Nájomná zmluva

ktorú uzavreli:

Prenajímateľ: **Obec Matúškovo, 925 01 Matúškovo**
zastúpená starostom obce Ing. Marta Mészárosová
IČO: 00800287
Bankové spojenie:
VÚB Galanta , číslo účtu: 6828132/0200
IBAN: SK18 0200 0000 0000 0682 8132
Prima banka Slovensko, číslo účtu: 1111515001/5600
IBAN SK02 5600 0000 0011 1151 5001

ďalej len ako ***„prenajímateľ“*** na strane jednej

a

Nájomcovia:

Ing. Roman Hanák

a

Katarína Hanáková, rod. Wittenbergerová

ďalej len ako **„nájomcovia“** na strane druhej

Článok I.
Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je prenechanie bytu č. 5 (dvojizbový byt) nachádzajúceho sa v III. NP v bytovom dome sekcia B s.č. 951, ktorý je postavený v obci Matúškovo, parc. číslo 2494/3 o výmere 214 m2, zapísaný na LV číslo 3402, vedenom Katastrálnym úradom Trnava, Správou katastra Galanta, ktorý pozostáva zo 6 bytových jednotiek (ďalej len "bytový dom") do odplatného užívania nájomcovi.

   Spoločne posudzované osoby, ktoré tvoria domácnosť nájomcu:
   Artúr Hanák –

1. Byt pozostáva z predizba, kúpeľňa, WC, kotolňa – hospodárska miestnosť, komora, kuchyňa, obývacia izba, izba, loggia. Celková úžitková plocha bytu je 61 m^2.
   Spoločnými časťami bytového domu sú : (ďalej len "byt") závetrie, zádverie, komunikácia, schodisko, kočikáreň. (príslušenstvo: viď odovzdávací a preberací protokol zo dňa 30. 11. 2016)
   Výlučným vlastníkom bytového domu je prenajímateľ.

1. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi v čl. I bode 2. špecifikovaný byt bez závad v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv vyplývajúcich z tejto zmluvy.

2. Nájomcovia prenajatých bytových jednotiek sa zaväzujú vytvoriť združenie spolu so stanovami, kde nájomcovia predmetných bytových jednotiek sa dohodnú na čistení spoločných priestorov ako ja na úhrade prípadných vzniknutých spoločných nákladov. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

Článok II.
Doba platnosti a zánik zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 01. 12. 2019 do 30. 11. 2022**

2. Nájomca sa zaväzuje, že uplynutím doby nájmu (v prípade, ak nájomná zmluva nebude na základe obojstrannej dohody predĺžená), najneskôr v deň ukončenia nájmu v zmysle tejto nájomnej zmluvy byt vyprázdni a vráti prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

3. Nájom bytu sa končí v zmysle ust. § 676 a nasl. Občianskeho zákonníka:

   a. uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý, ak však nájomca užíva byt aj po skončení nájmu na dobu a prenajímateľ proti tomu nepodá návrh na vypratanie nehnuteľnosti na súde do 30 dní, obnovuje sa nájomná zmluva za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne. Nájom dojednaný dlhšiu ako rok sa obnovuje vždy na rok, nájom dojednaný na kratšiu dobu sa obnovuje na túto dobu.
   b. písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
   c. výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu.

4. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva predmet prenájmu, alebo ak trpí užívanie predmetu prenájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo mu hrozí značná škoda.

5. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu aj v zmysle ust. § 711 Občianskeho zákonníka, t. j. ak:

   a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,

   b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,

   c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,

   d) nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu,

   e) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

6. Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej strane.

7. Nájomca sa zaväzuje, že bezprostredne po skončení doby nájmu byt vyprace a vráti prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

8. V prípade, ak nájomca predmetný byt bezprostredne po skončení doby nájmu nevyprace, nájomca splnomocňuje svojim podpisom na tejto zmluve prenajímateľa na uskutočnenie jeho vypratania. Náklady spojené s vypratаním hradí nájomca.

9. Ku dňu odovzdania bytu nájomcovi bude spísaný preberací protokol k bytu, podpísaný oboma zmluvnými stranami a obsahujúci údaje o technickom stave bytu a stave meračov elektrickej energie, vody a plynu.

10. Po ukončení nájmu na základe tejto zmluvy nevzniká prenajímateľovi povinnosť poskytnúť nájomcovi náhradné ubytovanie, s čím nájomca súhlasí.

