

Zmluva o nájme bytu č. B6/1

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ: **Obec Čierna Voda**
Čierna Voda 102, 925 06 Čierna Voda, Slovenská republika
IČO: 00 305 871
DIČ: 2021153508
IBAN: SK29 0200 0000 0029 4557 1653
zastúpená: starostkou Mgr. Zuzanou Csadyovou

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

Nájomca: **Michaela Kaprinaiová**
nar.:
925 06 Čierna Voda č. Slovenská republika

(ďalej len ako „nájomca“)

uzatvárajú v súlade s §§ 633 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov túto zmluvu o nájme bytu:

I.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu byt uvedený v čl. II bod 1. tejto zmluvy o nájme bytu (ďalej ako „zmluva“), a to výlučne za účelom obývania tohto bytu.
2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu za podmienok uvedených v tejto zmluve a v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.

II.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nasledovnej nehnuteľnosti:
 - byt č. B6/1 nachádzajúci sa na 1. poschodí bytového domu so súp. číslom 524 na parc. reg. „C“ č. 485/33 na adrese č.d. 524, 925 06 Obec Čierna Voda, katastrálne územie Čierna Voda, obec Čierna Voda, okres Galanta, zapísaného na LV č. 1174, vedenom Okresným úradom Galanta, katastrálny odbor (ďalej len „predmet nájmu“ alebo „byt“).
2. Predmetom nájmu nie je vyhradené parkovacie státie bez nachádzajúce sa v bezprostrednom okolí predmetu nájmu.

III.

Opis predmetu nájmu

1. Byt je o výmere 63,82 m² a pozostáva z 3 obytných miestností, vo výmere 44,22 m², kuchyne vo výmere 4,09 m², vstupnej chodby vo výmere 6,36 m² a kúpeľne s WC vo výmere 6,47 m². Príslušenstvom bytu je balkón o výmere 2,68 m².

IV. Nájomné

1. Prenajíateľ a nájomca sa dohodli, že nájomné za užívanie predmetu nájmu je tvorené nasledovne:
 - a) základné nájomné za byt a spoločné priestory vo výške 149,35 € (slovom: stoštyridsaťdeväť eur, 35 centov) mesačne;
 - b) príspevok na tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 20% základného nájomného, t.j. vo výške 29,87 € (slovom: dvadsaťpäť eur, 87 centov) mesačne;
 - c) príspevok na tvorbu rezervného fondu vo výške 0,05 % základného nájomného, t.j. vo výške 7,47 € (slovom: sedem eur, 47 centov) mesačne.Celkové mesačné nájomné za užívanie bytu bude teda v celkovej výške 186,69 € (slovom: stoosemdesiatšesť eur, 69 centov) (ďalej ako „nájomné“)
2. Prenajíateľ a nájomca sa dohodli na zábezpeke vo výške 765,84 € (slovom: sedemstošesťdesiatpäť eur 84 centov), t.j. šiestich mesačných platieb nájomného za bytový priestor. V súlade so všeobecne záväzným nariadením obce Čierna Voda č. 1/2022 bola zábezpeka splatná pred podpísaním tejto zmluvy. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy prehlasujú, že zábezpeka bola uhradená riadne a včas. Účelom poskytnutej zábezpeky je náhrada prípadných škôd zistených a vyčíslených po zániku zmluvného vzťahu, pričom je možné ju tiež použiť na úhradu zameškaného nájomného za dobu trvania nájomného vzťahu ako aj na úhradu akejkoľvek inej pohľadávky prenajíateľa voči nájomcovi vzniknutej titulom nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy. Poskytnutú zábezpeku prenajíateľ vráti nájomcovi do 30 dní po zániku zmluvného vzťahu vo výške zostatku rozdielu medzi zaplatenou zábezpekou a prípadnými úhradami podľa tohto bodu zmluvy.
3. Vo výške nájomného nie sú zahrnuté úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu ako vodné, stočné, odvoz TKO, úhrada za odber elektrickej energie a plynu, poplatky za internet, televíziu, ako aj za odber energií za spoločné priestory. Úhrady podľa predchádzajúcej vety budú vyúčtované nájomcovi samostatne a jednotlivo po obdržaní vyúčtovacej faktúry a v prípade, že niektorá služba bude poskytovaná priamo nájomcovi, tak tú si nájomca hradí sám (napríklad elektrická energia). Úhrady podľa predchádzajúcej vety sú splatné v lehote do 15 dní od obdržania faktúry za dané plnenia.
4. Úhradu za odber plynu bude nájomca hradiť výške 30,- €. Vyúčtovanie zálohových platieb sa uskutoční raz za rok a to k 31.03. aktuálneho roku za predchádzajúce fakturačné obdobie. Rozdiel vo vyúčtovaní uhradí povinná strana druhej zmluvnej strane do 15 dní od oboznámenia sa druhej zmluvnej strany s vyúčtovaním. Prenajíateľ je oprávnený preplatoť na vyúčtovaní započítať oproti záväzkom nájomcu.
5. Nájomné, ako aj zálohové platby na energie sú splatné za príslušný kalendárny mesiac vopred a to najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, a to i bez doručenia faktúry. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného a zálohovej platby na bankový účet prenajíateľa alebo deň prevzatia hotovosti do pokladne prenajíateľa.
6. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné a ostatné platby podľa tejto zmluvy riadne a včas. V prípade ak sa nájomca omešká s úhradou nájomného alebo inej platby podľa tejto zmluvy, je povinný uhradiť prenajíateľovi za čas omeškania aj úroky z omeškania, a to vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý začatý deň omeškania.
7. V prípade neplatenia nájomného alebo inej platby bude nájomcovi doručená upomienka č. 1. V prípade ak nájomca neuhradí svoj omeškaný záväzok v lehote do 15 dní od obdržania upomienky č.1, zašle prenajíateľ upomienku č. 2. V prípade ak nájomca neuhradí svoj omeškaný záväzok ani v lehote do 15 dní od obdržania upomienky č. 2, je prenajíateľ

