

ZMLUVA O NÁJME BYTOVÉHO DOMU

uzavretá podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka
(ďalej len „Zmluva“)

Čl. I.

Zmluvné strany

PRENAJÍMATEĽ:

OBEC TRHOVÁ HRADSKÁ

sídlo obecného úradu: Farský rad 1, 930 13 Trhová Hradská

IČO: 00305766

štatutárny zástupca: Mgr. Lórant Kálmán, zástupca starostu obce,

Bankové spojenie: VUB 921623122/0200

Nájomca:

Kovács Norbert

(titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko)

14.12.1969

(dátum narodenia, rodné číslo)

Trhová Hradská Tabaková ul. 1060/5 (adresa trvalého bydliska)

Spolubývajúce osoby

Čl. II.

Predmet nájmu, rozsah jeho užívania, stav predmetu nájmu

1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nájomného bytového domu nachádzajúceho sa v radovej zástavbe bytových domov, súpisné číslo 1060/5, na ulici Tabaková ul. v obci Trhová Hradská, katastrálne územie Trhová Hradská, na parc. č. 1160/114,120,126 – zastavané plochy a nádvorja s výmerou 123 m², zapísaného v Katastri nehnuteľností Katastrálneho úradu Trnava - Správa katastra Dunajská Streda, LV č. 2235, katastrálne územie Trhová Hradská (ďalej len „bytový dom“ alebo „predmet nájmu“).

Bytový dom pozostáva z 3 izieb a príslušenstva. Výmery izieb sú nasledovné: izba č. 1 na prízemí – 20,02 m², izba č. 2 v podkroví – 7,13 m², izba č. 3 v podkroví – 15,03 m².

Príslušenstvo bytového domu tvorí: predsieň – 3,15 m², WC – 2,54 m², kuchyňa – 4,91 m², komora – 1,72 m², schodisko – 4,39 m², schodiskový priestor – 2,27 m², kúpeľňa – 5,95 m², terasa – 2,21 m².

Zariadenie bytového domu tvorí: kuchynská linka drevená + drez, kombinovaný sporák MORA 51102, odsávač pary FABER 740, plynový kotol Buderus Logamax U 052-24, zásobníkový ohrievač vody Logalux S 120/2, priestorový termostat Haneywell CM 707, kombi WC – 2 ks, umývadlo keramické 55 - 2 ks, vaňa smaltovaná 160*70, batéria nástenná vaňová 150, batéria stojanová umývadlová - 2 ks, batéria stojanová drezová, vykurovacie telesá - 7 ks, svietidlo v kúpeľni, svietidlo vo WC, svietidlo v predsieni, svietidlo pri schodisku, svietidlo v komore, podlahové parkety v izbe č. 1 na prízemí, podlahové parkety v izbe č. 2 v podkroví, podlahové parkety v izbe č. 3 v podkroví, keramická dlažba v predsieni, podlahové parkety v kuchyni, keramická dlažba v komore, keramická dlažba na schodoch, keramická dlažba v schodiskovom priestore, dlažba v kúpeľni, dlažba vo WC.

Životnosť zariadení domu je nasledovná:

- kuchynská linka drevená + drez - 10 rokov,
- kombinovaný sporák MORA 51102 – 10 rokov,

- odsávač pary FABER 740 – 10 rokov,
- plynový kotol Buderus Logamax U 052-24 – 10 rokov,
- zásobníkový ohrievač vody Logalux S 120/2 – 10 rokov,
- priestorový termostat Haneywell CM 707 – 10 rokov,
- kombi WC – 20 rokov,
- umývadlo keramické 55 – 20 rokov,
- vaňa smaltovaná 160*70 – 15 rokov,
- batéria nástenná vaňová 150 – 10 rokov,
- batéria stojanová umývadlová – 10 rokov,
- batéria stojanová drezová – 10 rokov,
- vykurovacie telesá – 15 rokov,
- svietidlá – 10 rokov,
- podlahové parkety – 15 rokov.

