a zabudovanie okien a teda výmenu starých okien za nové) v byte vo vlastníctve účastníka 1, a to v rozsahu špecifikovanom v Zmluve o dielo číslo 493/2019 zo dňa 27.08.2019 a za cenu vo výške 2609,42 € vrátane DPH, a to v termíne najneskôr do 30.09.2019. Doklad o úhrade ceny diela vo výške 2609,42 € sa účastník 2 zaväzuje predložiť účastníkovi 1 v origináli v termíne najneskôr do 15.10.2019, inak sa táto zmluva od počiatku zrušuje.
2. Účastník 2 berie na vedomie, že v prípade, ak v súvislosti s výmenou okien (dodaním a zabudovaním okien a teda výmenou starých okien za nové) v rozsahu špecifikovanom v Zmluve o dielo číslo 493/2019 zo dňa 27.08.2019 v byte vo vlastníctve účastníka 1, vznikne účastníkovi 1 akákoľvek škoda na jeho majetku, prípadne na majetku tretích osôb, zaväzuje sa účastník 2 túto škodu nahradiť, a to bezodkladne, najneskôr však do 15 dní odo dňa jej vyčíslenia zo strany účastníka 1 alebo zo strany tretej osoby.
3. Z dôvodu, že účastník 2 investuje, v súvislosti s výmenou okien tak ako je to dohodnuté v tejto zmluve, do majetku vo vlastníctve účastníka 1. sumu vo výške 2609,42 €, dohodli sa účastník 1 a účastník 2 na tom, že sumu 2609,42 € (ktorá predstavuje na základe dohody zmluvných strán sumu zhodnotenia majetku vo vlastníctve účastníka 1) si vzájomne započítavajú na nájomné (počnúc nájomným za mesiac október 2019), ktoré je účastník 2 povinný hradiť účastníkovi 1 z titulu Zmluvy o nájme bytových priestorov zo dňa 21.03.2017, a to v celom rozsahu.

Zápočet sa vykonáva, na základe výslovného súhlasu oboch zmluvných strán, aj na nesplatené nájomné, ktoré sa stane zročným v budúcnosti a to vrátane nájomného, na ktoré vznikne účastníkovi 1 nárok po termíne 31.03.2020, ak dôjde k predĺženiu doby nájmu, a to vo výške podľa novej nájomnej zmluvy (resp. podľa dodatku k Zmluve o nájme bytových priestorov zo dňa 21.03.2017).

Zápočet sa nevykonáva a ani nevykoná na preddavky a platby na energie, ktoré účastník 2 uhradza na účet účastníka 1 podľa Zmluvy o nájme bytových priestorov zo dňa 21.03.2017.

4. Pre prípad ukončenia nájmu bytu, pred tým, ako bude suma vo výške 2609,42 € v celom rozsahu kompenzovaná dobou užívania bytu, z dôvodu na strane účastníka 2 (dôvod na strane účastníka 2 je najmä výpoveď z jeho strany, ale aj výpoveď zo strany účastníka 1 v prípade, ak účastník 2 závažným spôsobom porušuje povinnosti nájomcu alebo tieto

povinnosti porušuje opakovane menej závažným spôsobom), vzdáva sa tento výslovne nároku na vydanie plnenia predstavujúceho rozdiel medzi sumou vo výške 2609,42 € a sumou, ktorá by predstavovala zvyšok hodnoty nájomného za dobu, v ktorej byt nebol zo strany účastníka 2 užívaný.

5. Pre prípad ukončenia nájmu bytu, pred tým, ako bude suma vo výške 2609,42 € v celom rozsahu kompenzovaná dobou užívania bytu, z dôvodu na strane účastníka 1, vyplatí účastník 1 účastníkovi 2 v lehote do 15 dní od ukončenia nájmu sumu predstavujúcu rozdiel medzi sumou vo výške 2609,42 € a sumou, ktorá by predstavovala zvyšok hodnoty nájomného za dobu, v ktorej byt nebol zo strany účastníka 2 užívaný. To obdobne platí aj pre prípad ukončenia nájmu z dôvodu uplynutia doby nájmu.
6. Po tom, ako bude celá suma 2609,42 € kompenzovaná dobou užívania bytu zo strany účastníka 2, vystaví účastník 1 účastníkovi 2 vyúčtovanie, pričom účastník 2 je povinný počas ďalšieho trvania doby nájmu platiť účastníkovi 1 nájomné riadne a včas, a to vo výške dohodnutej v Zmluve o nájme bytových priestorov zo dňa 21.03.2017 alebo (po uplynutí doby nájmu podľa tejto zmluvy) podľa novej nájomnej zmluvy (resp. podľa dodatku k Zmluve o nájme bytových priestorov zo dňa 21.03.2017).
7. Predmetom tejto zmluvy je aj záväzok účastníka 2 uhradiť účastníkovi 1 náklady spojené s vypracovaním tejto zmluvy vo výške 133,26 € vrátane DPH, a to v lehote do 3 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

IV

Záverečné ustanovenia

1. Vzájomné vzťahy zmluvných strán, pokiaľ nie sú upravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. *Občiansky zákonník* v znení neskorších predpisov a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území SR.
2. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať len formou písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami. Návrhy dodatkov sú oprávnené podávať obidve zmluvné strany.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú, že prípadné spory vyplývajúce z tejto zmluvy budú riešiť dobromyseľne vzájomným rokovaním. Ak sa nedosiahne dohoda v sporných otázkach, spor bude predložený k rozhodnutiu príslušnému všeobecnému súdu podľa zákona č. 160/2015 Z. z. *Civilný sporový poriadok*.
4. Do plynutia lehôt počítaných na dni sa nezaratúva deň rozhodujúcej udalosti. Listiny zasielané medzi zmluvnými stranami prostredníctvom poštového podniku sa považujú za doručené aj v prípade, že sa zásielka vráti odosielateľovi s reláciou poštového podniku „*Adresát neznámy*“ alebo „*Neprevzaté v odbernej lehote*“, a to dňom, keď sa zásielka vrátila odosielajúcej zmluvnej strane.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom jej zverejnenia na webovej stránke obce. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, pričom každá zmluvná strana obdrží 2 rovnopisy zmluvy.
6. Zmluvné strany potvrdzujú, že si túto zmluvu prečítali, s jej obsahom súhlasia, nakoľko je prejavom ich slobodnej a vážnej vôle zbavenej akýchkoľvek omylov, na znak čoho ju vlastnoručne podpísali.

V Chtelnici dňa 23.09.2019

V Chtelnici dňa 23.09.2019

.....

Obec Chtelnica

Ing. Ján Horváth – starosta

účastník 1

.....

Vladimír Kováč

účastník 2

.....

Andrea Kováčová

účastník 2

Príloha č.1: Zmluva o dielo číslo 493/2019 zo dňa 27.08.2019