oprávnený vypovedať túto zmluvu, a to s výpovednou lehotou v trvaní 3 mesiacov, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

8. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený zvýšiť nájomné každoročne o výšku miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok, pričom takéto zvýšenie sa bude vzťahovať na celé obdobie daného kalendárneho roka, a ktoré zvýšenie je nájomca povinný uhradiť, doplatiť rozdiel, prenajímateľovi na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. V iných prípadoch môže byť cena nájmu zvýšená len na základe dohody zmluvných strán.

Čl. V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný:

- a) odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel;
- b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.

2. Prenajímateľ je oprávnený:

- a) vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v byte počas trvania tejto nájomnej zmluvy len na základe predchádzajúceho oznámenia týchto zmien nájomcovi a po odsúhlasení termínu a trvania týchto úprav nájomcom, pričom nájomca je oprávnený súhlas odoprieť len zo závažných dôvodov;
- b) poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami zmluvy a právnymi predpismi, a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať vstup do predmetu nájmu.

3. Nájomca je povinný:

- a) užívať predmet nájmu a jeho zariadenie len na účel dohodnutý touto zmluvou;
- b) užívať predmet nájmu a jeho zariadenie s riadnou starostlivosťou;
- c) uhrádzať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje osobitný predpis a sú uvedené v prílohe č. 1 zmluvy o nájme bytu,
- d) povinný užívať byt, zariadenie bytu, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu;
- e) pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv;
- f) 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;
- g) odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte alebo v bytovom dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú;
- h) každý štvrtý týždeň raz umyť spoločné priestory, t.j. spoločnú chodbu a schodisko. V zimnom období, t.j. od 01.10. do 31.03, je nájomca povinný na takéto umytie dvakrát v príslušnom týždni;
- i) vypratať predmet nájmu ku dňu skončenia zmluvy;
- j) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím

na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa;
k) v prípade skončenia nájmu odovzdať byt k poslednému dňu trvania nájmu.

4. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
5. Nájomca nesmie v predmete nájmu vykonávať podnikateľskú činnosť.
6. Nájomca je povinný na vlastné náklady poistiť byt a jeho zariadenie a to v lehote 15 (pätnástich) dní od podpisu tejto zmluvy a toto poistenie udržiavať v platnosti počas celej doby trvania tejto zmluvy. Nájomca je povinný preukázať prenajímateľovi kópiu zmluvy o poistení bez zbytočného odkladu po jej uzatvorení a kedykoľvek v priebehu doby nájmu. Porušenie tohto ustanovenia zmluvy sa považuje za podstatné porušenie zmluvy.
7. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretím osobám. Porušenie tejto povinnosti nájomcom sa považuje za podstatné porušenie zmluvy.
8. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu spolu s príbuznými v priamom pokolení a s druhom/družkou, ktorý žijú v nájomcom v spoločnej domácnosti (zoznam týchto osôb tvorí prílohu č. 2 zmluvy). Osoby podľa predchádzajúcej vety sú povinný prihlásiť sa do predmetu nájmu na trvalý pobyt počas trvania tejto zmluvy. Iné osoby ako je uvedené v tomto bode zmluvy nie sú oprávnené užívať byt za účelom bývania a to ani dočasne. Porušenie tejto povinnosti nájomcom sa považuje za podstatné porušenie zmluvy.
9. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v predmete nájmu.
10. Nájomca nie je oprávnený prenechať kľúče od bytu, budovy a pivničných priestorov tretej osobe, s výnimkou osôb uvedených v bode 7 tohto článku zmluvy, bez písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade ak nájomca prenechá tretej osobe kľúče od bytu, budovy alebo pivničných priestorov, je nájomca povinný uhradiť všetky náklady súvisiace s výmenou tých zámkov vrátane primeraného počtu kľúčov k nim od ktorých kľúče prenechal tretej osobe ako aj škodu, ktorá takýmto konaním prenajímateľovi a iným osobám vznikne. V prípade ak nájomca alebo tretia osoba, ktorej budú kľúče poskytnuté nájomcom so súhlasom prenajímateľa stratí kľúče od bytu, budovy alebo pivničných priestorov je nájomca povinný túto skutočnosť ohlásiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu, ihneď a uhradiť všetky náklady súvisiace s výmenou tých zámkov vrátane primeraného počtu kľúčov k nim od ktorých kľúče stratil, ako aj škodu, ktorá takýmto konaním prenajímateľovi alebo iným osobám vznikne.
11. Nájomca zodpovedá za škodu ktorá vznikne prenajímateľovi porušením jeho povinností.
12. Povinnosti nájomcu vzťahujúce sa k predmetu nájmu sa primerane aplikujú aj na bytový dom, v ktorom sa predmet nájmu nachádza, ako aj na jeho bezprostredné okolie.
13. Porušenie ktorejkoľvek povinnosti nájomcu uvedené v tejto zmluve alebo v príslušnom právnom predpise, okrem ustanovenia čl. IV. bod 7. tejto zmluvy, sa bude považovať za podstatné porušenie zmluvy ak nedôjde k náprave zo strany nájomcu v lehote do 5 dní od obdržania písomnej výzvy prenajímateľa. Písomné výzva prenajímateľa sa môže uskutočniť aj formou e-mailu alebo sms správy.

VI. Ostatné zmluvné dojednania

1. Nájomca prehlasuje, že sa so stavom predmetu nájmu riadne oboznámi a to aj osobnou prehliadkou a zároveň prehlasuje, že mu je predmet nájmu vrátane jeho faktického stavu známy. Nájomca preberá predmet nájmu v stave akom leží.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu sa odovzdáva a vracia protokolárne, t.j. podpisom protokolu o odovzdaní alebo vrátení bytu, ktorý sú povinné podpísať obe zmluvné strany a, v ktorom sa uvedú okrem iného aj stav predmetu nájmu, stav meračov, počet odovzdaných kľúčov a iné rozhodné skutočnosti.
3. Prenajímateľ oboznamuje nájomcu, že vchod do budovy, v ktorej sa nachádza predmet nájmu a jej okolie sú monitorované kamerovým systémom.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ odovzdá nájomcovi od vchodových dverí do budovy 2 ks kľúčov, od bytu 2 ks kľúčov.

