

Zmluva o nájme bytu č. B10/2

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

Prenajímateľ:

Obec Čierna Voda

Čierna Voda 102, 925 06 Čierna Voda, Slovenská republika

IČO: 00 305 871

DIČ: 2021153508

IBAN: SK02 0200 0000 0000 1752 7132

zastúpená: starostkou Mgr. Zuzanou Csadyovou

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

Nájomca:

Zsolt Koller

nar.:

925 06 Čierna Voda , Slovenská republika

(ďalej len ako „nájomca“)

uzatvárajú v súlade s §§ 633 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákoník
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. B10/2 nachádzajúci sa na 2. poschodí budovy so súp. číslom 524 na adrese 925 06 Obec Čierna Voda, nachádzajúci sa na par. registra „C“ č. 485/33 katastrálne územie Čierna Voda, obec Čierna Voda, okres Galanta, zapísanej na LV č. 1174, vedenom Okresným úradom Galanta, katastrálny odbor (ďalej len „predmet nájmu“ alebo „byt“).
2. Predmetom nájmu nie je vyhradené parkovacie státie 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 4,22 m², kuchyne o výmere 4,09 m², vstupnej chodby vo výmere 6,36 m² a kúpeľne a WC vo výmere 6,47 m². Príslušenstvom bytu je balkón o výmere 2,68 m².

IV. Nájomné

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu vo výške 149,35 € (slovom: jednoštyridsaťdeväť eur, 35 centov) mesačne (ďalej ako „nájomné“), fond opráv 20 % z nájmu vo výške 25,52 € (slovom: dvadsaťpäť eur, 52 centov) a rezervný fond 0,05 % z nájmu vo výške 6,38 € (slovom: šesť eur, 38 centov). Mesačné nájomné za užívanie bytu bude v celkovej výške **181,25 € (slovom: jednoosemdesiatjeden eur, 25 centov)**.
2. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na zábezpeke vo výške šiestich mesačných platieb t.j. 765,84 € (slovom: sedemstošesťdesiatpäť eur 84 centov). Zábezpeka je splatná dňom podpisu zmluvy. Účelom poskytnutej zábezpeky je náhrada prípadných škôd zistených a vyčíslených po zániku zmluvného vzťahu a je tiež možné ju použiť na úhradu zameškaného nájomného za dobu trvania nájomného vzťahu alebo akékoľvek inej pohľadávky prenajímateľa voči nájomcovi. Poskytnutú zábezpeku prenajímateľ vráti nájomcovi do 30 dní po zániku zmluvného vzťahu vo výške zostatku rozdielu medzi zaplatenou zábezpekou a pohľadávkami prenajímateľa vzniknutými z nájmu bytu.
3. V nájomnom uvedenom v bode 1. tohto článku zmluvy nie sú zahrnuté úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu ako vodné a stočné, smeti, ktoré budú vyúčtované nájomcom po obdržaní vyúčtovacej faktúry. Úhradu za odber plynu bude nájomca hrať zálohovo v mesačných platbách vo 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 obnovenia sa druhej zmluvnej strany s vyúčtovaním. Prenajímateľ je oprávnený preplatok na vyúčtovaní započítať oproti záväzkom nájomcu. Elektrickú energiu si hradí prenajímateľ sám v zmysle platnej zmluvy s dodávateľom elektrickej energie.
4. 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 prenajímateľa alebo deň prevzatia hotovosti do pokladne prenajímateľa. Prvé nájomné ako aj zálohovú platbu platí nájomca za mesiac máj 2019 do 5 dní od podpisu tejto zmluvy.
5. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné riadne a včas. V prípade ak sa nájomca omešká s úhradou nájomného, je povinný uhradiť prenajímateľovi za čas omeškania aj úroky z omeškania, a to vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý začatý deň omeškania. Omeškanie s platením nájomného alebo zálohovej platby o viac ako 10 kalendárnych dní sa považuje za podstatné porušenie zmluvy.
6. 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. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenájomateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu, za drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním sú citované 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 prenájomateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenájomateľ, 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 umývanie dvakrát v príslušnom týždni;
 - i) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ho prevzal, s príslušným opotrebením a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenájomateľa;
 - j) v prípade skončenia nájmu odovzdať byt k poslednému dňu trvania nájmu.
4. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenájomateľa, a to ani na svoje náklady.
5. 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 prenájomateľovi 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

6. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretím osobám. Porušenie tejto povinnosti nájomcom sa považuje za podstatné porušenie zmluvy.
7. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu spolu so spolubývajúcimi a rodinnými príslušníkmi, ktorých zoznam tvorí prílohu č. 2 zmluvy. Iné osoby ako je uvedené v predchádzajúcej vete nie sú oprávnené užívať byt za účelom bývania a to ani dočasne. Porušenie tejto povinnosti nájomcom sa považuje za podstatné porušenie zmluvy.
8. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v predmete nájmu.
9. 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.
10. Nájomca zodpovedá za škodu ktorá vznikne prenajímateľovi porušením jeho povinností.
11. 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.
12. Porušenie ktorejkoľvek povinnosti nájomcu uvedené v tejto zmluve alebo v príslušnom právnom predpise 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 oboznámil 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 01.05.2019 do 30.04.2022.
2. Túto zmluvu je možné ukončiť:
 - 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.
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.

