

Nájomná zmluva

ktorú uzavreli:

Prenajímateľ: Obec Veľké Úľany 925 22 Veľké Úľany
zastúpená starostom obce Ing. František Gógh, DBA
Bankové spojenie: VÚB Galanta
Číslo účtu: SK 82 0200 0000 0019 3239 4059
IČO: 00306282
ďalej len ako „prenajímateľ“ na strane jednej

a

Nájomca: Nagy Attila
Narodený:
Bytom: Veľké Úľany 925 22, Dlhá 1476/185
ďalej len ako „nájomca“ na strane druhej

Článok I. Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je prenechanie bytu č. B6 (trojizbový byt) nachádzajúceho sa v VI. NP v bytovom dome Vchod A súp. č. 1476/185, ktorý je postavený v obci Veľké Úľany parc. číslo 4870/14, zapísaný na LV číslo 1531, vedený Okresným úradom Galanta, odborom katastrálnym, ktorý pozostáva z 24 bytových jednotiek (ďalej len "bytový dom") do odplatného užívania nájomcovi.
Zoznam osob žijúcich v byte spolu s nájomcom: Nagyová Oľga - manželka
Nagyová Anikó - dcéra
Nagy Adrián - syn
2. Byt pozostáva : predizby, kúpeľne, kotolne, WC, kuchyňa, obývacej izby, 2 izieb a terasy. Celková úžitková plocha bytu je 72,90 m².
Spoločnými časťami bytového domu sú : (ďalej len "byt") závetrie, zádverie, komunikácia, schodisko, pivničná kobka.
Výlučným vlastníkom bytového domu je prenajímateľ.
3. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi v čl. I. bode 2. špecifikovaný byt bez závad v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv vyplývajúcich z tejto zmluvy.
4. Nájomcovia prenajatých bytových jednotiek sa zaväzujú vytvoriť združenie spolu so stanovami, kde nájomcovia predmetných bytových jednotiek sa dohodnú na čistení spoločných priestorov ako ja na úhrade prípadných vzniknutých spoločných nákladov. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

Článok II. Doba platnosti a zánik zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od **09.12.2025 do 08.12.2027**
2. 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, 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 alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.

3. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva predmet prenájmu, alebo ak trpí užívanie predmetu prenájmu takým spôsobom, že prenájímateľovi vzniká škoda, alebo mu hrozí značná škoda.
Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu aj v zmysle ust. § 711 Občianskeho zákonníka.
4. Vypovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej strane.
5. Nájomca sa zaväzuje, že bezprostredne po skončení doby nájmu byt vyprace a vráti prenájímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
6. V prípade, ak nájomca predmetný byt bezprostredne po skončení doby nájmu nevyprace, nájomca splnomocňuje svojim podpisom na tejto zmluve prenájímateľa na uskutočnenie jeho vypratania.
7. Ku dňu odovzdania bytu nájomcovi bude spísaný preberací protokol k bytu, podpísaný oboma zmluvnými stranami a obsahujúci údaje o technickom stave bytu a stave meračov elektrickej energie, vody a plynu.
8. Po ukončení nájmu na základe tejto zmluvy nevzniká prenájímateľovi povinnosť poskytnúť nájomcovi náhradné ubytovanie, čím nájomca súhlasí.

