

Nájomná zmluva
Byt č. 38, Potočná 361/13, Báhoň

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v platnom znení

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

obec Báhoň
sídлом: SNP 264/65, 900 84 Báhoň
IČO: 00 304 654
DIČ: 2020662017
v zast.: Ing. Ivan Patoprstý - starosta
č.ú. v tvare IBAN SK69 5600 0000 0066 0134 5001
vedený v: PRIMA banka Slovensko a.s., pobočka Pezinok
ďalej len „prenajímateľ“

Nájomca:

Meno a priezvisko : **Oksana Zudilova**
Trvalý pobyt : **Ukrajina**
Dátum narodenia :
Štátna príslušnosť :
Adresa pobytu : **ul. Potočná 361/13, č.b. 38, 900 84 Báhoň**

ďalej len „nájomca“,

ktorí za ďalej uvedených podmienok uzatvárajú Nájomnú zmluvu takto:

Článok I
Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ týmto prenájma – prenecháva do užívania nájomcovi:

- byt č.38, nachádzajúci sa na 1. poschodí bytového domu so súp. č. 361, vchod č. 13 postavený na pozemku registra C KN s parcelným č. 186/3, výmera 59,44 m2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, v k. ú. Báhoň za nájomné vo výške 3040 EUR/ročne, t.j. 253,33 €/mesačne (ďalej len „byt“).
2. Byt pozostáva z: kuchyne, z 3-och izieb, chodby, WC, kúpeľne a príslušenstva.
3. Nájomca sa zaväzuje plniť podmienky určené v tejto Nájomnej zmluve.
4. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi byt uvedený v článku I bod 1 tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
5. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom bytu, a že tento takto preberá.
6. Nájomca má právo popri byte užívať aj spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
7. Nájomca nie je oprávnený dať byt do podnájmu tretej strane. V prípade, že nájomca poruší podmienky podnájmu uvedené v tomto bode, má prenájomateľ právo od tejto zmluvy odstúpiť. Odstúpením sa zmluva zrušuje dňom, kedy je oznámenie o odstúpení doručené druhému účastníkovi.

Článok II **Doba nájmu**

Nájom je dohodnutý na dobu určitú, s účinnosťou od 1.septembra 2024, a to na obdobie trvania jedného roka, t.j. do 31.8.2025.

Článok III **Odobzdenie a prevzatie bytu**

1. Byt odovzdá nájomcovi do užívania prenajímateľ.
2. O odovzdaní a prevzatí bytu sa medzi prenajímateľom a nájomcom spíše protokol č. 1 (ďalej len „protokol“), ktorý sa ich podpismi stane prílohou č. 1 tejto zmluvy. Do protokolu sa uvedie najmä stav bytu a jeho vybavenie .
3. Pri podpise protokolu č. 1 odovzdá prenajímateľ nájomcovi výpočtový list s výpočtom nájomného (ďalej len „výpočtový list“), ktorý sa podpisom nájomcu stáva prílohou č. 2 tejto zmluvy. Zálohy za ostatné služby spojené s bývaním v bytovom dome bude nájomca platiť Spoločenstvu vlastníkov bytov a NP „BABYT 48“ na základe predloženého vyúčtovania od správcu SVBaNP „BABYT 48“.
4. Obe zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak nájomca nepodpíše protokol č. 1 a spolu s ním odovzdaný výpočtový list do 10 dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy, má prenajímateľ právo od tejto zmluvy odstúpiť. V prípade, že jeden z účastníkov odstúpi od zmluvy, ruší sa zmluva dňom, kedy je oznámenie o odstúpení doručené druhému účastníkovi.
5. Po zániku nájmu bytu sa nájomca zaväzuje byt odovzdať v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu a prípadne s odborne vykonanými, a tam, kde to vyžaduje stavebný zákon, i skolaudovanými úpravami, ku ktorým bude mať preukázateľný súhlas prenajímateľa. Drobné opravy a náklady spojené s bežnou údržbou bytu, ktorých potreba vznikla do doby skončenia nájmu, zabezpečí nájomca najneskôr do termínu odovzdania bytu. Ak tak nájomca nevykoná, vykoná potrebné opravy a bežnú údržbu prenajímateľ na náklady nájomcu.

Článok IV **Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu**

1. Nájomné za byt je dohodnuté vo výške 3040 €/rok, t.j. 253,33 €/mesačne. Výška nájomného je stanovená na základe Znaleckého posudku č. 14/2024 zo dňa 9.8.2024, ktorý bol vyhotovený znalcom Ing. Petrom Kovačovským, Za Hradbami 9, 90201 Pezinok, ev.č. 911771.
2. Mesačné nájomné je nájomca povinný platiť prenajímateľovi riadne a včas na účet prenajímateľa vždy najneskôr do 15. dňa mesiaca, za ktorý platba prináleží. O prípadnej zmene účtu prenajímateľa bude nájomca včas informovaný.