Uvedené zariadenie predmetu nájmu je vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa. V prípade poškodenia alebo zničenia zariadenia predmetu nájmu pred uplynutím doby životnosti je nájomca povinný zabezpečiť náhradu tohto zariadenia na vlastné náklady.

Spoločné časti radovej zástavby bytových domov tvorí: prístupový chodník, bočné chodníky na ľavom a pravom boku radovej zástavby bytových domov, odkladací priestor na kontajnery na zber odpadu, parkovisko.

- 1.2 Nájomca dostane do faktického užívania príľahlý pozemok, ktorá sa rozprestiera priamo za bytovým domom v rozlohe 32,5 m² (ďalej len „*príľahlý pozemok*“). Príľahlý pozemok k predmetu nájmu je definovaný v zmysle Geometrického plánu č. 30079918-55/09 zo dňa 03.08.2009. V prípade, ak dôjde k porušeniu práv a oprávnených záujmov ostatných užívateľov predmetu nájmu alebo tretích osôb na príľahlom pozemku alebo v súvislosti s ním, je nájomca povinný vykonať nápravu, prípadne poskytnúť vlastníčkovi predmetu nájmu potrebnú súčinnosť pri vykonaní nápravy.
- 1.3 Bytový dom, ako aj zariadenie bytového domu, príslušenstvo bytového domu a spoločné časti radovej zástavby bytových domov sú v dobrom technickom stave a sú spôsobilé na dohodnuté užívanie, čo nájomca potvrdzuje svojím podpisom na tejto zmluve.
- 1.4 Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom prenajímaného bytového domu oboznámil a preberá ho do svojho užívania v stave v akom sa tento nachádza ku dňu podpisu tejto zmluvy.
- 1.5 Predmet nájmu je vykurovaný prostredníctvom plynového kotla, je vybavený prípojkou elektrickej energie, vodovodnou prípojkou, plynovou prípojkou.
- 1.6 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi a spolubývajúcim osobám bytový dom výlučne na účely bývania (ďalej len „*účel nájmu*“).
- 1.7 Nájomca je oprávnený užívať spoločné časti radovej zástavby bytových domov rovnakým spôsobom a v rovnakom rozsahu, v akom to prináleží ostatným nájomcom v radovej zástavbe bytových domov. Podrobnosti o spôsobe a rozsahu užívania spoločných častí radovej zástavby bytových domov upravuje Domový poriadok.

Čl. III.

Predmet zmluvy

- 2.1 Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva predmet nájmu podľa čl. II. ods. 2.1 tejto zmluvy do užívania nájomcovi a spolubývajúcim osobám, a nájomca sa mu za to zaväzuje platiť nájomné podľa čl. V. tejto zmluvy riadne a včas a plniť si ostatné povinnosti podľa tejto zmluvy.

Čl. IV.

Doba platnosti nájmu

- 3.1 Zmluva o nájme bytového domu sa uzatvára na dobu určitú, od 01.08.2017 do 31.10.2019 .
- 3.2 Zmluvné strany sa môžu dohodnúť na predĺžení doby trvania nájmu a to formou písomného dodatku k tejto zmluve, ktorý bude neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

Čl. V.

