

# NÁJOMNÁ ZMLUVA

## ZMLUVNÉ STRANY

Názov spoločnosti: Obec Málaš

IČO:00307246

Sídlo: 935 67 Málaš č. 14

Č. účtu IBAN: SK86 0200 0000 0000 2832 7152 VÚB Levice a.s.

(„Prenajíateľ“)

a

Meno, priezvisko: Dana László

Dátum narodenia:

Trvalé bydlisko: Málaš č. 172

Štátne občianstvo: SR

(„Nájomca“)

(Prenajíateľ a Nájomca spoločne ďalej len „Zmluvné strany“ a jednotlivito „Zmluvná strana“)

*uzatvárajú v zmysle ust. § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení  
(ďalej len „Občiansky zákonník“) túto*

***zmluvu o nájme bytu (ďalej len „Zmluva“)***

## Článok I

### Úvodné ustanovenia

1. Prenajíateľ je nájomcom bytového domu v obci Málaš, s.č. 315, ktorý je zapísaný na LV č. 1044, Málaš, k.ú. Málaš postavený na p.č. 3/38 druh stavby bytový dom 8 b.j., ktorého výlučným vlastníkom je TOSTAV s. r. o, so sídlom 934 01 Levice, Bernolákova č. 12, IČO: 36547441, zastúpená konateľom Ing. Petrom Tošalom :

a) bytu č. 2. , - dvojizbový - s celkovou podlahovou plochou 36,85 m<sup>2</sup>, , ktorý obsahuje::chodbu, kúpeľňu s WC, samostatnú izbu so šatníkom, obývaciu izbu spojenú s kuchyňou, steny a stropy sú upravené omietkou a interiérovou maľbou. Podlahy sú z keramickej dlažby a laminátové plávajúce. V kúpeľni, WC a kuchyni sú na stenách keramické obklady. Vnútorné dvere sú osadené do ocelových zárubní.

Vybavenie bytu č. 2:

- Kuchynská linka s drezom 1 ks
- Elektrický sporák MORA K140W 1 ks
- Elektrický odsávač pár MORA 1 ks
- Kuchynská batéria 1 ks

- WC kombi 1 ks
- Vaňa smaltovaná 1 ks
- Umývadlo 1 ks
- Batéria vaňová 1 ks
- Batéria umývadlová
- Vnútorne dvere 4 ks
- Vchodové dvere do bytu so zámkom FAB + 3 kľúče
- Elektronický vrátnik 1 ks
- Infrapanely + termostaty 5 ks
- Rekuperácia INVENTER IV ZERO 2 ks
- Regulátor SMOVE S4 1 ks

(Byt uvedený pod písm. a/ spoločné priestory a spoločných zariadeniach Bytového domu ďalej len „Predmet nájmu“).

## **Článok II**

### **Predmet zmluvy**

1. Predmetom Zmluvy je nájom Bytu, s ktorým je spojené aj užívanie priestorov častí a spoločných zariadení Bytového domu, stojiska pre autobily a pozemku podľa osobitnej zmluvy.

## **Článok III**

### **Popis a rozloha Bytu**

1. Byt sa nachádza na prízemí, s. č. 315 /A. Jedná sa o 2 izbový Byt s príslušenstvom.
2. Súčasťou Bytu sú rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru, rozvody televízneho a internetového signálu rozvody studenej vody s vodomermom, a kanalizačné rozvody.

## **Článok IV**

### **Popis spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu**

1. Hlavné i uzavieracie ventily vody a elektrické rozvodné skrine s elektromermi a ističmi pre byt.

Spoločnými zariadeniami Bytového domu sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a to: bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické prípojky), vodotesné žumpy a chodby so schodiskom.

## **Článok V**

### **Technický stav Bytu**

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že mu nie sú známe vady a poškodenia bytu a jeho vybavenia, spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, na ktoré by mal Nájomcu osobitne upozorniť.
2. Nájomca vyhlasuje, že pred uzavretím Zmluvy sa oboznámil so stavom Predmetu nájmu z ohliadky na mieste samom. Stav Predmetu nájmu mu je dobre známy a Predmet nájmu preberá do užívania v jemu známom stave.

## Článok VI

### Práva a povinnosti Zmluvných strán

1. Prenajíateľ a Nájomca podpisom Zmluvy potvrdzujú, že Prenajíateľ odovzdal Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na bežné a dohovorené užívanie.
2. Prenajíateľ sa zaväzuje počas platnosti Zmluvy ako vlastník Predmetu nájmu tento na svoje náklady udržiavať v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, s výnimkou bežnej údržby a drobných opráv.
3. Prenajíateľ je oprávnený vykonať prehliadku Predmetu nájmu, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva, zistenia spôsobu užívania Predmetu nájmu, ako aj uskutočňovania prác potrebných pre opravy a odstránenie škôd. O potrebe opráv a úprav Predmetu nájmu sú Nájomca ako i Prenajíateľ povinný informovať druhú zmluvnú stranu.
4. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajíateľa, a to ani na svoje náklady.
5. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady na bežnú údržbu a drobné opravy Predmetu nájmu.
6. Nájomca zodpovedá za všetky škody na Predmete nájmu, ktoré spôsobí, alebo ktoré spôsobia tretie osoby, ktoré sa zdržujú v Predmete nájmu so súhlasom Nájomcu alebo s jeho vedomím.
7. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade so Zmluvou a všeobecne platnými právnymi predpismi, ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi.
8. Nájomca sa zaväzuje poskytovať Prenajíateľovi, ak si to situácia vyžaduje, potrebnú súčinnosť pri výkone opráv a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností.
9. Prenajíateľ nezodpovedá za vlastné vybavenie Nájomcu nachádzajúce sa v Predmete nájmu.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajíateľa.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný mať Byt počas jeho užívania podľa Zmluvy poistený voči škodám, ktoré môžu v Byte vzniknúť.

