

Zmluva o nájme bytu
uzatvorená v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

medzi:

Prenajíateľ:

Názov: **Obec Dolný Chotár**
Sídlo: Dolný Chotár č. 45, 925 41 Dolný Chotár
IČO: 00613941
DIČ: 2021204735
Zastúpená správcom
Obchodné meno: **GRAND, správa bytových domov s.r.o.**
Sídlo: Topoľčianska 74, 921 01 Banka
Registrácia: Obchodný register OS Trnava, Oddiel: Sro, Vl. č.: 31878/T
Zastúpený: JUDr. Gabriel Szabó, bytom: Staničná 17, 946 03 Kolárovo
IČO: 47 190 957
IČ DPH: Spoločnosť nie je zdaniteľnou osobou pre DPH
DIČ: 2023792496
Tel.: 0902 280 147
Email: info@grand-sprava.sk

a

Nájomca:

Meno a priezvisko: **Viktória Kováčová**
Adresa trvalého pobytu:
Dátum narodenia:
Rodné číslo:
Doklad totožnosti:
Tel.:
Email:

za nasledovných podmienok:

I.
Úvodné ustanovenia

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nájomného bytu v radovej zástavbe so súpisným č. 106 zapísanom v katastri nehnuteľností Okresného úradu Galanta, odbor katastrálny na LV č. 125 pre. kat. úz. Dolný Chotár.
Nájomný byt je postavený na pozemku registra „C“ par. č. 140/49, Zastavané plochy a nádvoria o veľkosti 84 m². (Ďalej len „predmet nájmu“).

II.

Predmet nájmu a opis bytu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ prenechá nájomcovi do užívania predmet nájmu, ktorý je bližšie špecifikovaný v čl. I. tejto zmluvy.
2. Predmet nájmu, resp. byt pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva.
3. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, a to: kuchynská linka, WC, kúpeľňa, s armatúrou, krb a interiérové svietidlá, každá miestnosť je vybavená podlažnou krytinou (dlažba/pvc/laminát)

III. Účel nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi výlučne za účelom bývania.

IV. Vyhlásenia zmluvných strán

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca vyhlasuje, že pred uzavretím tejto zmluvy vykonal obhliadku predmetu nájmu, oboznámil sa s právnym aj technickým stavom predmetu nájmu, jeho vybavením, príslušenstvom a zároveň prehlasuje, že predmet nájmu nemá žiadne vady ani poškodenia, ktoré vyžadujú opravu, či obnovu.
2. Nájomca berie na vedomie, že počas doby trvania nájomného vzťahu, je povinný platiť prenajíateľovi nájomné podľa tejto zmluvy bez ohľadu na skutočnosť, že predmet nájmu neužíva alebo neužíval a zároveň nájomca berie na vedomie, že prenajíateľ si svoj nárok na zaplatenie nájomného môže uplatniť voči nájomcovi súdnou cestou.
3. O prevzatí a odovzdaní predmetu nájmu vyhotovia zmluvné strany preberací protokol, v ktorom sa zaznamená najmä: stav v akom sa byt nachádza v čase jeho odovzdania, zariadenie bytu a hnutelných vecí, ktoré boli odovzdané nájomcovi do užívania, ako aj stav meračov energie a ďalšie skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán. Tento protokol tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
4. Prenajíateľ sa zaväzuje najneskôr v deň odovzdania predmetu nájmu odovzdať nájomcovi potrebné kľúče k jeho užívaniu.
5. Nájomca berie na vedomie, že v prípade ukončenia platnosti tejto nájomnej zmluvy, je prenajíateľ oprávnený uzatvoriť na predmet nájmu novú zmluvu a sprístupniť predmet nájmu tretím osobám, a to aj v prípade, že nájomca predmet nájmu protokolárne prenajíateľovi neodovzdal.
6. Nájomca berie na vedomie, že súčasťou vybavenia predmetu nájmu nie je plynový kotol, ktorý si musí zakúpiť nájomca na účely zabezpečenia vykurovania predmetu nájmu a ohrevu vody.

V. Doba nájmu

1. Nájom vznikne dňom 1.12.2021.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom sa uzatvára na dobu dvoch rokov. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ prednostne ponúkne predmet nájmu na ďalšie obdobie nájomcovi, ibaže by mal prenajíateľ počas doby nájmu výhrady k spôsobu užívania predmetu nájmu nájomcom.