Výška a splatnosť nájomného a ostatných povinných úhrad a spôsob ich platenia

- 4.1 Dňom uzavretia tejto zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenájomateľovi nájomné za užívanie bytového domu vrátane všetkých ostatných povinných úhrad uvedených v tejto zmluve.
- 4.2 Zmluvné strany sa dohodli na mesačnej výške nájomného **169,04 EUR**, slovom =**stošesťdesiatdeväť eur, 04 centov** euro bez DPH. Prenajímateľ nie je platcom DPH.
- 4.3 V nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu. Tieto úhrady za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu bude nájomca platiť priamo príslušným dodávateľom služieb podľa v čl. VI. ods. 6.1 tejto zmluvy.
- 4.4 Za účelom realizácie údržby a opráv bytového domu, ktorý je predmetom nájmu, ako aj ostatných bytových domov v radovej zástavbe bytových domov, bol zriadený spoločný fond prevádzky, údržby a opráv, ktorého správcom je vlastník predmetu nájmu.
- 4.5 Nájomca je okrem nájomného povinný platiť prenájomateľovi 0,40/euro / n2 mesačné preddavky do fondu prevádzky , suma je zahrnutý do nájomného..
- 4.6 Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť výšku mesačných preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv aj mimo zvýšenia podľa ods. 5.5 tohto článku.
- 4.7 Nájomca je povinný riadne a včas uhrádzať nájomné, preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, ako aj ostatné povinné úhrady podľa tejto zmluvy.
- 4.8 Nájomné a preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv sú splatné najneskôr do 20. dňa bežného kalendárneho mesiaca za ktorý sa nájomné a uvedené preddavky uhrádzajú.
- 4.9 Ak nájomca neuhradí nájomné v lehote splatnosti, je nájomca povinný zaplatiť prenájomateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.
- 4.10 Ak nájomca neuhradí preddavok do fondu prevádzky, údržby a opráv v lehote splatnosti, môže prenájomateľ požadovať od nájomcu úrok z omeškania vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.

- 4.11 Pri omeškaní nájomcu s platením nájomného podľa ods. 5.8 tohto článku o viac ako 10 dní odo dňa splatnosti, je prenajímateľ oprávnený po predchádzajúcom písomnom upozornení a poskytnutí dodatočnej najmenej 10-dňovej lehoty túto zmluvu vypovedať. Poskytnutie dodatočnej lehoty neznamena predĺženie splatnosti nájomného a nemá vplyv na prípadný poplatok z omeškania podľa ods. 5.9 tohto článku. Uvedeným nie je dotknuté právo prenajímateľa na vyúčtovanie nájomného, ostatných povinných úhrad podľa tejto zmluvy a ostatných nárokov prenajímateľa v súvislosti s platbami podľa tejto zmluvy za trvanie nájomného vzťahu do dňa skončenia platnosti tejto zmluvy, ako aj právo prenajímateľa na náhradu škody vzniknutej v dôsledku porušenia povinností nájomcu podľa tejto zmluvy.
