

Nájomná zmluva



ktorú uzavreli:

Prenajímateľ: Obec Váhovce, zastúpená starostom obce
JUDr. Adriánom Kubicom
Bankové spojenie: PRIMA banka Slovensko a.s. pobočka Galanta
Číslo účtu: 6322320004/5600
IČO:00306266
DIČ:2021197288
Ďalej len ako „prenajímateľ“,
na strane jednej

a

Nájomcovia: Zsolt Oláh, rod. Oláh
nar. [redacted]
trvá [redacted]
a manželka
Hana Oláhová, rod. Horváthová
nar. [redacted]
trvá [redacted]

Ďalej len ako nájomca

I. Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je prenechanie bytu nájomcovi bytového domu „Bytový dom 14-BJ“ postavený v kat. území Váhovce, na parc. č. 527/23, zast. plocha: 1120 m², s.č.859, na poschodí, vchod č.2, číslo bytu 8 – 3 izbový byt.
2. Predmetný byt pozostáva z chodby, obývacej izby, kuchyne, spálne, detskej izby, kúpeľne s WC.
Úžitková plocha bytu je 67,10 m².
Výlučným vlastníkom bytového domu je prenajímateľ.
3. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi vyššie uvedený byt v súlade s projektovou dokumentáciou v štandardnom vybavení v súlade so smernicou.
4. V súvislosti s užívaním prenajatých bytov vzniká nájomcovi právo užívania aj spoločných priestorov bytového domu.

II. Doba platnosti a zánik zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú na 3 roky (od 01.12.2020 do 30.11.2023)
2. Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opakovane uzatvoriť ak:
a.) nájomca požiadal prenajímateľa o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy

- najneskôr 3 mesiace pred uplynutím dohodnutej doby
- b.) nájomca nemá vlastný byt alebo dom
 - c.) naďalej spĺňa podmienky nájomcu určené vo VZN č.2/2012 zo dňa 18.07.2012
 - d.) nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods.1 Občianskeho zákonníka
 - e.) nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi súvisiace s nájmom bytu a pri dodržaní všetkých zmluvných podmienok toto obdobie sa má opakovať.
3. Nájomca sa zaväzuje, že uplynutím doby nájmu (v prípade, ak nájomná zmluva nebude na základe obojstrannej dohody predĺžená), najneskôr v deň ukončenia nájmu v zmysle tejto nájomnej zmluvy byt vyprázdni a vráti prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania resp. v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Nájom bytu sa môže ukončiť v zmysle ust., § 676 a ďalších Občianskeho zákonníka:

- a.) uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý
 - b.) písomnou dohodou oboch zmluvných strán
 - c.) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu hlavne tým, že nezaplatí nájomné za dlhší čas ako dva mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu
4. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výzve užíva predmet prenájmu, alebo ak trpí užívanie predmetu prenájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo mu hrozí značná škoda.
5. Súčasťou úhrady za nájom bytu nie sú služby súvisiace s užívaním bytu.
6. **Nájomcovia nemajú po ukončení nájomného vzťahu nárok na náhradné ubytovanie.**

III.

Výška nájomného a úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu

2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné vo výške 170,43 € mesačne (jednostosedemdesiat eur 0,43 centov). Za každý omeškaný deň sa platí zmluvný poplatok 1,-€ . Záloha na vodu činí 15,- € mesačne. Prenájom a zálohová platba na vodu sa bude uhrádzať prostredníctvom SIPO. Ročné nájomné je vo výške 2045,20 €, slovom: dvetisícštyridsaťpäť eur 0,20 centov.
2. Cena nájmu bude splatná na bankový účet prenajímateľa,
Bankové spojenie: PRIMA banka Slovensko a.s.
Pobočka Galanta
Číslo účtu: 6322320004/5600

IV.

