

Zmluva o nájme obecného bytu

uzatvorená v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov
a
uznesením obecného zastupiteľstva č. 235/8/1/2021 zo dňa 25.2.2021

Prenajímateľ Obec VYSOKÁ PRI MORAVE

sídlo : 900 66 Vysoká pri Morave, ul. Hlavná č. 196
zastúpená: starostom obce Mgr. Andrejom Dvoranom
IČO : 00 305 197, DIČ: 2020643746
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s. pobočka Malacky
Číslo účtu v tvare IBAN: SK82 5600 0000 003280623002

a

Nájomca Berto Trade s.r.o.

sídlo : 900 66 Vysoká pri Morave, ul. Hlavná č. 1
zastúpená: Ignác Bertovič - konateľ
IČO : 47 178 779, IČ DPH/DIČ: 20 24 04 32 19
Bankové spojenie: Tatra banka a.s., č. účtu v tvare IBAN: SK57 1100 0000 0029 4913 3546
VÚB, a.s., číslo účtu v tvare IBAN: SK35 0200 0000 0046 7778 4159

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spoločne len ako „zmluvné strany“ a každý z nich jednotlivo ako „zmluvná strana“).

Zmluvné strany prehlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony v plnom rozsahu a uzatvárajú nájomnú zmluvu nasledovného znenia:

I. PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na Okresnom úrade v Malackách, katastrálnom odbore, pre obec Vysoká pri Morave, kat. územie Vysoká pri Morave na liste vlastníctva LV č.878 ako parcela registra „C“ KN č. 716. Nehnuteľnosť – byt sa nachádza na I. poschodí v budove **s.č. 182- Stará ZŠ** (bývalý Printing) na Hlavnej ulici v kat. území obce Vysoká pri Morave, okres Malacky.
2. Predmetný byt pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva bytu, ktoré tvorí kuchyňa, chodba, komora, kúpeľňa s WC a pivnica. Vykurovanie v byte je plynové lokálne. Súčasťou vybavenia bytu je vodomer, plynový sporák a prietokový plynový ohrievač vody. Celková výmera podlahovej plochy bytu s príslušenstvom je 79,20m².
3. Byt vrátane jeho príslušenstva prenajímateľ odovzdá nájomcovi najneskôr v deň začiatku nájmu v stave spôsobilom na bývanie.

II. DOBA A ÚČEL NÁJMU

1. Nájom premetu nájmu sa uzatvára na dobu určitú **od 01.07.2024 do 31.03.2025** Uplynutím tejto doby sa nájom skončí.
2. Nájomný pomer zaniká uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý. Po skončení nájmu nájomca nemá nárok na náhradné ubytovanie.
3. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť písomnou dohodou. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná lehota je tri mesiace a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
 - Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak
 - a) prenajímateľ potrebuje byt pre seba, manžela, pre svoje deti, vnukov, zaťa alebo nevestu, svojich rodičov alebo súrodencov,
 - b) nájomca prestal vykonávať prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný,
 - c) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - d) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - e) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
 - f) nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia 5c) alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu, 5d)
 - g) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
5. Účelom nájmu je **bývanie maximálne šesť zamestnancov** nájomcu bez možnosti ďalšieho prenechania predmetu nájmu iným osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
6. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje predmetný byt a jeho zariadenie odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi preukázateľne vzniknuté náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

III. NÁJOMNÉ A PLATBY ZA PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi **mesačné nájomné** stanovené dohodou zmluvných strán vo výške **281,16 EUR** (slovom: dvestoosemdesiatjeden eur a šesťnásť centov) (ďalej len „nájomné“).
2. **V nájomnom nie sú zahrnuté poplatky za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu.**
3. Mesačné preddavky na úhradu za služby poskytované s užívaním bytu vo výške **260 EUR** (spotreba plynu) a vo výške **45 EUR** (spotreba elektrickej energie) sú určené podľa predpokladaných nákladov. Mesačné nájomné vrátane preddavkov za služby poskytované s užívaním bytu sú stanovené v celkovej výške **586,16 EUR** (slovom: päťstoosemdesiatšesť eur a šesťnásť centov).
4. Ak sa menia cenové predpisy alebo okolnosti rozhodujúce pre stanovenie výšky nájomného alebo ceny služieb poskytované s užívaním bytu, prenajímateľ má právo jednostranne zmeniť výšku nájomného a mesačných preddavkov na úhradu za služby spojené s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a výšku preddavkov písomne pred ich splatnosťou. Okolnosťami rozhodujúcimi pre stanovenie úhrad sa rozumie mimo iného aj každá zmena v počte osôb užívajúcich byt spolu s nájomcom. Nájomca je povinný tieto zmeny oznámiť do 4 dní prenajímateľovi.
5. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v ods. 4 od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