- 4.12 Mesačné platby nájomného spolu s preddavkom do fondu prevádzky, údržby opráv, ako aj ostatné povinné úhrady podľa tejto zmluvy bude nájomca uhrádzať v eurách, a to formou peňažnej poštovej poukážky, bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, prípadne formou hotovostnej platby do pokladne prenajímateľa.
- 4.13 Nájomné, preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv a ostatné povinné úhrady podľa tejto zmluvy sa považujú za zaplatené dňom pripísania príslušnej sumy na bankový účet oprávnenej zmluvnej strany, resp. dňom, ktorým bude peňažná suma zodpovedajúca výške povinnej úhrady v reálnej dispozícii oprávnenej strany.
- 4.14 Nájomca najneskôr v deň podpisu tejto zmluvy zaplatí prenajímateľovi v hotovosti finančnú čiastku rovnajúcu sa dvanásť nájomného, t.j. finančnú čiastku vo výške **1.014,24 EUR, slovom tisícštrnásť eur,24 cent** (ďalej len „*peňažná zábezpeka*“). Prevzatie peňažnej zábezpeky potvrdí prenajímateľ podpisom na tejto zmluve. Peňažná zábezpeka bude slúžiť na uspokojenie peňažných nárokov prenajímateľa voči nájomcovi z tejto zmluvy v prípade, že nájomca svoje splatné pohľadávky riadne a včas neuhradil (napr. prípadné nedoplatky na nájomnom a na ostatných povinných úhradách podľa tejto zmluvy, náklady súvisiace s údržbou spoločných častí radovej zástavby bytových domov a príslušného pozemku, úhrada prípadných neodstránených škôd spôsobených nájomcom alebo spolubývajúcou osobou na/v predmete nájmu, úhrada nákladov vynaložených zo strany prenajímateľa namiesto nájomcu podľa tejto zmluvy). V prípade použitia peňažnej zábezpeky alebo jej časti prenajímateľom, prenajímateľ bez zbytočného odkladu oznámi nájomcovi výšku sumy použitej z peňažnej zábezpeky a účel jej použitia a nájomca je povinný lehote do 10 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy prenajímateľa doplniť peňažnú zábezpeku do plnej aktuálnej výšky v zmysle ustanovenia ods. 5.2 a ods. 5.5 tohto článku. V prípade, že nájomca túto svoju povinnosť nesplní, je prenajímateľ oprávnený túto zmluvu vypovedať.
- 4.15 Prenajímateľ je povinný do 90 dní od skončenia nájmu podľa tejto zmluvy, vrátiť nájomcovi peňažnú zábezpeku, resp. jej časť, po odpočítaní prípadných nedoplatkov nájomcu podľa tejto zmluvy, ostatných povinných úhrad podľa tejto zmluvy, ostatných nárokov prenajímateľa v súvislosti s platbami podľa tejto zmluvy, resp. iných jeho peňažných pohľadávok voči nájomcovi v zmysle tejto zmluvy.

