

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 596/5
uzavretá podľa ust. §685 a nasl. Občianskeho zákonníka SR v platnom znení

medzi:

Prenajíateľ:

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 „prenajíateľ“/

a

Nájomca:

Ábrahám Roland

Trvale bytom:

nar.:

a

Sára Poláková

Trvale bytom:

nar.

/ďalej len „nájomca“/

I.

Predmet nájmu

- 1.1 Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Čierny Brod, obec Čierny Brod, okres Galanta, parc. č. 129/13 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 228 m²/stavba - dom súpisné číslo 596, zapísaných na LV č. 535, vedených na Okresný úrad Galanta, katastrálny odbor (ďalej len „nehnutelnosť“).
- 1.2 Predmetom tejto zmluvy je nasledovná časť vyššie opísanej nehnuteľnosti:
 - 1.2.1 bytové priestory označené ako byt č. 5 o výmere 36,43 m², nachádzajúce sa na I. NP nehnuteľnosti a komora č. 5 o výmere 2,63 m².
- 1.3 Prenajíateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania 1-izbový byt č. 5, nachádzajúci sa na I. 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, izby, kuchyne, kúpeľne a loggie.
- 2.2 Byt je užívateľsky vhodný, vymalovaný a všetky predmety a zariadenia, nachádzajúce sa v byte sú funkčné.

III.

Doba nájmu

- 3.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú s účinnosťou od 01.03.2023 do 28.02.2026.
- 3.2 Zoznam osôb tvoriacich domácnosť: Roland Ábrahám, Sára Poláková, Tobias Ábrahám.
- 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 109,37 EUR prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Prvé nájomné sa zaväzuje nájomník uhradiť do 20.03.2023.
- 4.2 Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné uvedené v bode 1. v mesačných splátkach, a to vždy do 20-ho dňa príslušného mesiaca s variabilným symbolom 59605 na účet SK14 0200 0000 0017 5504 4751. 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 nájmomnom 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 podpísanom 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 vzniknú najmä z porušenia povinností vyplývajúcich nájomcovi z tejto zmluvy, resp. zákona, ukladal nájomca finančnú čiastku vo výške **656,22 EUR** do úschovy prenajímateľovi a tento ju za týmto účelom prijímal. Nájomca po podpise zmluvy sa zaväzuje zaplatiť predmetnú finančnú čiastku do 28.02.2023 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 troch origináloch, 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 01.03.2023

Prenajímateľ:

Nájomca:

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

.....
Roland Ábrahám

.....
Sára Poláková