Článok III.
Výška nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca/nájomcovia sa zaväzuje/jú platiť prenajímateľovi mesačne vopred nájomné vo výške **202,76 EUR**, slovom **dvestodva eur a sedemdesiatšesť centov.**

2. Nájomné bude nájomca/nájomcovia uhrádzať v hotovosti alebo na bankový účet prenajímateľa:
   Bankové spojenie: **VÚB Galanta , číslo účtu: 6828132/0200**
   IBAN: SK18 0200 0000 0000 0682 8132
   Prima banka Slovensko, číslo účtu: 1111515001/5600
   IBAN SK02 5600 0000 0011 1151 5001

   Nájomné je splatné vždy mesačne vopred, pričom:
   a. Nájomné za 1. mesiac vo výške **202,76 EUR, slovom dvestodva eur a sedemdesiatšesť centov** nájomca zaplatí prevodom na účet v deň podpisu nájomnej zmluvy,
   b. ďalšie nájomné musí nájomca zaplatiť vždy do 15. dňa mesiaca, za ktorý sa nájomné uhrádza.

3. Súčasťou úhrady za nájom bytu nie sú úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, ktorými sú nasledujúce služby:

   - alikvótnu časť nákladov za spotrebu elektrickej energie v spoločných priestoroch pripadajúcu na predmet nájmu na základe vyúčtovacej faktúry dodávateľa elektrickej energie za obdobie určené dodávateľom elektrickej energie spôsobom určeným prenajímateľom,
   - vodné a stočné – skutočne spotrebované množstvo vody zistené na základe stavu počítadla štvrťročne, vždy do 15. dňa bežného mesiaca po uplynutí štvrťroka,
   - odvoz tuhého komunálneho odpadu – na základe platobného výmeru obce,
   - čistenie odpadových potrubí.

4. Nájomné nezahŕňa úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu. Úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu je povinný v plnom rozsahu uhrádzať nájomca na základe zmlúv, uzatvorených medzi nájomcom a dodávateľmi týchto plnení priamo dodávateľom plnení (elektrická energia, plyn a pod.),

Článok IV.
Zábezpeka

1. Nájomca na zabezpečenie úhrady prípadného poškodenia bytu, výnimočne splácania nájomného sa zaväzuje poskytnúť prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške **1 158,66 EUR**, slovom **jedentisícstopäťdesiatosem eur a šesťdesiatšesť centov.** (finančná zábezpeka zaplatená 28. 11. 2016)

2. Kedykoľvek za trvania nájomného vzťahu je prenajímateľ oprávnený čerpať peňažné prostriedky zo zábezpeky, ak nájomcovi vznikne nedoplatok na nájomnom a ak nájomca za trvania nájomného vzťahu spôsobí prenajímateľovi na predmete nájmu škodu. O čerpaní týchto peňažných prostriedkov je prenajímateľ povinný vystaviť nájomcovi potvrdenie spolu s dôvodom ich čerpania. Prenajímateľ je oprávnený po čerpaní z peňažných prostriedkov zábezpeky podľa predchádzajúcej vety požadovať od nájomcu jej doplnenie do výšky podľa bodu 1. tohto čl. a nájomca je povinný v lehote určenej prenajímateľom zábezpeku takto doplniť.

3. Po ukončení nájomného vzťahu, v prípade nesplnenia povinností vyplývajúcich z čl. III. ods. 1 a 2 tejto zmluvy nájomcom, budú tieto záväzky nájomcu uhradené zo zábezpeky. Prenajímateľ písomne upozorní nájomcu na čerpanie peňažných prostriedkov zo zábezpeky tak, že uvedie výšku čerpaných peňažných prostriedkov, účel ich použitia a dátum čerpania.

4. Po ukončení nájomného vzťahu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi zloženú zábezpeku, zníženú o peňažné prostriedky čerpané na základe ods. 2 až 3 tohto článku zmluvy.

Článok V.
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný:
   a) Odo dňa účinnosti zmluvy umožniť nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu, a to počas celej doby nájmu.
   b) Odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie.
   c) Prijať predmet nájmu späť od nájomcu po skončení doby nájmu.

2. Nájomca/nájomcovia je/sú povinný/í:
   a) Užívať predmet nájmu riadne a v súlade s účelom dohodnutým v tejto zmluve a umožniť prenajímateľovi kedykoľvek prístup k predmetu nájmu za účelom jeho kontroly.
   b) Starať sa o predmet nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
   c) Uhrádzať riadne a včas, na základe ust. čl. III. ods. 1 a 2 tejto zmluvy, nájomné a úhrady spojené s nájmom ako aj príspevok.
   d) Pri výkone svojich práv dbať, aby sa ostatným nájomcom zabezpečil nerušený výkon ich práv.
   e) Oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
   f) Odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu/ktoréhokoľvek z nájomcov, zabezpečiť odstránenie týchto závad a poškodení sám a požadovať od nájomcu/nájomcov náhradu takto vynaložených finančných prostriedkov.
   g) Vykonávať drobné opravy v byte, príp. zabezpečiť ich vykonanie na vlastné náklady, a to opravy uvedené v Prílohe č. 1 vl. nar. č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
   h) Dbať o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda.
   i) Po skončení nájmu vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho nájomca prevzal od prenajímateľa, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a hygienicky vybielený (vymaľovaný).
   j) Dodržiavať domový poriadok.
   k) Aktívne sa podieľať na vytváraní príjemného prostredia v bytovom dome a na udržiavaní jeho okolia.
   l) Prísne dodržiavať všetky požiarne a bezpečnostné predpisy SR.