Čl. VI.

Úhrada za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu

- 5.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca uzatvorí s dodávateľmi jednotlivých služieb samostatné zmluvy na odber konkrétnych energií a služieb pre predmet nájmu. Nájomca na základe takto uzatvorenej zmluvy s dodávateľmi náklady za spotrebu konkrétnych energií a služieb určených pre predmet nájmu uhrádza priamo príslušnému dodávateľovi služby.
- 5.2 Poplatok za odvoz komunálnych odpadov vo výške stanovenej všeobecne záväzným nariadením prenajímateľa je nájomca povinný platiť v hotovosti do pokladne prenajímateľa alebo bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa. Poplatok za odvoz komunálnych odpadov je splatný do 30.06 príslušného kalendárneho roku.

- 5.3 Nájomca je povinný platiť poplatok za odvoz komunálnych odpadov riadne a včas. Ak nájomca neuhradí poplatok za odvoz komunálnych odpadov v lehote splatnosti, môže prenajímateľ požadovať od nájomcu úrok z omeškania vo výške 0,03 % z dlžnej sumy za každý aj začatý mesiac omeškania.

Čl. VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 6.1 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi a osobám, ktoré s nájomcom na základe platného ohlásenia žijú v spoločnej domácnosti (ďalej len „*spolubývajúce osoby*“), výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu.
- 6.2 Prenajímateľ je oprávnený počas trvania tejto zmluvy vykonávať kontroly predmetu nájmu po dohode s nájomcom a v sprievode nájomcom poverenej osoby. Nájomca je povinný na požiadanie prenajímateľa umožniť vykonanie takejto kontroly najneskôr do 24 hodín od požiadania prenajímateľa.
- 6.3 Ak nájomca bytového domu alebo spolubývajúce osoby svojím konaním zasahujú do výkonu užívacích práv ostatných nájomcov niektorého zo susedných bytových domov takým spôsobom, že obmedzujú alebo znemožňujú výkon užívacieho práva tým, že hrubo poškodzujú bytový dom, spoločné časti radovej zástavby bytových domov, alebo sústavne narušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov bytových domov, ohrozujú bezpečnosť alebo porušujú dobré mravy, alebo si neplnia povinnosti uložené rozhodnutím súdu, je prenajímateľ oprávnený po predchádzajúcom písomnom upozornení, túto zmluvu vypovedať. V tomto prípade má prenajímateľ právo voči nájomcovi alebo voči spolubývajúcej osobe na náhradu škody, ktorá takýmto konaním nájomcu alebo spolubývajúcej osoby vznikla.
- 6.4 Nájomca a spolubývajúce osoby nie sú oprávnení využívať predmet nájmu na iné účely, než je uvedené v čl. II. ods. 2.6 tejto zmluvy. V prípade porušenia tejto povinnosti má prenajímateľ právo túto zmluvu vypovedať.
- 6.5 Nájomca a spolubývajúce osoby sú povinní v predmete nájmu ako aj na spoločných častiach radovej zástavby bytových domov udržiavať čistotu a poriadok a predchádzať poškodeniu predmetu nájmu, jeho príslušenstva, spoločných častí radovej zástavby bytových domov alebo iným škodám na majetku prenajímateľa a tretích osôb. Za škodu, ktorú spôsobil nájomca alebo spolubývajúce osoby v predmete nájmu alebo na spoločných častiach radovej zástavby bytových domov resp. na inom majetku prenajímateľa, zodpovedá nájomca. Nájomca zodpovedá aj za škodu, ktorú spôsobili osoby, ktoré sa s jeho vedomím zdržiavajú v predmete nájmu. Nájomca túto skutočnosť v celom rozsahu akceptuje.
- 6.6 Nájomca a spolubývajúce osoby majú právo pri dodržiavaní všetkých povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy užívať predmet nájmu, spoločné časti radovej zástavby bytových domov a príľahlý pozemok, ktorých užívanie je spojené s užívaním predmetu nájmu, v rozsahu dohodnutom v zmysle čl. II. ods. 2.6 tejto zmluvy a požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.
- 6.7 Nájomca je povinný sa postarať o včasné vykonanie drobných opráv a udržiavacích prác v predmete nájmu súvisiacich s jeho užívaním a o bežnú údržbu predmetu nájmu. Drobné opravy v predmete nájmu súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou predmetu nájmu uhrádza nájomca do výšky 50 EUR mesačne za jednotlivú opravu, náklady na údržbu, ako napr. výmena zámkov, zámkových vložiek, kľúčov, žiaroviek, neónových svietidiel, elektrických zásuviek a podobne (ďalej len „*drobné opravy a údržba*“).
- 6.8 Potrebu opráv a údržby v predmete nájmu (s výnimkou drobných opráv a údržby predmetu nájmu) je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi a umožniť mu vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú,

pričom zároveň stráca voči prenajímateľovi nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre vady, ktoré včas prenajímateľovi neoznámil. Ak potreba opráv a údržby (mimo drobných opráv a údržby) vznikla v dôsledku zavinenia nájomcu alebo spolubývajúcich osôb, prenajímateľ tieto práce vykoná na náklady nájomcu.

