

Nájomná zmluva

(zmluva je prioritne uzavretá na základe zákona 150/2013 s odkazom na zákon 443/2010 a až ustanovenia, ktoré nie sú upravené týmito zákonmi sa riadia občianskym zákonníkom)

Čl.1 Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obec Miloslavov

Radničné námestie 181/1, 900 42 Miloslavov

v zastúpení starosta obce Milan Baďanský

IČO: 00 304 948

DIČ: 2020662182

Bankové spojenie: Prima banka a.s.

Číslo účtu: IBAN: SK37 5600 0000 0018 7740 6001

Nájomca: Lucia Riegel

a

Robert Riegel

/ďalej len nájomca /

Čl. 2 Predmet zmluvy

- (1) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, ktorá je katastrálnym odborom Okresného úradu Senec zapísaná na LV č 440 ako nájomný bytový dom, s.č.999 umiestnený na pozemku registra „C“ katastra, parcelné číslo 286/24.
- (2) Predmetom zmluvy je prenechanie bytu č. **5** v bytovom dome s.č 999 v obci Miloslavov nájomcovi do dočasného užívania za dohodnuté nájomné.
- (3) Prenajímateľ prenecháva byt označený v čl. 2 bod 2 do nájmu nájomcovi na obdobie troch rokov od prevzatia bytu.

Čl. 3 Predmet a začiatok nájmu

- (1) Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je byt č. 5 bytového domu s.č 999 v obci Miloslavov
- (2) Byt č. pozostáva z 3. obytných miestností a príslušenstva (kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC 2 x, špajza, terasa) o celkovej výmere 73,3 m².
- (3) V byte je inštalovaný rozvod elektriny, vody - studenej pitnej, kanalizácie a plynu ako i príslušné merače a rozvod na spoločnú televíznu anténu, rozvod na telefón. Súčasťou bytu je terasa.
- (4) Byt je užívateľsky schopný, vymaľovaný a všetky predmety a zariadenia, nachádzajúce sa v byte, sú funkčné. Okná sú nerozbité vo funkčnom stave.
- (5) Vybavením a zariadením bytu je:

KUCHYŇA:

- 1 ks kuchynská linka s antikorovým dresom, odkvapkávacou plochou a pákovou batériou
- 1 ks plynový sporák s el. rúrou zn. MORA CLASIC
- 1 ks radiátor plechový

ŠPAJZA:

- 1 ks bočné svetlo

WC prízemie:

- 1 ks WC kombinovaný
- 1 ks stropné svetlo
- 1 ks stropný odsávač
- 1 ks umývadlo
- 1 ks páková batéria

WC poschodie:

- 1 ks WC kombinovaný
- 1 ks stropné svetlo
- 1 ks kombinovaný kotol značky Wiessmann
- 1 ks stropný odsávač

KÚPELŇA:

- 1 ks sprchový kút s pákovou batériou
- 1 ks umývadlo keramické s pákovou batériou
- 1 ks radiátor rebrový
- 1 ks vývod na automatickú práčku
- 2 ks stropné svetlo
- 1 ks stropný odsávač

1. IZBA:

- 1 ks radiátor plechový
- 1 ks koberec podlahový

2. IZBA

- 1 ks radiátor plechový
- 1 ks koberec podlahový

3. IZBA

- 1 ks radiátor plechový
- plávajúca podlaha

PREDSIENĽ:

- 1 ks radiátor plechový
- 1 ks stropné svetlo

TERASA:

- 1 ks zástena drevená

SCHODISKO:

- 2 ks stropné svietidlo

Čl. 4**Účel nájmu a zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu**

- (1) Nájomca sa zaväzuje prenajímané priestory užívať výlučne na vlastné bývanie a bývanie svojich rodinných príslušníkov, resp. osôb, ktoré sú súčasťou jeho domácnosti.
- (2) Zoznam osôb, ktoré budú spolu s nájomcom predmet nájmu užívať a sú súčasťou domácnosti nájomcu:
 1. obyvateľ Vanesa Kučerová,

2. obyvateľ Robert Riegel,

Čl. 5

Doba platnosti a ukončenie nájmu

- (1) Predmet nájmu sa prenájma na dobu určitú, a to na 3 roky odo dňa prevzatia bytu t.j. od **01.01.2025 do 31.12.2027**.
- (2) Nájomný vzťah dojednaný touto zmluvou sa končí:
 - a) uplynutím času, na ktorý bol prenájom dojednaný
 - b) dohodou zmluvných strán
 - c) výpoveďou zo strany:
 - prenajímateľa - z dôvodov uvedených v tejto zmluve
 - nájomcu - z dôvodov uvedených v tejto zmluve.
- (3) Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej strane. Počas plynutia lehoty sú strany povinné riadne dodržiavať ustanovenia tejto zmluvy a všeobecne záväzné predpisy.
- (4) V prípade ukončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom uvedených v tejto zmluve je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonávaným so súhlasom prenajímateľa a je povinný posledný deň nájmu dobrovoľne vydať prenajaté priestory prázdne, čisté a zbavené odpadkov, vrátane kľúčov a inventárneho zariadenia.
- (5) Na základe súhlasu prenajímateľa má nájomca po uplynutí dohodnutého času právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na nájom bytu za rovnakých podmienok, za akých bola uzatvorená predchádzajúca nájomná zmluva.