3. Nájomca/nájomcovia prehlasuje/jú, že je/sú oboznámený/ní so súčasným technickým stavom predmetu nájmu, a že v takom stave ho i preberá/jú do užívania.

4. Nájomca/nájomcovia nie je/sú oprávnený/ní prenechať predmet nájmu do užívania (do podnájmu) tretím osobám.

5. V prípade ukončenia nájmu z dôvodov uvedených v ustanovení § 711 ods. 1 písm. c) OZ (hrubé poškodenie bytu a jeho príslušenstva) je/sú nájomca/nájomcovia povinný/ní prenajímateľovi uhradiť vzniknutú škodu bez zbytočného odkladu po výzve prenajímateľa.

Článok VI.
Osobitné dojednania

1. Nájomca/nájomcovia má/majú právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v zákone č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu/nájomcov minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

2. Ak nájomca/nájomcovia na základe tohto právneho úkonu bude/budú užívať predmet nájmu minimálne počas 30 rokov, na základe tohto právneho úkonu mu/im vznikne predkupné právo k predmetu nájmu pre prípad, ak obec ponúkne predmetný byt na predaj.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že verejné priestranstvo okolo bytového domu bude/budú nájomca/nájomcovia využívať na skrášľovanie okolia bytového domu v súlade uzneseniami starostu obce a obecného zastupiteľstva.

4. Nájomca/nájomcovia je/sú oprávnený/ní vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa. Ak prenajímateľ vykonáva úpravy bytu na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je/sú nájomca/nájomcovia povinní umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá/jú za škodu, ktorá v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti vznikla.
   Prenajímateľ má právo na úhradu nákladov tých opráv a údržby bytu, o ktorých vykonanie sa nájomca/nájomcovia nepostaral/i včas, napriek tomu, že boli povinní tak učiniť podľa právnych predpisov SR.

Nájomca/nájomcovia je/sú povinný/ní umožniť prenajímateľovi a strpieť vykonanie opráv v byte, pravidelné odčítavanie vodomerov a obhliadku príslušenstva bytu ako sú plynové a elektrické spotrebiče, ističe a merače, vykurovacie telesá a rozvody k nim, vodovodné rozvody a pod., za ktorým účelom sa zaväzuje osobám povereným prenajímateľom ako aj dodávateľmi plnení spojených s užívaním bytu zabezpečiť prístup do bytu. V prípade, že tento záväzok porušia, sú si vedomí zodpovednosti za škody, ktoré nesplnením tejto povinnosti alebo záväzku vzniknú.

Článok VII.
Spoločné ustanovenia

1. Zmluvné strany prehlasujú, že majú plnú spôsobilosť na právne úkony, že túto zmluvu uzatvárajú pri plnom vedomí, slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni, zmluvu si prečítali, porozumeli jej, čo potvrdzujú svojím podpisom.

2. Oprávnenou osobou na preberanie písomností sú výlučne len zmluvné strany tejto zmluvy. Pri neprevzatí doporučenej zásielky, je dňom doručenia deň uloženia zásielky na pošte.

Článok VIII.
Prechodné a záverečné ustanovenie

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.

2. Pre práva a povinnosti zmluvných strán sú rozhodné ustanovenia tejto zmluvy, v ďalšom platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.

3. Zmeny a dodatky tejto nájomnej zmluvy vyžadujú k svojej platnosti písomnú formu a podpisy oboch zmluvných strán.

4. Zmluva bola vyhotovená v dvoch/troch vyhotoveniach, z ktorých jedno vyhotovenie obdrží prenajímateľ a jedno/dve vyhotovenia nájomca/nájomcovia.

5. Túto zmluvu uzavreli jej účastníci slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, teda tak, aby v budúcnosti nevzbudzovala žiadne pochybnosti o tom, čo chceli jej obsahom prejaviť.

Na znak súhlasu s obsahom tejto zmluvy pripájajú účastníci zmluvy svoje vlastnoručné podpisy.

V Matúškove, dňa 22. 11. 2019

Nájomcovia:

Prenajímateľ:
Obec Matúškovo
Ing. Marta Mészárosová – starosta obce

Ing. Roman Hanák

.....

Katarína Hanáková, rod.Wittenbergerová

.....

.....