6. Zúčtovanie preddavkov na úhradu plnení poskytovaných s nájmom bytu prenajímateľ vykoná podľa skutočných nákladov v termíne do 30. mája nasledujúceho kalendárneho roku po obdržaní dodávateľských faktúr. Vykázaný preplatok je prenajímateľ povinný nájomcovi vrátiť do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. Nájomca sa zaväzuje vykázaný nedoplatok zaplatiť prenajímateľovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
7. **Nájomné, úhrada za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu sa platí za príslušný mesiac do 5. dňa príslušného mesiaca**, na účet, ktorý je uvedený na Predpise zálohových platieb. Ak nájomca nezaplatí úhradu v tomto termíne, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle ust. § 697 Občianskeho zákonníka v nadväznosti na ust. § 4 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z. v platnom znení.
8. Za každú zaslanú upomienku alebo výzvu na úhradu nájomného, služieb súvisiacich s nájmom alebo záloh neuhradených nájomcom v lehote splatnosti, ktorú zašle prenajímateľ nájomcovi, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi sumu 4,00 € v ktorej sú zohľadnené poštové, administratívne a materiálové náklady prenajímateľa vzniknuté v súvislosti so zaslaním takejto zásielky nájomcovi.
9. Ak za nájomca po zániku nájmu z bytu nevystahuje a byt nevyprace alebo neodovzdá od neho kľúče alebo ostatné prevzaté veci a tým znemožní prenajímateľovi byt užívať alebo ho ďalej prenajímať, je povinný platiť prenajímateľovi odplatu za užívanie vo výške mesačnej úhrady za každý začatý mesiac do doby jeho skutočného vystažovania a vypratania bytu alebo odovzdania kľúčov.

IV. PEŇAŽNÁ ZÁBEZPEKA

1. Zmluvné strany sa dohodli na peňažnej zábezpeke, ktorá bude slúžiť na zabezpečenie prípadných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi z dôvodu neplatenia nájomného alebo úhrad za plnenie poskytované s užívaním predmetu nájmu a príslušenstva, z dôvodu spôsobenej škody na predmete nájmu alebo jeho zariadení alebo v súvislosti s inými pohľadávkami súvisiacimi s užívaním predmetu nájmu.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že výška peňažnej zábezpeky je dvojnásobok nájomného t.j. **562,32 EUR**. Peňažná zábezpeka je splatná do 3 dní od schválenia zmluvy obecným zastupiteľstvom Vysokej pri Morave.
3. Po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi nevyčerpanú časť peňažnej zábezpeky najneskôr v lehote jedného mesiaca odo dňa, keď nájomca vypratá predmet nájmu a vyrovnal s prenajímateľom nároky súvisiace s nájmom.

V. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

1. Nájomcovi vzniká dňom uzatvorenia tejto zmluvy nárok na riadne užívanie bytu a jeho príslušenstva v súlade s článkom II ods. 1 tejto zmluvy.
2. Popri práve užívať byt majú osoby, žijúce v predmete nájmu aj právo užívať vonkajšie priestory okolo domu a právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je povinný oznámiť mu bez zbytočného odkladu, t.j. najneskôr do 5-tich kalendárnych dní po vzniku poruchového stavu a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.

4. Akékoľvek stavebné úpravy a zmeny v byte môže nájomca vykonávať **len so súhlasom prenajímateľa**. Zakázané sú akékoľvek zásahy do elektrického vedenia, plynového vedenia a také úpravy, ktoré by mohli ohroziť statiku bytu alebo domu alebo zmeniť jeho charakter.
5. Nájomca je povinný, v súlade s § 665 Občianskeho zákonníka, umožniť prenajímateľovi alebo osobe ním poverenej v pracovných dňoch po predchádzajúcej dohode s nájomcom prístup do bytu a nebytových priestorov prináležiacich k bytu za účelom kontroly, či nájomca užíva prenajatý byt a jeho prislúšenstvo riadnym spôsobom.
6. Nájomca nie je oprávnený, bez súhlasu prenajímateľa, prihlásiť na pobyt v byte ďalšiu osobu, okrem osôb, ktoré sú uvedené v prílohe tejto zmluvy.
7. Nájomca je povinný podieľať sa na udržiavaní čistoty a poriadku v byte a príslušných vonkajších priestoroch.
8. Nájomca je povinný uhradiť škody spôsobené iným než riadnym užívaním bytového zariadenia, pri ktorom došlo k jeho poškodeniu, strate alebo krádeži a to v sume, ktorú vypočíta prenajímateľ podľa trhovej ceny bytového zariadenia ku dňu vzniku škody.

