ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzavretá podľa ust. § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka SR v platnom znení

medzi:

Prenajímateľ:
OBEC Čierny Brod
so sídlom: 925 08 Čierny Brod č. 1
IČO: 00305880
zastúpená starostom obce: RNDr., Ing. Roland Kubík
č. účtu: 1755044751/0200
IBAN: SK14 0200 0000 0017 5504 4751
bank. spoj.: VÚB, a. s. Galanta

/ďalej len „prenajímateľ"/

a

Nájomca:
Rences František rod.: Rences
Trvale bytom:
nar.:

/ďalej len „nájomca"/

I.
Predmet nájmu

1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Čierny Brod, obec Čierny Brod, okres Galanta, parc. č. 129/8 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 234 m^2 /stavba - dom súpisné číslo 591/, zapísaných na LV č. 535, vedených na Okresný úrad Galanta, katastrálny odbor (ďalej len „nehnuteľnosť").

1.2 Predmetom tejto zmluvy je nasledovná časť vyššie opísanej nehnuteľnosti:

1.2.1 bytové priestory označené ako byt č. 8 o výmere 38,84 m^2, nachádzajúce sa na II. NP nehnuteľnosti, podľa prílohy č. I tejto zmluvy a komora č. 8 o výmere 2,63 m^2.

1.3 Prenajímateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania 1-izbový byt č. 8, nachádzajúci sa na II. NP nehnuteľnosti, ktorá je bližšie opísaná v bode 1.1 tohto článku (ďalej len „byt").

II.
Opis bytu

2.1 Byt je vykurovaný, vybavený elektrickou energiou, vodovodnou prípojkou, prípojkou plynu a pozostáva z predsiene, obývacej izby, kuchyne, WC a kúpeľne. Celková výmera obytnej plochy bytu je 28,09 m^2.

2.2 Byt je užívaniaschopný, vymaľovaný a všetky predmety a zariadenia, nachádzajúce sa v byte sú funkčné.

III.
Doba nájmu

3.1. Nájom bytu vzniká dňom podpisu tejto zmluvy a uzatvára sa na dobu určitú od 18.05.2023 do 17.05.2026.

3.2 Zoznam osôb tvoriacich domácnosť: František Rences

3.3 Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve pričom o možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy bude obec informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

IV.
Nájomné

4.1 Nájomca sa zaväzuje platiť mesačné nájomné v sume 103,68 EUR prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

4.2 Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné uvedené v bode l. v mesačných splátkach za príslušný mesiac a to vždy najneskôr do 20.-ho dňa kalendárneho mesiaca /t. j. napr. nájomné za február je splatné najneskôr 20.02. daného roka/, pokiaľ nie je ďalej v zmluve uvedené inak. Nájomca je povinný hradiť nájomné na základe tejto zmluvy.

4.3 Vyššie uvedené platby nájomného sa považujú za uhradené momentom pripísania príslušnej čiastky nájomného na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

4.4 V prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou vyššie uvedených platieb, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,01% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.

V.
Úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

5.1 Spotreba elektrickej energie, plynu, vodné, stočné a odvoz odpadu nie sú zahrnuté v nájomnom a budú uhrádzané osobitne.

5.2 Prenajímateľ sa zaväzuje vykonať vyúčtovanie spotreby vodného a stočného dva krát ročne.

5.3 Vyššie uvedené platby sa považujú za uhradené momentom pripísania príslušnej čiastky na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

5.4 V prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou vyššie uvedených platieb, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,01% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

5.5 Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku zálohy za spotrebu energií všetkého druhu v prípade platného rozhodnutia Úradu pre reguláciu sieťových odvetví, resp. iného príslušného úradu.

5.6 Nájomca si sám na vlastné náklady zabezpečuje upratovanie predmetu nájmu a uhrádza ďalšie náklady spojené s predmetom nájmu, ak v tejto zmluve sú výslovne dohodnuté.

VI.
Práva a povinnosti z nájmu

6.1 Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní bytu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania nájomcovi.

6.2 Nájomca má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

6.3 Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Pri výkone svojich práv je nájomca povinný dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom, resp. podnájomcom výkon ich práv.

6.4 Nájomca je povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte, starať sa o obvyklú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené.

6.5 Pod pojmom náklady spojené s drobnými opravami a obvyklou údržbou sa rozumie:

6.5.1 drobnými opravami súvisiacimi s udržiavaním predmetu nájmu je výmena drobných súčiastok a jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia do hodnoty 333 EUR za každý kus;

6.5.2 náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu sú náklady na práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní, napr. maľovanie, deratizácia, drobné opravy nábytku, interiérového vybavenia a technického zariadenia.