Článok V **Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu**

1. Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu sú všeobecne upravené v platných právnych predpisoch, najmä v zákone č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v platnom znení.
2. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte všetky 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 a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
3. Nájomca sa tiež zaväzuje predmetný byt, spoločné priestory a zariadenie domu užívať riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Pri výkone svojich práv bude dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
4. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

Článok VI **Zánik nájmu bytu**

1. Nájom bytu zanikne:
 - a) uplynutím doby nájmu,
 - b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
2. Nájom bytu sa skončí výpoveďou zo strany prenajímateľa s 3 -mesačnou výpovednou lehotou v prípade, ak nájomca neplatí riadne a včas nájomné či úhrady za služby spojené s užívaním bytu, nedodržuje ustanovenia tejto zmluvy či dotknutých právnych predpisov, alebo z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka
3. Ak zanikne nájomný vzťah vytvorený touto zmluvou, nájomca je povinný uvoľniť byt najneskôr v posledný deň trvania nájomného vzťahu do 18:00 hod. uvedeného v čl. II bod 1 tejto zmluvy alebo v deň zániku nájomného vzťahu na základe dôvodu a titulom uvedených v tomto článku zmluvy.

Článok VII **Záverečné ustanovenia**

1. Vo veciach neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami právnych predpisov, najmä Občianskym zákonníkom.
2. Táto zmluva je vyhotovená v 2 exemplároch, z toho po jednom vyhotovení pre potreby prenajímateľa a nájomcu.
3. Dodatky k tejto zmluve je potrebné vykonať v písomnej forme a musia byť podpísané oboma zmluvnými stranami.
4. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že sú oprávnení s predmetom zmluvy nakladať, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné, určité, zmluvná voľnosť nie je obmedzená, právny úkon je urobený v predpísanej forme, bol spísaný podľa ich slobodnej vôle a na základe pravdivých údajov, zmluva bola nimi prečítaná, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

za prenajímateľa, obec Báhoň

v Báhoňi, dňa 9.9.2024

.....
Ing. Ivan Patoprstý, starosta

za nájomcu

v Báhoňi, dňa 9.9.2024

.....
Oksana Zudilova

Prílohy: 1/ Príloha č. 1- Protokol č. 1 k NZ byt 38, Potočná 361/13, Báhoň
2/ Príloha č. 2- Výpočtový list

Príloha č. 1

Protokol č.1

o zodpovednosti pri prevzatí zariadenia bytového priestoru podľa nájomnej zmluvy
a príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka, medzi zmluvnými stranami :

odovzdávajúcim: **obec Báhoň**
sídлом: SNP 264/65, 900 84 Báhoň
(ďalej len „odovzdávajúci“)

A

preberajúcim : **Oksana Zudilova**
adresa pobytu: ul. Potočná 361/13,č.b. 38, 900 84 Báhoň
(ďalej len „preberajúci“)

1.Dátum preberacieho konania: 10.9.2024

2.Predmet prevzatia:

- byt č. 38, nachádzajúci sa na 1. poschodí bytového domu so súp. č. 361, vchod č. 13 postavený na pozemku registra C KN s parcelným č. 186/3 výmera 66m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, v k. ú. Báhoň za nájomné vo výške 3040 EUR/ročne.

3. Súčasťou bytu sú zriaďovacie predmety: vaňa, umývadlo, vodovodné batérie, práčka, WC misa, vodomer na teplú a studenú vodu, radiátory, kuchynská linka v byte v zostave: dres so skrinkou, 3 spodné skrinky, 3 vrchné skrinky, vysoká potravinová skrinka, elektrický sporák, kombinovaná chladnička, vypínače, zásuvky, podlaha linoleum.

4. Súbor kľúčov od bytu v počte ks/sád.

za prenajímateľa, obec Báhoň

v Báhoňi, dňa 9.9.2024

.....
Ing. Ivan Patoprstý, starosta

za nájomcu

v Báhoňi, dňa 9.9.2024

.....
Oksana Zudilova

Obec Báhoň

.....
VÝPOČTOVÝ LIST platný od 1.9.2024 na platby nájomného bytu a nebytových priestorov v zmysle zmluvy o nájme bytu

Mesto, ulica , orientač. číslo	Báhoň, ul. Potočná 361/13
Užívateľ (vlastník) bytu	Oksana Zudilova s 2 deťmi
číslo bytu, poschodie	Č.b. 38, 1.poschodie
Celková plocha bytu (bez balkónu) (m ²)	59,44 m ²
Počet osôb v byte	3
Spolu nájomnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu	66/3468

Účel platby (pre platby za služby ide o zálohovú platbu)	mesačná platba (Eur)
Nájomné/mesačne	253,33
CELKOM mesačná platba	253,33 €

Mesačnú platbu poukazujte v zmysle uzatvorenej zmluvy o nájme bytu vždy do 15 -teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa t. j. č. účtu v tvare IBAN SK69 5600 0000 0066 0134 5001, variabilný symbol: byt č. 38.

za prenajímateľa, obec Báhoň

v Báhoňi, dňa 9.9.2024

.....
 Ing. Ivan Patoprstý, starosta

za nájomcu

v Báhoňi, dňa 9.9.2024

.....
 Oksana Zudilova