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 platné 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 doručенú 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 1.5.2019


prenajímateľ
obec Čierna Voda
Mgr. Zuzana Csadyová
Starostka

V Čiernej Vode, dňa 1.5.2019


nájomca
Zsolt Koller

Príloha č. 1 k Zmluva o nájme bytu č. B10/2

DROBNÉ OPRAVY V BYTE SÚVISIACE S JEHO UŽÍVANÍM

2. Sanitárne zariadenie:

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vani, vylievaka, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pľuvadla, konzol, vešiakov,
2. oprava, výmena výtokového ventilu-kohútika,
3. oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
4. oprava odpadového a prepádového ventilu,
5. oprava batérie,
6. oprava pevnej alebo hadicovej sprchy,
7. výmena tesnenia,
8. výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom,
9. oprava, výmena vešiakov, vaňových držadiel,
10. oprava, výmena dvierok na obmurovanej vani,
11. oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
12. oprava, výmena popolníka, schránky na toaletný papier, výmena galeriek,
13. čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla,
14. oprava, výmena násosky splachovača, plavákovkej gule s pákou, padákového dištu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
15. zabrúsenie padákového sedla,
16. výmena tesnenia, prípadne kuželky na ventily,
17. oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,
18. oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

B. Elektrické zariadenie:

1. oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov zásuviek, tlačidiel, objímok, zvončekového a signalizačného zariadenia, včítane tlačidla pri vchode, transformátora, zvončeka i miestnej batérie, ak patrí k bytu,
2. oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

C. Kuchynské, izbové a kúpeľňové pece (na tuhé palivá):

1. vykonávanie ochranných náterov,
2. výmena roštu,
3. oprava, výmena ťahadla roštu, prípadne roštového lôžka,
4. vymazanie kúreniska peciarskou hlinou alebo šamotom,
5. oprava šamotového povrchu,
6. úprava, vymazanie a vyhladenie kúreniska,
7. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok na kotle pece a príslušenstva,
8. výmena plátov,
9. upevňovanie a oprava ochranných rámov,
10. oprava, výmena dvierok,
11. oprava, výmena popolníka,
12. výmena dymových rúr a kolien,
13. oprava, výmena regulátora ťahu,
14. vymazanie škár,
15. náhrada kruhových platničiek na izbových peciach,

16. výmena sľudy,
17. oprava rúr na pečenie a plechov v kuchynskej peci,
18. oprava ohrievačov vody.

D. Plynové a elektrické sporáky a variče, plynové radiátory a prenosné plynové piecky:

1. oprava horákov,
2. oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu,
3. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok,
4. oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,
5. oprava platničiek a rúry na pečenie,
6. výmena prírodného kábla alebo hadice,
7. výmena plechu, pekáča a roštu do rúry na pečenie,
8. prečistenie plynovodných prívodiek od plynomeru k spotrebičom.

E. Ohrievače vody, plynové, prietokové a elektrické zásobníky:

1. oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera, regulačného zariadenia horáka, rúr a kolien na odvod spálených plynov,
2. čistenie,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava výhrevnej patróny,
5. oprava termostatu.

F. Merače spotreby tepla:

oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

G. Etážové kúrenie:

1. oprava, výmena napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu, tesnenia jednotlivých prírub,
2. oprava, výmena odvzdušňovacieho ventilčeka,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava dvierok,
5. výmena roštu,
6. výmena dymových rúr,
7. tmelenie kotla okolo dvierok a plášťa,
8. vyčistenie kotla od sadzí a popola,
9. nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách.

H. Chladiace zariadenie:

1. výmena náplne na chladiace zmesi alebo oleje,
2. mazanie a čistenie motora a kompresora,
3. výmena tesnenia,
4. výmena rozbehového kondenzátora,
5. výmena hnacieho remeňa,
6. nastavenie termostatu,
7. oprava, výmena prívodového kábla.

I. Kovanie a zámky:

oprava, výmena kľuky, olivy, štítka, tlačidla, prizmatického skla, poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, zachytávačov roliet, západiek, závesov koľajničiek, kladiiek, ventilácií,

retiazok, ťahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

J. Okná a dvere:

1. tmelenie okien,
2. menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
3. zasklievanie jednotlivých okien,
4. menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov.

K. Podlahy:

1. oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m²,
2. upevnenie, výmena prahu,
3. upevnenie, náhrada podlahových líšt.

L. Rolety a žalúzie:

1. oprava, výmena navíjacieho mechanizmu,
2. oprava plátna,
3. výmena šnúry,
4. oprava drevenej zvinovacej rolety (žalúzie),
5. oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie,
6. spojenie líšt, výmena pliešku,
7. oprava zámkov na nôžkových mrežiach alebo železných roletách,
8. výmena pier na železných roletách.

M. Domáce telefóny:

1. oprava, výmena telefónnej šnúry,
2. oprava, výmena mikrotelefónnej a slúchadlovej vložky,
3. nastavenie domáceho telefónu.

Drobnými opravami sú aj opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré nie sú uvedené vyššie ak náklad na jednu opravu neprevýši sumu 6,64 eura. Ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv, ktoré spolu súvisia, je rozhodujúci súčet nákladov na všetky tieto opravy.

Príloha č. 2 k Zmluva o nájme bytu č. B10/2
ZOZNAM ČLENOV DOMÁCNOSTI

1. Kollerová Eva, nar.
2. Kollerová Olívia, nar.