

Nájomná zmluva

(zmluva je prioritne uzavretá na základe zákona 150/2013 s odkazom na zákon 443/2010 a až ustanovenia, ktoré nie sú upravené týmito zákonmi sa riadia občianskym zákonníkom)

Čl. 1

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obec Miloslavov

Miloslavov 181, 900 42 Miloslavov
v zastúpení: starosta obce Milan Baďanský
IČO: 00 304 948
DIČ: 2020662182
Bankové spojenie: Prima banka a.s.
Číslo účtu: IBAN: SK37 5600 0000 0018 7740 6001

Nájomca: Jana Danielová

Hlavná ulica 9/33,
900 42 Miloslavov

/ďalej len nájomca /

Čl. 2

Predmet zmluvy

- (1) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, ktorá je katastrálnym odborom Okresného úradu Senec zapísaná na LV č 440 ako nájomný bytový dom, s.č.999 umiestnený na pozemku registra „C“ katastra, parcelné číslo 286/24.
- (2) Predmetom zmluvy je prenechanie bytu č.1 v bytovom dome s.č 999 v obci Miloslavov (ďalej len „byt“ alebo „predmet nájmu“) nájomcovi do dočasného užívania za dohodnuté nájomné.
- (3) Prenajímateľ prenecháva byt označený v čl. 2 bod 2 do nájmu nájomcovi na obdobie uvedené v čl. 5 tejto zmluvy.

Čl. 3

Predmet a začiatok nájmu

- (1) Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je byt č.1 špecifikovaný v č. 2 bod (2) tejto zmluvy.
- (2) Byt pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva (kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC 2 x, špajza, terasa) o celkovej výmere **73,3 m²**.
- (3) V byte je inštalovaný rozvod elektriny, vody - studenej pitnej, kanalizácie a plynu ako i príslušné merače a rozvod na spoločnú televíznu anténu, rozvod na telefón. Súčasťou bytu je terasa.
- (4) Pri odovzdaní bytu bude spísaná Zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu, kde bude opísaný stav bytu, opis príslušenstva bytu a stavy meračov

Čl. 4

Účel nájmu a zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu

- (1) Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať výlučne na vlastné bývanie a bývanie svojich rodinných príslušníkov, resp. osôb, ktoré sú súčasťou jeho domácnosti.
- (2) Zoznam osôb, ktoré budú spolu s nájomcom predmet nájmu užívať a sú súčasťou domácnosti nájomcu:

1. Dominik Daniel
2. David Daniel

Čl. 5 **Doba platnosti a ukončenie nájmu**

- (1) Predmet nájmu sa prenajíma na dobu určitú, a to od **01.10.2022 do 30.09.2025**.
- (2) Nájomný vzťah dojednaný touto zmluvou sa končí:
 - a) uplynutím času, na ktorý bol prenájom dojednaný
 - b) dohodou zmluvných strán
 - c) výpoveďou zo strany:
 - prenajímateľa - z dôvodov uvedených v tejto zmluve
 - nájomcu - z dôvodov uvedených v tejto zmluve.
- (3) Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej strane. Počas plynutia lehoty sú strany povinné riadne dodržiavať ustanovenia tejto zmluvy a všeobecne záväzné predpisy.
- (4) V prípade ukončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom uvedených v tejto zmluve je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonávaným so súhlasom prenajímateľa a je povinný posledný deň nájmu dobrovoľne vydať predmet nájmu prázdny, čistý a zbavený odpadkov, vrátane kľúčov a inventárneho zariadenia.
- (5) Na základe súhlasu prenajímateľa má nájomca po uplynutí dohodnutého času právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na nájom bytu za rovnakých podmienok, za akých bola uzatvorená predchádzajúca nájomná zmluva.

Čl. 6 **Výška a splatnosť nájomného a nákladov za služby spojené s nájmom**

- (1) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zaplatí za užívania predmetu nájmu mesačne nájomné vo výške **182,56 €**
- (2) Náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu hradí nájomca zálohovo mesačne:
 - vodné a stočné vo výške **20,00 €/mesačne**
- (3) Prenajímateľ sa zaväzuje vykonať 1x ročne vyúčtovanie skutočných nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu.
- (4) Nájomca sa zaväzuje pravidelne každý mesiac, vždy do 15. dňa príslušného mesiaca poukazovať na účet prenajímateľa mesačné nájomné vo výške podľa čl. 6 ods. 1. spolu so zálohovými platbami za služby spojené s užívaním predmetu nájmu vo výške podľa čl.6 ods.2 na číslo účtu :

IBAN SK37 5600 0000 0018 7740 6001/5600 s variabilnými symbolmi :

- **nájomné VS : 99911**
- **vodné a stočné VS : 99912.**

Do špecifického symbolu zadávať poradové číslo mesiaca / rok.