VII. Trvanie a skončenie nájmu

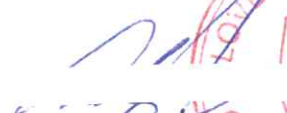
1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na obdobie 3 rokov, t.j. od 01.05.2022 do 30.04.2025. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu je nájomca oprávnený požiadať o predĺženie nájmu na ďalšie obdobie za podmienok uvedených v § 12 ods. 3 a 4 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní. Nárok na predĺženie doby nájmu nie je automatický a nájomca ho nemôže dožadovať, t.j. prenajímateľ nie je povinný nájom predĺžiť.
2. Túto zmluvu je možné ukončiť pred uplynutím doby nájmu:
 - a) dohodou zmluvných strán;
 - b) výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany s výpovednou dobou 3 mesiace, pričom výpovedná doba začína plynúť prvým dňom nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení výpovede druhej strane;
 - c) odstúpením od zmluvy v prípade podstatného porušenia tejto zmluvy alebo z dôvodov uvedených v zákone.
3. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy z dôvodu, ak sa predmet nájmu stane nespôsobilým na užívanie na účel dohodnutý v tejto zmluve alebo z dôvodu podstatného porušenia zmluvy uvedeného v tejto zmluve.
4. V prípade ak dôjde k ukončeniu zmluvy z dôvodov na strane nájomcu, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške ročného nájmu. Nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý.
5. Nájomca berie na vedomie, že v prípade skončenia nájmu bytu nemá nárok na pridelenia náhradného bytu a ani inej bytovej náhrady pri skončení nájmu bytu z akéhokoľvek dôvodu. Nájomca berie na vedomie, že je vylúčený prechod nájmu bytu podľa § 706 a nasl. zákona č. 40/1964 Občiansky zákonník.

Čl. VIII.
Záverečné ustanovenia

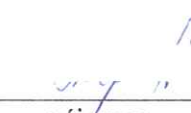
1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom jej zverejnenia podľa príslušných právnych predpisov.
2. Táto zmluva môže byť zmenená iba písomnou formou prostredníctvom dodatku k tejto zmluve. Akékoľvek ústne dohovory, zmeny, alebo doplnky sú neplatné.
3. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch. Každá zmluvná strana obdrží jeden rovnopis.
4. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
5. Doručovanie pre účely Zmluvy sa vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa adresa touto zmluvnou stranou oznámená (prípadne vyplýva zo vzájomnej korešpondencie alebo zmluvných dokladov ako posledná). Obe zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy sídla bez zbytočného odkladu. Akákoľvek doručovaná zásielka je považovaná za riadne doručení aj v prípade, ak zmluvná strana, ktorej sa doručuje, neprevezme doručovanú zásielku uplynutím tretieho dňa po uložení doručovanej zásielky na pošte alebo odmietne prevziať zásielku, a to ku dňu jej odmietnutia prevzatia.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade vzniku akýchkoľvek sporov, nezrovnalostí alebo rozdielov v názoroch, ktoré medzi nimi môžu vzniknúť v súvislosti s touto zmluvou, vrátane jej porušenia, ukončenia alebo neplatnosti, sa budú snažiť riešiť s vynaložením všetkého úsilia dohodou.
7. Ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy stane neplatným, tak to nemá vplyv na platnosť ďalších ustanovení tejto zmluvy a zmluvné strany sa zaväzujú v prípade potreby ho nahradiť príslušným platným ustanovením.
8. Účastníci tejto zmluvy vyhlasujú, že sú spôsobilí na právne úkony, táto ich spôsobilosť ani zmluvná voľnosť nie je žiadnym spôsobom obmedzená, ako aj to, že táto zmluva bola uzatvorená na základe ich slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne prejavenej vôle, bez nátlaku a nie v tiesni, na znak čoho túto zmluvu vlastnoručne podpisujú.

V Čiernej Vode, dňa 29.4.2022

V Čiernej Vode, dňa 29.4.2022


prenajímateľ
obec Čierna Voda
Mgr. Zuzana Csadyová
starostka




nájomca
Michaela Kaprinaiová