Článok III. Výška nájomného a úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenájímateľovi mesačne vopred nájomné vrátane príspevku do fondu opráv vo výške 157 EUR, slovom jednostopäťdesiatsedem EUR.
2. Nájomné bude nájomca uhrádzať v hotovosti alebo na bankový účet prenájímateľa:
Bankové spojenie: VÚB Galanta, IBAN : SK 82 0200 0000 01932394059
Nájomné je splatné vždy mesačne vopred, pričom:
 - a. Nájomné za 1. mesiac (príp. za jeho alikvotnú časť, ak nájom nezačína v 1. deň mesiaca) musí nájomca zaplatiť pri podpise nájomnej zmluvy,
 - b. ďalšie nájomné musí nájomca zaplatiť vždy do 10. dňa mesiaca, za ktorý sa nájomné uhrádza.
3. Súčasťou úhrady za nájom bytu nie sú úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, ktorými sú nasledujúce služby:
 - náklady za spotrebu elektrickej energie spoločných priestoroch rozpočítané na jednotlivé byty na základe vyúčtovacej faktúry
 - vodné a stočné – na základe vyúčtovacej faktúry štvrťročne, po uplynutí štvrťroka
 - odvoz tuhého komunálneho odpadu – na základe platobného výmeru obce
 - čistenie odpadových potrubí
4. Nájomné nezahŕňa úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu. Úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu je povinný v plnom rozsahu uhrádzať nájomca na základe zmlúv, uzatvorených medzi nájomcom a dodávateľmi týchto plnení priamo dodávateľom plnení (elektrická energia, plyn a pod.).

Článok IV. Zábezpeka

1. Nájomca na zabezpečenie splácania nájomného a úhrady za prípadné poškodenie bytu sa zaväzuje poskytnúť prenájímateľovi finančnú zábezpeku vo výške 2323,57 Eur slovom dvetisíc trisťdesaťtri Eur pred podpisom tejto zmluvy na účet prenájímateľa.
2. V prípade nesplnenia si povinností zo strany nájomcu na základe čl. III. ods. 1 a 2 tejto zmluvy, budú tieto záväzky nájomcu uhradené zo zábezpeky. Prenajímateľ písomne upozorní nájomcu na čerpanie peňažných prostriedkov zo zábezpeky tak, že uvedie výšku čerpaných peňažných prostriedkov, účel ich použitia a dátum čerpania.
3. Kedykoľvek za trvania nájomného vzťahu na základe tohto právneho úkonu je nájomca oprávnený písomne požiadať prenájímateľa o informáciu o aktuálnej výške zloženej zábezpeky, ktorú povinnosť sa prenájímateľ zaväzuje splniť v lehote do 5 dní odo dňa doručenia písomnej žiadosti nájomcu.

4. Po ukončení nájomného vzťahu je prenajímateľ oprávnený čerpať peňažné prostriedky zo zábezpeky, ak nájomca za trvania nájomného vzťahu spôsobil prenajímateľovi na predmete nájmu škodu na základe tohto právneho úkonu má voči nájomcovi iné splatné pohľadávky. O čerpaní týchto peňažných prostriedkov je prenajímateľ povinný vystaviť nájomcovi potvrdenie spolu s dôvodom ich čerpania.
5. Po ukončení nájomného vzťahu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi zloženú zábezpeku, zníženú o peňažné prostriedky čerpané na základe ods. 2 a 4 tohto článku zmluvy.

Článok V. Práva a povinnosti účastníkov

1. Prenajímateľ je povinný:
 - a) Odo dňa účinnosti zmluvy umožniť nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu, a to počas celej doby nájmu.
 - b) Odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie.
 - c) Prijatť predmet nájmu späť od nájomcu po skončení doby nájmu.
2. Nájomca je povinný:
 - a) Užívať predmet nájmu riadne a v súlade s účelom dohodnutým v tejto zmluve a umožniť prenajímateľovi kedykoľvek prístup k predmetu nájmu za účelom jeho kontroly.
 - b) Staratť sa o predmet nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
 - c) Uhrádzať riadne a včas, na základe ust. čl. III. ods. 1 a 2 tejto zmluvy, nájomné a príspevok.
 - d) Pri výkone svojich práv dbať, aby sa ostatným nájomcom zabezpečil nerušený výkon ich práv.
 - e) Oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
 - f) Odstrániť závary a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, zabezpečiť odstránenie týchto závad a poškodení sám a požadovať od nájomcu náhradu takto vynaložených finančných prostriedkov.
 - g) Vykonávať drobné opravy v byte, príp. zabezpečiť ich vykonanie na vlastné náklady, a to opravy uvedené v Prílohe č. 1 vl. nar. č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
 - h) Dbať o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda.
 - i) Po skončení nájmu vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho nájomca prevzal od prenajímateľa, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a hygienicky vybielený (vymaľovaný).
 - j) Dodržiavať domový poriadok.
 - k) Aktívne sa podieľať na vytváraní príjemného prostredia v bytovom dome a na udržiavaní jeho okolia.
 - l) Prísne dodržiavať všetky požiarne a bezpečnostné predpisy SR.
3. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom predmetu nájmu, a že v takom stave ho i preberá do užívania.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do užívania (do podnájmu) tretím osobám.
5. V prípade ukončenia nájmu z dôvodov uvedených v ustanovení § 711 ods. 1 písm. c) OZ (hrubé poškodenie bytu a jeho príslušenstva) je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť vzniknutú škodu bez zbytočného odkladu po výzve prenajímateľa.