VI. Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za predmet nájmu je vo výške 230,- € (slovom: dvestošesťdesiat eur) mesačne. Výška nájomného sa môže meniť v závislosti od predpisu platieb stanoveného správcom ustanoveným obcou Dolný Chotár.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu neobsahuje mesačné preddavkové platby za plnenia spojené s užívaním bytu a nájomca je povinný ich uhrádzať nasledovne:
 - a) za spotrebu elektrickej energie vo výške 20 € priamo dodávateľovi služby,
 - b) za spotrebu vody 20 € priamo dodávateľovi služby,(ďalej len „náklady“).
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude hradiť nájomné na účet prenajíateľa číslo SK868330000002201988755.
4. Nájomné je splatné k poslednému dňu v mesiaci predchádzajúcemu mesiacu, za ktorý sa nájomné platí.
5. Prenajíateľ sa zaväzuje vykonať vyúčtovanie nákladov jedenkrát ročne a po skončení nájmu najneskôr do 30 dní od jeho skončenia. V prípade zmeny výšky nákladov stanovených správcom bytového domu, resp. dodávateľom služieb podľa bodu 2 tohto článku, je prenajíateľ oprávnený upraviť výšku nájomného v závislosti od týchto zmien.
7. V prípade vyúčtovania a zistenia nedoplatku na nákladoch za užívanie predmetu nájmu sa nájomca zaväzuje tento nedoplatok prenajíateľovi uhradiť do 15 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy nájomcovi prenajíateľom.

VII. Zábezpeka

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je pred prevzatím predmetu nájmu povinný zložiť na účet prenajíateľa peňažnú zábezpeku vo výške 780€, (slovom: sedemstoosemdesiat eur).
2. Zábezpeka slúži na zabezpečenie prípadných pohľadávok prenajíateľa voči nájomcovi vyplývajúcich z nájmu.
3. Na základe písomnej výzvy prenajíateľa je nájomca povinný v lehote 15 dní odo dňa doručenia výzvy doplniť zábezpeku do pôvodne dohodnutej výšky, ak prenajíateľ

preukázateľne použije zábezpeku alebo jej časť na úhradu svojich pohľadávok voči nájomcovi.

4. Po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi nevyčerpanú časť zábezpeky najneskôr v lehote jedného mesiaca odo dňa, keď nájomca vypratá predmet nájmu a vyporiadal s prenajímateľom všetky nároky súvisiace s nájmom.

5. Nájomca sa zaväzuje, že ak vzniknutá pohľadávka prenajímateľa presiahne výšku zábezpeky, rozdiel medzi zábezpekou a pohľadávkou uhradí najneskôr do 15 dní od doručenia písomného oznámenia o pohľadávke nájomcovi prenajímateľom.

VIII. Ostatné dojednania

1. Zmluvné strany sa dohodli na úroku z omeškania vo výške 0,5 % denne z dlžnej sumy, ktorú je nájomca povinný zaplatiť v prípade omeškania s platením nájomného alebo akejkolvek inej platby podľa tejto zmluvy, a to za každý, aj začatý deň omeškania.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak sa nájomca omešká s platením nájomného, alebo akejkolvek inej platby podľa tejto zmluvy o viac ako 30 dní, prenajímateľ je oprávnený vyúčtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- € (slovom: jedensto eur) a nájomca je povinný zmluvnú pokutu zaplatiť. Tým nie je dotknutá povinnosť nájomcu platiť mesačné nájomné ani úroky z omeškania.

3. V prípade, že nájomca poškodil alebo hrubo znečistil predmet nájmu alebo spoločné časti a zariadenia bytového domu, v ktorom sa predmet nájmu nachádza, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške nákladov potrebných na odstránenie takéhoto poškodenia alebo znečistenia, prípadne obstarania novej veci, ak je poškodenie nezvratné. Nárok prenajímateľa na náhradu nákladov spojených s odstránením poškodenia alebo znečistenia týmto ustanovením nie je dotknuté.

4. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- € (slovom: jedensto eur) a to aj opakovane, v prípade, že sa preukáže, že svojím správaním (predovšetkým hlukom) obmedzuje pokojné bývanie ostatných obyvateľov susedných bytov, či domov.

5. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 200,- € (slovom: dvesto eur) v prípade, že po ukončení trvania nájomnej zmluvy nájomca neodovzdá predmet nájmu prenajímateľovi.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený na účely zabezpečenia pohľadávok vyplývajúcich mu z tejto zmluvy zadržať hnutelné veci nájomcu nachádzajúce sa v predmete nájmu. Hnutelné veci nájomcu nachádzajúce sa v predmete nájmu je prenajímateľ oprávnený zadržať aj pre prípad, ak nespotrebovaná časť zábezpeky nepostačuje na uspokojenie pohľadávok prenajímateľa, vyplývajúcich z tejto zmluvy.

IX.

Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajíateľ:

- a) je povinný prenechať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu;
- b) je oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom po predchádzajúcom oznámení nájomcovi;
- c) má právo na náhradu nákladov na vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu predmetu nájmu, ak tieto povinnosti nevykoná nájomca.