Čl. 6

Výška a splatnosť nájomného a nákladov za služby spojené s nájmom

- (1) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zaplatí za užívania predmetu nájmu mesačne nájomné vo výške **182,56 €**
- (2) Náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu hradí nájomca zálohovo mesačne:
 - vodné a stočné vo výške **20,00 €/mesačne**
- (3) Prenajímateľ sa zaväzuje vykonať 1x ročne vyúčtovanie skutočných nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu.
- (4) Nájomca sa zaväzuje pravidelne každý mesiac, vždy do 15. dňa príslušného mesiaca, za ktorý sa platí nájomné, poukazovať na účet prenajímateľa mesačné nájomné vo výške podľa čl. 6 ods. 1. spolu so zálohovými platbami za služby spojené s užívaním predmetu nájmu vo výške podľa čl.6 ods.2 na číslo účtu :

IBAN SK37 5600 0000 0018 7740 6001/5600 s variabilnými symbolmi :

- nájomné VS : 99951
- vodné a stočné VS : 99952.

Do špecifického symbolu zadávať poradové číslo mesiaca / rok .

- (5) Prvá splátka bude zaplatená v mesiaci, v ktorom bude nájomná zmluva podpísaná.

Čl. 7

Peňažná istina (zábezpeka)

- (1) Nájomca je povinný povinný v lehote 30 dní pred podpísaním zmluvy zložiť peňažnú istinu (zábezpeku) do depozitu vo výške 3- násobku mesačného nájomného, ktorou dáva záruku,

že podmienky dohodnuté v zmluve budú splnené, resp. zo zábezpeky budú uhradené záväzky, ktoré po prípadnom nesplnení zmluvných podmienok nájomcovi vzniknú.

- (2) Zložená finančná zábezpeka sa použije
 - a) na úhradu za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu
 - b) na úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt a zariadenie bytu pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie
 - c) na úhradu poškodenia spoločných priestorov a spoločných zariadení bytového domu počas trvania nájomného vzťahu
- (3) Prenajímateľ môže upozorniť nájomcu písomne na čerpanie z finančných prostriedkov zo zábezpeky, kde uvedie výšku čerpaných finančných prostriedkov a dátum čerpania.
- (4) Prenajímateľ je počas trvania nájomného vzťahu povinný po písomnej výzve nájomcu informovať ho o stave depozitných prostriedkov.
- (5) Zábezpeka vo výške 3-násobku mesačného nájmu bola zložená nájomcom na základe zmluvy o nájme bytového priestoru zo dňa 7.12.2017 vo výške 547,68 eur, čo sa považuje za zloženie zábezpeky podľa tejto zmluvy.

Čl. 8

Právna povinnosti zmluvných strán

- (1) Nájomca sa zaväzuje uhrádzať všetky úpravy bytových a nebytových priestorov súvisiace s ich užívaním a náklady spojené s obvyklým užívaním.
- (2) Nájomca je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť všetky závady a poškodenia, ktoré v prenajatých objektoch spôsobil vlastnou činnosťou, resp. činnosťou osôb, ktoré plnili jeho príkazy.
- (3) Nájomca bytu a nebytových priestorov a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.
- (4) Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zaisťujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv.
- (5) Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte a nebytových priestoroch vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
- (6) Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratáný a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu.
- (7) Prenajímateľ sa zaväzuje primerane zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu.
- (8) Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas nájomca môže odoprieť iba z vážnych dôvodov. Ak takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonávať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje, že ich vykonanie bezodkladne umožní.
- (9) V byte a spoločných priestoroch obytného domu je zakázané chovať zvieratá.

Čl. 9

Osobitné dojednania

- (1) Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi v čase trvania nájmu všetky zmeny ohľadom svojej osoby (napr. zmena OP, mena a pod.) a to písomne v lehote do 5 dní od obdržania dokladu o zmene od príslušného orgánu.

- (2) Na právne vzťahy, výslovne neupravené touto zmluvou sa inak vzťahujú príslušné ustanovenia OZ a ďalších všeobecne záväzných predpisov.
- (3) Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do nájmu alebo podnájmu, alebo výpožičky inému resp. iným osobám.
- (4) Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- (5) Nájomca sa zaväzuje umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa prekontrolovať, či sa predmet nájmu užíva v súlade s účelom dojednaným v tejto zmluve.
- (6) Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
- (7) Nájomca vyhlasuje, že s technickým stavom predmetu nájmu bol oboznámený.
- (8) Prenajímateľ sa zaväzuje v prípade ukončenia nájmu vrátiť nájomcovi adekvátnu časť finančných prostriedkov, ktoré boli zaplatené pri podpise zmluvy vo výške 3-násobku mesačného nájomného (finančná zábezpeka).
- (9) Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a len so súhlasom zmluvných strán.
- (10) Ak počas trvania nájomného vzťahu legislatívne zmeny umožnia prenajímateľovi predať predmet zmluvy, nájomca bude mať predkupné právo k predmetu nájmu, ak počas trvania nájomného vzťahu splnil všetky zmluvné podmienky.

Čl. 10 **Záverečné ustanovenia**

- (1) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť deň po jej zverejnení pod podmienkou, že zverejneniu zmluvy predchádzalo odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu.
- (2) Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom túto vlastnoručne podpisujú.
- (3) Túto zmluvu možno zmeniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným oboma zmluvnými stranami.
- (4) Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých prenajímateľ obdrží jeden exemplár a nájomca jeden exemplár.
- (5) Spory vzniknuté medzi účastníkmi zmluvy prislúchajú na rozhodnutie príslušnému súdu.

V Miloslavove, dňa

V Miloslavove, dňa

.....
Lucia Kučerová
Robert Riegel

.....
Milan Baďanský
starosta obce