6.6 Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a o bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.

6.7 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré znáša prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

6.8 Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte alebo dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, ak ďalej nie je uvedené inak. Ak dôjde zo strany nájomcu alebo ostatných nájomcov alebo tých, ktorí s nájomcom alebo nájomcami bývajú v bytovom dome k akejkoľvek poruche či poškodeniu alebo zničeniu na prečerpávacom čerpadle kanalizácie (ďalej len „čerpadlo“) z dôvodu jeho zapchatia vecami /napr. vlhčené utierky, kuch. utierky, hyg. vložky alebo jednorazové plienky/, tak takýto nájomca sám alebo spoločne s ostatnými nájomcami uhradia všetky náklady spojené s opravou alebo nahradením tohto čerpadla. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu takýchto nákladov.

6.9 Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

6.10 Nájomca je povinný sprístupniť byt, ktorý je predmetom nájmu, v prípade predchádzajúcej písomnej požiadavky prenajímateľa na účely jeho kontroly.

6.11 Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa dať byt do podnájmu a ani umožniť tretím osobám užívanie bytu počas trvania tejto zmluvy.

6.12 Nájomca má povinnosť umožniť zamestnancom príslušných úradov a kontrolných orgánov vstup do nájomného bytu za účelom výkonu kontroly jeho technického stavu podľa §18 ods.1 zákona.

VII.
Skončenie nájmu

7.1 Nájom bytu sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý.
7.2 Pred uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý sa nájom bytu môže skončiť písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu alebo písomnou výpoveďou. Vypovedať nájom môžu obe zmluvné strany.
7.3 Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
7.4 Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať len spôsobom a len z dôvodov uvedených v ustanovených v zákone.
7.5 Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
7.6 Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi uvoľnený byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne. O odovzdaní bytu zmluvné strany spíšu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania prenajímateľovi.

VIII.
Kľúčový režim

8.1 Nájomca je oprávnený na vlastné náklady a bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa vykonať zámenu zámkov na vstupných dverách do predmetu nájmu. Vykonanie takejto výmeny zámkov je nájomca povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi a súčasne mu v zalepenej a podpisom nájomcu zabezpečenej obálke odovzdať jeden duplikát kľúča.
8.2 Prenajímateľ smie použiť rezervný kľúč a vstúpiť do predmetu nájmu bez súhlasu nájomcu len v prípade vzniku alebo bezprostrednej hrozby vzniku škody na predmete nájmu, a to najmä v prípade požiaru, povodne, víchrice alebo inej živelnej udalosti. Použitie rezervného kľúča je prenajímateľ povinný ihneď písomne oznámiť nájomcovi.

IX.
Osobitné ustanovenia

9.1 Na zabezpečenie možných budúcich pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi, ktoré vniknú najmä z porušenia povinností vyplývajúcich nájomcovi z tejto zmluvy, resp. zákona, ukladá nájomca finančnú čiastku vo výške **622,08 EUR** do úschovy prenajímateľovi a tento ju za týmto účelom prijíma. Nájomca po podpise zmluvy sa zaväzuje zaplatiť predmetnú finančnú čiastku do 18.05.2023 prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
9.2 V prípade, že počas trvania tejto zmluvy nevznikne žiadny nárok prenajímateľa voči nájomcovi, zaväzuje sa prenajímateľ vyššie uvedenú zábezpeku vrátiť nájomcovi ihneď po skončení nájmu a riadnom odovzdaní bytu v zmysle bodu 7.6 tejto zmluvy.

X.
Záverečné ustanovenia

10.1 Záväzkové vzťahy medzi zmluvnými stranami neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Zmeniť ustanovenia tejto zmluvy možno po vzájomnej dohode zmluvných strán, a to výlučne v písomnej forme.

10.2 Táto zmluva nadobúda platnosť i účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.

10.3 Zmluva je vyhotovená v dvoch originálach, z ktorých po jednom vyhotovení obdrží každá zo zmluvných strán.

10.4 Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že si túto zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a svojimi podpismi potvrdzujú, že bola uzavretá slobodne a vážne, a že ich zmluvná voľnosť nebola nikým a ničím obmedzená.

V Čiernom Brode dňa 19. 5. 2023

Prenajímateľ:

.....
RNDr., Ing. Roland Kubík
Starosta obce

Nájomca:

.....
Rences František