2. Nájomca :

- a) je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu;
- b) sa zaväzuje, že bez súhlasu prenajíateľa nevykoná na predmete nájmu žiadne stavebné zmeny;
- c) sa zaväzuje, že všetky drobné úpravy v predmete nájmu súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v predmete nájmu si zabezpečí sám na vlastné náklady. Drobné opravy a náklady spojené s bežnou údržbou predmetu nájmu sú opravy, ktorých cena neprevyšuje dvojnásobok výšky mesačného nájomného;
- d) je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajíateľovi potrebu tých opráv v predmete nájmu, ktoré má znášať prenajíateľ, a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla;
- e) nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predošlého písomného súhlasu prenajíateľa;
- f) sa zaväzuje v predmete nájmu udržiavať poriadok a správať sa v súlade s dobrými mravmi a zásadami slušného susedského spolunažívania;
- g) je povinný v prípade skončenia doby nájmu vrátiť predmet nájmu v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie podľa preberacieho protokolu spísaného pri preberaní predmetu nájmu;
- h) je povinný umožniť prenajíateľovi prístup k predmetu nájmu, ak ho o to prenajíateľ požiada za účelom kontroly.

X.

Zánik zmluvy

1. Nájom zanikne za podmienok uvedených v tejto zmluve, písomnou dohodou medzi prenajíateľom a nájomcom, uplynutím doby na ktorú je uzatvorená a písomným odstúpením od zmluvy jednej zo zmluvných strán.

2. Pred ukončením doby nájmu je nájomca povinný umožniť prehliadku bytu prenajíateľovi a osobám v jeho sprievode za účelom uzatvorenia novej nájomnej zmluvy a oboznámenia sa s predmetom nájmu záujemcami o nájom bytu. Nájomca nesmie byť obťažovaný nad mieru primeranú pomerom.

3. Prenajíateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, čím sa zmluva okamžite ruší, doručením prejavu vôle druhej zmluvnej strane, ak:

- a) sa nájomca dostane do omeškania s platením nájomného alebo iného finančného záväzku voči prenajímateľovi po dobu viac ako 10 dní,
- c) nájomca bez súhlasu prenajímateľa vykoná na predmete nájmu stavebné zmeny,
- d) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom,
- e) nájomca poskytne predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- f) nájomca užíva predmet nájmu spôsobom, že na predmete nájmu dochádza ku škode, alebo že takýmto konaním môže prenajímateľovi vzniknúť značná škoda,
- g) vznikne dôvodné podozrenie, že nájomca vykonáva alebo umožnil vykonávanie takej činnosti, ktorá je v rozpore s platnými právnymi predpismi,
- h) nájomca v predmete nájmu narúša pokojné bývanie susedných bytov a správa sa v hrubom rozpore s dobrými mravmi a zásadami slušného susedského spolunažívania,
- i) nájomca 3x po sebe neumožní prenajímateľovi prístup k predmetu nájmu, ak ho o to prenajímateľ požiada za účelom kontroly.

4. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, čím sa zmluva okamžite ruší, doručením prejavu vôle druhej zmluvnej strane, ak:

- a) prenajímateľ nájomcovi hrubým spôsobom zasahuje do užívania predmetu nájmu,
- b) prenajímateľ nájomcovi hrubým spôsobom napriek písomnému upozorneniu bráni vo výkone iných jeho práv, alebo
- c) predmet nájmu nie je spôsobilý na dohodnuté užívanie a táto skutočnosť nebola spôsobená zavinením nájomcu.

5. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný na vlastné náklady vypratať predmet nájmu a ten odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu, a to ku dňu skončenia nájmu, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.

6. Nájomca berie na vedomie, že v prípade, ak predmet nájmu po skončení nájmu nevyprace, má prenajímateľ nárok na náhradu za jeho užívanie nájomcom vo výške pôvodne dojednaného nájomného, zvýšeného o zmluvnú pokutu vo výške 20 % z pôvodne dojednaného nájomného, a to za každý čo i len začatý mesiac užívania predmetu nájmu v čase po skončení nájmu.

X.

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú obsiahnuté v tejto zmluve, sa riadia príslušnými ustanoveniami právnych predpisov SR.

2. Neoddeliteľnou prílohou č. 1 tejto zmluvy je protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.

3. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode.

4. Táto zmluva nadobudne platnosť dňom jeho podpisu účastníkmi zmluvy.

5. Táto zmluva nadobudne účinnosť dňom vzniku nájmu.

6. Na doručovanie písomností medzi zmluvnými stranami sa primerane použijú ustanovenia o doručovaní v občianskom konaní. Na komunikáciu sa použijú telefónne čísla uvedené v zmluve. V prípade zmeny telefónneho čísla alebo adresy je zmluvná strana povinná túto zmenu oznámiť druhej zmluvnej strane do troch dní od zmeny.

7. Zmluvné strany svojim podpisom potvrdzujú, že obsahu zmluvy porozumeli, súhlasia s jej obsahom, túto zmluvu uzavreli slobodne a vážne, vedomí si právnych následkov svojho konania a bez nátlaku a nie za nevýhodných podmienok.

8. Zmluva bola vyhotovená v dvoch exemplároch, vrátane jej príloh, z ktorých obdrží každá zmluvná strana jedno vyhotovenie.

V Dolnom Chotári dňa 6.12.2021

Obec Dolný Chotár