## Článok VII

### Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú do 31. 12. 2024, počnúc dňom podpisu Zmluvy.
2. Nájom v zmysle tejto Zmluvy zaniká:
  - a) písomnou dohodou uzatvorenou medzi Prenajíateľom a Nájomcom,
  - b) výpoveďou Nájomcu alebo Prenajíateľa v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka,
  - c) odstúpením od Zmluvy v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka,
  - d) uplynutím doby nájmu,

e) zánikom Predmetu nájmu.

3. Ak bola daná písomná výpoveď jednou zo zmluvných strán, skončí sa nájom v zmysle tejto Zmluvy uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej Zmluvnej strane výpoveď doručená.

4. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to v posledný deň trvania nájmu v súlade so Zmluvou.

## Článok VIII

### Nájomné, služby a iné plnenia spojené s nájmom a ich úhrada

1. Za nájom Bytu sa Nájomca zaväzuje platiť Prenajímateľovi nájomné, ktoré bolo stanovené vzájomnou dohodou Zmluvných strán vo výške 150 /stopäťdesiat/ Eur mesačne, pričom nájomné je splatné do 15. toho dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Nájomca po podpise zmluvy poukáže na účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy depozit vo výške 600 Eur.

2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca zálohu za odber pitnej vody 5 / päť eur mesačne a zálohu 5 /päť/ eur za zneškodnenie obsahu žúmp. Vyúčtovanie vývozu obsahu žúmp sa uskutoční v rovnaký termín ako vyúčtovanie spotreby pitnej vody. Cena vývozu obsahu žúmp je spočítaná sumou 0, 005 € za liter obsahu.

3. Nájomca zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi na základe ročného zúčtovania odberu pitnej vody vykonaného dodávateľom a to do 10 dní od dňa kedy Prenajímateľ toto zúčtovanie predloží Nájomcovi.

4. Depozit uhradený Nájomcom podľa ods. 1 tohto článku Zmluvy Prenajímateľ vráti Nájomcovi pri ukončení nájomného vzťahu, za predpokladu, že Nájomca odovzdá Byt Prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a že budú vyrovnané všetky platby nájomného a prípadný nedoplatok za Služby. V prípade, ak nebudú vyrovnané všetky platby nájomného a prípadný nedoplatok za Služby, prípadne ak bude Byt alebo zariadenie Bytu poškodené Nájomcom Prenajímateľ môže tento depozit použiť jednak na vyrovnanie nedoplatkov nájomného, na vyrovnanie prípadného nedoplatku za Služby a môže z depozitu v prípade poškodenia Bytu alebo vecí v Byte Nájomcom uhradiť finančnú náhradu takého poškodenia na základe predložených účtov o oprave alebo nadobúdacej cene konkrétnej poškodenej veci. Po úhrade vzniknutých nákladov podľa predchádzajúcej vety vráti Prenajímateľ zvyšnú časť depozitu Nájomcovi do 30 dní od ukončenia nájmu podľa tejto Zmluvy. Nájomca sa zaväzuje, že ak čiastka nutná k úhrade nákladov, resp. vzniknutých škôd presiahne výšku depozitu, nedoplatok uhradí v hotovosti Prenajímateľovi a to najneskôr do 30 dní od písomného oznámenia o tomto nedoplatku. V prípade bežnej amortizácie Bytu, jeho vybavenia a zariadenia a za predpokladu, že Nájomca bude mať uhradené všetky splátky nájomného a prípadný nedoplatok za Služby, Prenajímateľ je povinný vrátiť depozit v plnej výške Nájomcovi do 30 dní od ukončenia nájmu podľa tejto Zmluvy.

5. Ak Nájomca nezaplatí nájomné podľa tohto článku Zmluvy do 15 dní po ich splatnosti, má Prenajímateľ voči Nájomcovi nárok na poplatok z omeškania určený v zmysle nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

6. Nájomca bude uhrádzať nájomné a prípadný nedoplatok za Služby na účet Prenajímateľa. Povinnosť uhradiť nájomné a prípadný nedoplatok za Služby je splnená dňom pripísania príslušnej sumy na účet Prenajímateľa.

**Článok IX**  
**Závěrečné ustanovenia**

1. Nájomca berie na vedomie, že po skončení nájmu v zmysle Zmluvy nemá nárok na akýkoľvek druh bytovej náhrady.
2. Zmena Zmluvy je možná len písomnou dohodou zmluvných strán.
3. Vo veciach neupravených Zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov, najmä však Občianskym zákonníkom.
4. Ak niektoré ustanovenia Zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení Zmluvy. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení Zmluvy a na vyplnenie medzier sa použije právna úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu Zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní Zmluvy zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.
5. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z toho jeden rovnopis pre Prenajímateľa a jeden rovnopis pre Nájomcu.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami a pripísaním depozitu v určenej výške na účet uvedený v záhlaví zmluvy. Zmluva je účinná nasledujúcim dňom po zverejnení na oficiálnom webovom sídle obce..
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu riadne prečítali a potvrdzujú, že Zmluva je zrozumiteľná a určitá a vyjadruje ich skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, nie je uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Málaši , dňa 12. 12. 2023

**Nájomca:**

Podpis ..  ..

**Prenajímateľ:**

Podpis...  ..