Osobitné ustanovenia

1. Nájomcovia zaplatili finančnú zábezpeku vo výške 1022,58 € slovom: tisícdvadsaťdva eur 0,58 centov na č. ú. IBAN: SK38 0200 0000 0029 9772 3153. Táto finančná záruka bude použitá na úhradu nájomného pri vzniknutom dlhu pri ukončení nájomnej zmluvy a úhrad za prípadné poškodenie bytu.
2. Nájomca sa zaväzuje využívať prenajatý byt výlučne na bývanie a berie na vedomie, že nemôže bytové priestory ani časť bytových priestorov, ktoré sú predmetom tejto zmluvy dať do podnájmu tretej osobe. (v zmysle ust. § 711 ods. 1 písm. d. Občianskeho zákonníka dôvod na výpoveď nájmu bytu zo strany prenajímateľa.)
3. Nájomca nesmie bez súhlasu prenajímateľa vykonať na nehnuteľnostiach žiadne stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte a to ani na svoje náklady.
4. V nájomnom byte možno prihlásiť k trvalému pobytu len nájomcu (nájomcov) a ich deti žijúce s nimi v spoločnej domácnosti.

Nájomca sa zaväzuje vykonať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou. (t.j. drobné opravy kotla, výmena vodovodných kohútikov a batérií, drobné elektrikárske opravy a pod.)

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. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú.

5. Nájomca sa zaväzuje:
 - a. riadne a včas platiť nájomné
 - b. po skončení nájmu bytu tento vrátiť spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie
 - c. nájomca je povinný umožniť vstup zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu, iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu
 - d. nájomca sa ďalej zaväzuje, že bez súhlasu prenajímateľa
 - prenajatý byt nevymení, ani neuskutoční prevod práv vyplývajúcich z nájmu bytu
 - uhradí všetky škody vzniknuté na prenajatom byte, ktoré prenajímateľ zistí, v lehote do 30 dní odo dňa skončenia nájmu bytu
 - e. že oznámi prenajímateľovi akékoľvek zmeny týkajúce sa bytu užívateľov

V.

Spoločné ustanovenia

1. Účastníci tejto zmluvy prehlasujú, že majú plnú spôsobilosť na právne úkony, že túto zmluvu uzatvárajú pri plnom vedomí, slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, nie v

- tiesni, zmluvu si prečítali, porozumeli jej, čo potvrdzujú svojim podpisom.
2. Oprávnenou osobou na preberanie písomností sú výlučne len účastníci tejto zmluvy. Pri neprevzatí doporučenej zásielky, je dňom doručenia deň uloženia zásielky na pošte.
 3. Podľa nájomnej zmluvy je nájomca povinný:
 - a. plniť a dodržiavať požiarno - bezpečnostné predpisy,
 - b. udržiavať poriadok a čistotu v byte a v okolí bytu,
 - c. po ukončení nájomného vzťahu odovzdať predmet nájmu vypratany a čistý v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pokiaľ sa účastníci nedohodnú inak.
 4. Táto nájomná zmluva je vyhotovená v súlade so Všeobecné záväzným nariadením obce Váhovce o podmienkach nájmu bytov postavených s podporou štátu.

VI. Záverečné ustanovenia

Zmluvné strany sa dohodli, že odstúpiť od tejto zmluvy je možné len vzájomnou dohodou zmluvných strán.

Táto zmluva bola vyhotovená v 2 exemplároch, z ktorých po jednom obdrží každý z nich.

Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva obsahuje ich slobodnú a vážnu vôľu, jej obsahu porozumeli a bez akéhokoľvek nátlaku ju vlastnoručne podpísali.

Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.

Vo Váhovciach dňa

Náj

Zsolt Oláh

Hana Oláhová

Prenajímateľ:

JUDr. Adrián Kubica



Dodatok č. 1 k Nájomnej zmluve zo dňa: 30.11.2020

(ďalej len „dodatok“) uzatvorenej medzi

Prenajíateľom:

Obec Váhovce
IČO: 00306266
925 62 Váhovce č. 329
v zastúpení starostom obce JUDr. Adriánom Kubicom

a

Nájomcom:

Zsolt Oláh, rod. Oláh

nar.