Článok VI. Osobitné dojednania

1. Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v zákone č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že verejné priestranstvo okolo bytového domu budú nájomníci využívať na skrášľovanie okolia bytového domu v súlade uzneseniami starostu obce a obecného zastupiteľstva.

3. Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa. Ak prenajímateľ vykonáva úpravy bytu na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, sú nájomcovia povinní umožniť ich vykonanie, inak zodpovedajú za škodu, ktorá v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti vznikla.

Prenajímateľ má právo na úhradu nákladov tých opráv a údržby bytu, o ktorých vykonanie sa nájomcovia nepostarali včas, napriek tomu, že boli povinní tak učiniť podľa právnych predpisov SR.

Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi a strpieť vykonanie opráv v byte, pravidelné odčítavanie vodomeroch a obhliadku príslušenstva bytu ako sú plynové a elektrické spotrebiče, ističe a merače, vykurovacie telesá a rozvody k nim, vodovodné rozvody a pod., za ktorým účelom sa zaväzuje osobám povereným prenajímateľom ako aj dodávateľmi plnení spojených s užívaním bytu zabezpečiť prístup do bytu. V prípade, že tento záväzok poruší, sú si vedomí zodpovednosti za škody, ktoré nesplnením tejto povinnosti alebo záväzku vzniknú.

Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi a strpieť vykonanie :

a) zabezpečenia prístupu k čistiacemu a kontrolnému otvoru komína za účelom vykonania jeho čistenia a kontroly, nakoľko komín nie je vyhotovený v súlade s § 14 ods. 4 vyhl. MV SR č. 401/2007 Z.z. o technických podmienkach a požiadavkách na protipožiarnu bezpečnosť pri inštalácii a prevádzkovaní palivového spotrebiča, elektrotepelného spotrebiča a zariadenia ústredného vykurovania a pri výstavbe a používaní komína a dymovodu a o lehotách ich čistenia a vykonávania kontrol.

Článok VII. 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 svojím 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.

Článok VIII. Prechodné a záverečné ustanovenie

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle obce (www.ulany.sk)
2. Pre práva a povinnosti zmluvných strán sú rozhodné ustanovenia tejto zmluvy, v ďalšom platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
3. Zmeny a dodatky tejto nájomnej zmluvy vyžadujú k svojej platnosti písomnú formu a podpisy oboch zmluvných strán.
4. Zmluva bola vyhotovená v dvoch/troch vyhotoveniach, z ktorých jedno vyhotovenie obdrží prenajímateľ a jedno/dve vyhotovenia nájomca/nájomcovia.
5. Túto zmluvu uzavreli jej účastníci slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, teda tak, aby v budúcnosti nevzbudzovala žiadne pochybnosti o tom, čo chceli jej obsahom prejavíť.

Na znak súhlasu s obsahom tejto zmluvy pripájajú účastníci zmluvy svoje vlastnoručné podpisy.

Vo Veľkých Úľanoch, dňa

Nájomca:
Attila Nagy

Prenajímateľ:
Obec Veľké Úľany
Ing. František Gögh, DBA starosta obce

.....

.....