- 6.9 Nájomca a spolubývajúce osoby sa zaväzujú poskytovať prenajímateľovi potrebnú súčinnosť a strpieť obmedzenia v predmete nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a údržby podľa ods. 7.8 tohto článku, ako aj v rozsahu potrebnom na vykonanie obnovy, modernizácie a rekonštrukcie predmetu nájmu. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu vzniknutú prenajímateľovi nesplnením tejto súčinnosti. V prípade, že z dôvodu uvedených opráv a údržby, alebo obnovy, modernizácie, rekonštrukcie a iných stavebných úprav v predmete nájmu, nájomca a spolubývajúce osoby môžu užívať predmet nájmu iba obmedzene, má nájomca nárok na primeranú zľavu z nájomného, ak nie je v tejto zmluve dohodnuté inak.
- 6.10 Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť odstránenie všetkých väd a poškodení, ktoré v bytovom dome spôsobil, resp. ktoré spôsobili spolubývajúce osoby alebo osoby, ktoré s nájomcom bývajú alebo sa zdržiavajú v predmete nájmu s jeho vedomím. V opačnom prípade je nájomca povinný nahradiť prenajímateľovi všetky náklady vynaložené na odstránenie týchto väd a poškodení.
- 6.11 Ak nájomca vynaložil na predmet nájmu náklady pri oprave, na ktorej vykonanie je povinný prenajímateľ, má nájomca nárok na náhradu týchto nákladov v prípade, ak bola oprava vykonaná so súhlasom prenajímateľa alebo ak prenajímateľ bez zbytočného odkladu a v primeranej lehote opravu neobstaral, hoci mu nájomca oznámil jej potrebu. Inak môže nájomca požadovať len to, o čo sa prenajímateľ obohatil.
- 6.12 Akékoľvek stavebné úpravy a iné podstatné zmeny počas trvania nájomného vzťahu môže nájomca v predmete nájmu vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a výlučne na vlastné náklady. V prípade porušenia tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu bezodkladné odstránenie vykonaných stavebných úprav a podstatných zmien v predmete nájmu. Ak nájomca napriek predchádzajúcej písomnej žiadosti prenajímateľa a poskytnutí dodatočnej najmenej 10-dňovej lehoty uvedené stavebné úpravy a podstatné zmeny bezodkladne neodstráni, prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať. V takom prípade má prenajímateľ právo na náhradu všetkých nákladov vynaložených na odstránenie predmetných stavebných úprav a podstatných zmien a uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebovanie predmetu nájmu).
- 6.13 Potreby opráv a údržby, ako aj všetky závady a poškodenia spoločných častí radovej zástavby bytových domov je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi a poskytovať prenajímateľovi potrebnú súčinnosť a znášať obmedzenia v rozsahu potrebnom na vykonanie opravy, údržby a odstránenie závad, poškodení a iných nevyhnutných opráv. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu vzniknutú prenajímateľovi nesplnením tejto súčinnosti.
- 6.14 Náklady na opravy a údržbu spoločných častí radovej zástavby bytových domov, ako aj náklady na odstránenie väd a poškodení spoločných častí radovej zástavby bytových domov uhrádza prenajímateľ predovšetkým z fondu prevádzky, údržby a opráv.
- 6.15 Zariadenie kúpeľne a WC môže nájomca vymeniť iba v odôvodnených prípadoch po písomnej dohode s prenajímateľom a výlučne na vlastné náklady. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu vzniknutú prenajímateľovi.
- 6.16 Upratovanie spoločných častí radovej zástavby bytových domov zabezpečí nájomca po dohode s ostatnými nájomcami bytových domov v radovej zástavbe bytových domov. V prípade, že medzi nájomcami k dohode nedôjde, upratovanie spoločných častí radovej zástavby bytových domov zabezpečí prenajímateľ, pričom náklady v súvislosti s tým vynaložené pomerne rozdelí medzi nájomcami podľa počtu bytových domov.