VI. PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

1. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je oprávnený od nájomcu na prístup do bytu a priestorov prináležiacich k bytu za účelom kontroly, či nájomca užíva prenajatý byt a jeho zariadenia riadnym spôsobom v súlade s bodom 8 tohto článku. Toto oprávnenie môže uplatniť po dohode s nájomcom raz za dva mesiace, častejšie len v prípade podozrenia, že dochádza k poškodzovaniu majetku prenajímateľa.
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu na jeho náklady odstránenie nežiadúcich zásahov do zariadenia bytu alebo spoločných častí a zariadení, ktoré nájomca uskutočnil bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa a to do troch kalendárnych dní od požiadania.
3. Prenajímateľ je povinný vykonávať prehliadku funkčnosti domových zariadení slúžiacich k riadnemu užívaniu bytu, vykonávať revíziu technických zariadení a vykonávať opravy a úpravy zásadného charakteru a všetky ďalšie opravy, ktoré nemajú charakter drobných opráv. Medzi opravy a úpravy zásadného charakteru patria najmä:
 - a) opravy strešných krytín
 - b) stavebné úpravy, ktoré by mohli zmeniť statiku bytu alebo domu,
 - c) zásahy do elektrického alebo plynového vedenia,
 - d) zásahy do vodovodných rozvodov,
 - e) zmena účelu užívania bytového alebo nebytového priestoru.

VIII. VYHLÁSENIA ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený s predmetom nájmu disponovať.
2. Nájomca vyhlasuje, že si je vedomý skutočnosti, že táto zmluva sa uzatvára podľa ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že mu nie sú známe žiadne právne vady predmetu nájmu a zároveň vyhlasuje, že predmet nájmu prenecháva nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie.
4. Nájomca vyhlasuje, že pred uzavretím tejto zmluvy vykonal obhliadku predmetu nájmu, oboznámil sa s právnym aj technickým stavom predmetu nájmu.
5. Nájomca berie na vedomie, že po skončení nájmu nemá právo na zabezpečenie bytovej náhrady.
6. O prevzatí a odovzdaní predmetu nájmu vyhotovia zmluvné strany preberací protokol, v ktorom sa zaznamená predmet nájmu, jeho stav a prípadné škody.

IX.
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluvné strany sa oboznámili s obsahom tejto zmluvy, ktorému porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
2. Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných dodatkov k nej.
3. Zásielka sa považuje za doručení, ak ju adresát prevzal, ale tiež v prípade, ak ju odmietol prevziať alebo neprevzal, hoci bola zaslaná na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, resp. na inú poslednú známu adresu, ktorú si zmluvné strany písomne oznámili ako novú kontaktnú adresu. V prípade neprevzatia zásielky adresátom sa táto považuje za doručení dňom, keď sa vrátila odosielateľovi ako nedoručená, resp. nedoručiteľná.
4. Ostatné vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
5. Nájomca súhlasí so spracovaním osobných údajov v zmysle Zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.
6. Pokiaľ sa niektoré z ustanovení tejto zmluvy stane neplatným, nemá to vplyv na platnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. V prípade, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy sa stane neplatným alebo neúčinným zaväzujú sa zmluvné strany, že ho nahradia ustanovením, ktoré najviac zodpovedá pôvodnej vôli strán a účelu podľa tejto zmluvy.
7. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že sa oboznámili s obsahom zmluvy a súhlasia s ním. Súčasne vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe slobodnej vôle a nie v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok.
9. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na web stránke prenajímateľa v zmysle ustanovení § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka

3 JÚL 2024

Vo Vysokéj pri Morave, dňa

Prenajímateľ

.....
Mgr. Andrej Dvoran,
starosta obce Vysoká pri Morave

Berto Trade s.r.o.
Hlavná 1/1, 900 66 Vysoká pri Morave
IČO: 47178779
IČ DPH: SK2024043219 4

Nájomca

.....
Ignác Bertovič
konateľ Berto Trade s.r.o.