

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

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:

Roman Schulcz

Lesná ulica 136/37

900 42 Miloslavov

Dátum narodenia:

a manželka

Andrea Schulczová

Lesná ulica 136/37

900 42 Miloslavov

Dátum narodenia:

/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. 2, vchod č.2 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 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. obyvateľ Samuel Schulcz, narodený [redacted]

Čl. 5

Doba platnosti a ukončenie nájmu

(1) Predmet nájmu sa prenajíma na dobu určitú, a to na od **01.07.2023 do 30.06.2026**.

(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, za ktorý sa platí nájomné, 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 s variabilnými symbolmi :

- **nájomné VS : 99921**
- **vodné a stočné VS : 99922.**

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 tejto zmluvy o nájme bytu vo výške 547,68 eur, čo sa považuje za zloženie zábezpeky podľa tejto zmluvy.

Čl. 8

Práva a 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) Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a len so súhlasom zmluvných strán.

(9) 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.

(4) Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých prenajímateľ obdrží jeden exemplár a nájomca jeden exemplár.

(5) Spory vzniknuté medzi účastníkmi zmluvy prislúchajú na rozhodnutie príslušnému súdu.

V Miloslavove, dňa 8.6.2023

nájomca
Roman Schulcz
Andrea Schulczová

Miloslavove, dňa 8.6.2023

prenajímateľ
Milan Baďanský
starosta obce