- (5) Prvá splátka bude zaplatená v mesiaci, v ktorom bude nájomná zmluva podpísaná.

Čl. 7 **Peňažná istina (zábezpeka)**

- (1) Nájomca je povinný v lehote 30 dní pred podpísaním zmluvy zložiť peňažnú istinu (zábezpeku) do depozitu vo výške 3- násobku mesačného nájomného, ktorou dáva záruku, že podmienky dohodnuté v zmluve budú splnené, resp. zo zábezpeky budú uhradené záväzky, ktoré po prípadnom nesplnení zmluvných podmienok nájomcovi vzniknú.
- (2) Zložená finančná zábezpeka sa použije
 - a) na úhradu za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu
 - b) na úhrady za opravy a práce , ktorými sa byt a zariadenie bytu pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie

- c) na úhradu poškodenia spoločných priestorov a spoločných zariadení bytového domu počas trvania nájomného vzťahu
- (3) Prenajímateľ môže upozorniť nájomcu písomne na čerpanie z finančných prostriedkov zo zábezpeky, kde uvedie výšku čerpaných finančných prostriedkov a dátum čerpania.
 - (4) Prenajímateľ je počas trvania nájomného vzťahu povinný po písomnej výzve nájomcu informovať ho o stave depozitných prostriedkov.
 - (5) Zábezpeka vo výške 3-násobku mesačného nájmu bola zložená nájomcom na základe zmluvy o nájme bytového priestoru zo dňa 05.09.2019 vo výške 547,68 eur, čo sa považuje za zloženie zábezpeky podľa tejto zmluvy (opakovaný nájom).

Čl. 8

Právna povinnosti zmluvných strán

- (1) Nájomca sa zaväzuje uhrádzať všetky úpravy bytových a nebytových priestorov súvisiace s ich užívaním a náklady spojené s obvyklým užívaním.
- (2) Nájomca je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť všetky závady a poškodenia, ktoré v prenajatých objektoch spôsobil vlastnou činnosťou, resp. činnosťou osôb, ktoré plnili jeho príkazy.
- (3) Nájomca bytu a nebytových priestorov a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.
- (4) Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zaisťujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv.
- (5) Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte a nebytových priestoroch vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
- (6) Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratáný a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu.
- (7) Prenajímateľ sa zaväzuje primerane zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu.
- (8) Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas nájomca môže odoprieť iba z vážnych dôvodov. Ak takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonávať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje, že ich vykonanie bezodkladne umožní.
- (9) V byte a spoločných priestoroch obytného domu je zakázané chovať zvieratá.

Čl. 9

Osobitné dojednania

- (1) Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi v čase trvania nájmu všetky zmeny ohľadom svojej osoby (napr. zmena OP, mena a pod.) a to písomne v lehote do 5 dní od obdržania dokladu o zmene od príslušného orgánu.
- (2) Na právne vzťahy, výslovne neupravené touto zmluvou sa inak vzťahujú príslušné ustanovenia OZ a ďalších všeobecne záväzných predpisov.
- (3) Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do nájmu alebo podnájmu, alebo výpožičky inému resp. iným osobám.
- (4) Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie

časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

- (5) Nájomca sa zaväzuje umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa prekontrolovať, či sa predmet nájmu užíva v súlade s účelom dojednaným v tejto zmluve.
- (6) Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
- (7) Nájomca vyhlasuje, že s technickým stavom predmetu nájmu bol oboznámený.
- (8) Prenajímateľ sa zaväzuje v prípade ukončenia nájmu vrátiť nájomcovi adekvátnu časť finančných prostriedkov, ktoré boli zaplatené pri podpise zmluvy vo výške 3-násobku mesačného nájomného (finančná zábezpeka).
- (9) Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a len so súhlasom zmluvných strán.
- (10) Ak počas trvania nájomného vzťahu legislatívne zmeny umožnia prenajímateľovi predať predmet zmluvy, nájomca bude mať predkupné právo k predmetu nájmu, ak počas trvania nájomného vzťahu splnil všetky zmluvné podmienky.

Čl. 10 Záverečné ustanovenia

- (1) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť deň po jej zverejnení pod podmienkou, že zverejneniu zmluvy predchádzalo odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu.
- (2) Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom túto vlastnoručne podpisujú.
- (3) Túto zmluvu možno zmeniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným oboma zmluvnými stranami. Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých prenajímateľ obdrží jeden exemplár a nájomca jeden exemplár.
- (4) Spory vzniknuté medzi účastníkmi zmluvy prislúchajú na rozhodnutie príslušnému súdu.

V Miloslavove, dňa 29. 9. 2022

V Miloslavove, dňa 28. 9. 2022



nájomca
Jana Danielová



prenajímateľ
M. Baďanský-starosta obce