RČ

Adr

Hana Oláhová, rod. Horváthová

Článok I

Predmet dodatku

1. Prenajíateľ a Nájomca uzatvorili dňa 30.11.2020 nájomnú zmluvu, ktorej predmetom je nájom bytu č. 8 v bytovom dome 14 BJ (ďalej len „zmluva“).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že týmto dodatkom sa zmluva mení a upravuje nasledovne:

2.1. Článok I. ods. 2. sa mení a bude znieť nasledovne:

„Predmetný byt pozostáva z 3 obytných miestností (obývacia izba, spálňa, detská izba) a príslušenstva: chodba, kuchyňa, špajza a kúpeľňa s WC. Úžitková plocha bytu je 67,10 m². Výlučným vlastníkom bytového domu je prenajíateľ.“

2.2. Článok I. ods. 3. sa mení a bude znieť nasledovne:

„Prenajíateľ odovzdá nájomcovi vyššie uvedený byt v súlade s projektovou dokumentáciou v štandardnom vybavení. Štandardom vybavenia nájomného bytu je: záchodová misa, vaňa, umývadlo, radiátory, kuchynská linka, sporák, interiérové dvere.“

2.3. Článok I. sa dopĺňa o ods. 5. a bude znieť nasledovne:

„Zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom: Zsolt Oláh/15.04.2002, Kristopher Oláh/04.09.2003, Bibiana Oláhová/21.01.2010“

2.4. Článok II. ods. 2. sa mení a bude znieť nasledovne:

„Prenajíateľ minimálne 3 mesiace pred ukončením nájmu informuje nájomcu o možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy. Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opakovane uzatvoriť ak:

- a) nájomca požiadal prenajíateľa o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr 2 mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu,
- b) nájomca nie je vlastníkom bytu alebo domu,
- c) naďalej spĺňa podmienky oprávnenej osoby (žiadateľa) určené v platnom a účinnom VZN Obce Váhovce o podmienkach a kritériách pridelenia a správy nájomných bytov v bytových domoch obstaraných z verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania a príslušných právnych predpisov

- d) nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods.1 Občianskeho zákonníka
- e) nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi súvisiace s nájmom bytu a pri dodržaní všetkých zmluvných podmienok toto obdobie sa má opakovať.“

2.5. Článok IV. ods. 1. sa mení a bude znieť nasledovne:

„Nájomca zaplatil finančnú zábezpeku vo výške 1022,58 € slovom: jedentisícdvadsaťdva eur 0,58 centov. Táto finančná záruka bude použitá na úhradu nájomného pri vzniknutom dlhu pri ukončení nájomnej zmluvy a úhrad za prípadné poškodenie bytu. Vysporiadanie finančnej zábezpeky prebehne v lehote do 15 dní od ukončenia.“

2.6. Článok IV. ods. 5. sa mení a bude znieť nasledovne:

„Nájomca sa zaväzuje:

- a. riadne a včas platiť nájomné
- b. po skončení nájmu bytu tento vrátiť spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stavbe v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie
- d. umožniť v súlade s § 18 ods. 1 zákona č. 443/2010 v znení neskorších predpisov po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu; uvedená povinnosť sa vzťahuje aj na osoby, ktoré nájomný byt užívajú spoločne s nájomcom na základe tejto zmluvy.
- e. nájomca sa ďalej zaväzuje, že bez súhlasu prenajímateľa
 - prenajatý byt nevymení ani neuskutoční prevod alebo postúpenie práv vyplývajúcich z nájmu bytu
 - uhradí všetky škody vzniknuté na prenajatom byte, ktoré prenajímateľ zistí v lehote do 30 dní odo dňa skončenia nájmu bytu
- f. že oznámi prenajímateľovi akékoľvek zmeny týkajúce sa bytu užívateľov“

Článok II

Spoločné, prechodné a záverečné ustanovenia.

1. Ostatné ustanovenia zmluvy sa nemenia a ostávajú v platnosti.
2. Tento dodatok č. 1/2021 nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu tohto dodatku oboma zmluvnými stranami.
3. Tento dodatok je vyhotovený v dvoch originálnych vyhotoveniach, pričom každý účastník tohto zmluvného vzťahu obdrží jeden originál.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsah tohto dodatku je zrozumiteľným a určitým prejavom ich slobodnej a vážnej vôle, ktorý nebol urobený v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, ktoré by mohli spôsobiť jeho neplatnosť, na znak čoho pripájajú svoje podpisy.

Vo Váhovciach dňa


.....

Prenajímateľ


.....
Nájomca