- 6.17 Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť prenechať do podnájmu, resp. do akejkoľvek inej formy užívania tretej osobe. V prípade, ak nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo do inej formy užívania tretej osobe v rozpore s touto zmluvou, prenajímateľ má právo túto zmluvu vypovedať.
- 6.18 Nájomca a spolubývajúce osoby sa pri svojich činnostiach zaväzujú dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne predpisy, resp. s tým súvisiace pokyny oznámené prenajímateľom. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za dodržiavanie predpisov protipožiarnej ochrany v predmete nájmu.
- 6.19 Nájomca je povinný na výzvu prenajímateľa umožniť prenajímateľovi, resp. ním poverenej osobe (najmenej raz za kalendárny štvrtrok) vstup do predmetu nájmu, najmä za účelom kontroly technického stavu predmetu nájmu vrátane príslušenstva a zariadení predmetu nájmu, zistenia spôsobu užívania predmetu nájmu, ako aj uskutočňovania prác potrebných pre údržbu a opravy predmetu nájmu a odstránenia prípadnej škody a prekážky.
- 6.20 Nájomca je povinný najneskôr v deň vzniku nájmu oznámiť prenajímateľovi meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo a adresu trvalého bydliska podľa občianskeho preukazu tých osôb, ktoré s ním budú žiť v predmete nájmu – v jednej domácnosti (spolubývajúce osoby). V prípade porušenia tejto povinnosti nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu vzniknutú prenajímateľovi nesplnením tejto povinnosti. Zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu môžu užívať najviac 5 osoby.
- 6.21 Nájomca je povinný taktiež oznámiť prenajímateľovi zmenu v počte spolubývajúcich osôb počas trvania nájmu, ako aj ďalšie skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky nájomného a preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to do jedného kalendárneho mesiaca odo dňa vzniku tejto skutočnosti. V prípade porušenia tejto povinnosti nájomca zodpovedá prenajímateľovi za všetku škodu vzniknutú prenajímateľovi nesplnením tejto povinnosti.
- 6.22 Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek zmenu skutočností resp. údajov, ktoré sa týkajú jeho osoby (napr. zmena bydliska a podobne), v opačnom prípade zodpovedá prenajímateľovi za všetku škodu, ktorá prenajímateľovi nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 6.23 Nájomca a spolubývajúce osoby sú povinní dodržiavať nočný klud v čase od 22:00 hod. príslušného dňa do 06:00 hod. nasledujúceho dňa a v ostatnej dobe neprekročiť najvyššie prípustné hodnoty hluku. Nájomca a spolubývajúce osoby nesmú nad mieru primeranú pomerom obťažovať ostatných nájomcov v radovej zástavbe bytových domov hlukom, prachom, popolčekom, dymom, plynmi, parami, pachmi, pevnými a tekutými odpadmi, svetlom, tienением a vibráciami, nesmú nechať zvieratá chované na príľahlom pozemku, ktorý má nájomca vo faktickom užívaní, vniknúť na susediaci pozemok, nesmú nešetrne, prípadne v nevhodnej ročnej dobe odstraňovať korene stromu a odstraňovať vetvy stromu presahujúce na príľahlý pozemok, ktorý má nájomca vo svojom faktickom užívaní.
- 6.24 Nájomca a spolubývajúce osoby sú povinní dodržiavať Domový poriadok, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že sa s obsahom Domového poriadku oboznámil. O zmenách Domového poriadku je prenajímateľ oprávnený nájomcu informovať jednostranným oznámením.
- 6.25 Nájomca je povinný udržiavať príľahlý pozemok v riadnom stave, kosiť a polievať trávu v pravidelných intervaloch podľa potreby, vynaložiť všetko úsilie pre krásu zelene na príľahlom pozemku a zároveň sa starať o primeraný stav príľahlého pozemku v ostatných ročných obdobiach tak, aby nedochádzalo k ohrozeniu života alebo zdravia tretích osôb, prípadne ku škodám na majetku. Nájomca zodpovedá vo vzťahu k vlastníkovi predmetu nájmu, ako aj vo vzťahu k poškodeným, prípadne ich právny nástupcom v celom rozsahu za ujmu na zdraví tretích osôb, prípadne za škodu na majetku, ku ktorým došlo na príľahlom pozemku.

6.26 Vykonanie kontroly a čistenia kotla, prípadné vyhotovenie revízií jednotlivých spotrebičov je v kompetencii nájomcu. V zmysle § 687 ods. 2 Občianskeho zákonníka stanoví, že „drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca“. Obsah drobných opráv a náklady spojené s bežnou údržbou vymedzuje §§ 5 až 9 nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z.z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. V zmysle § 6 tohto nariadenia „náklady spojené s bežnou údržbou bytu sú náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní“ (napríklad maľovanie, napúšťanie xylolitovej podlahy, drôtikovanie a pastovanie parkiet, udržiavanie dreveného obloženia stien, opravy vstavaného nábytku). Do tohto okruhu patrí aj starostlivosť o spotrebiče, ktoré sú súčasťou bytu (napr. kotlov), nakoľko tieto sa opotrebovávajú používaním bytu a náklady spojené s udržiavaním technického stavu týchto spotrebičov sa považujú za náklady spojené s bežnou údržbou bytu.

Čl. VIII.

Skončenie nájmu

- 7.1 Nájom bytového domu zaniká uplynutím doby uvedenej v čl. IV. ods. 4.1 tejto zmluvy (ak nedôjde k predĺženiu doby trvania nájmu podľa čl. IV. ods. 4.2 tejto zmluvy).
- 7.2 Pred uplynutím doby trvania nájmu podľa čl. IV. tejto zmluvy, nájom bytového domu zaniká:
- a/ písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b/ písomnou výpoveďou:
 - 1. bez uvedenia dôvodu, alebo
 - 2. kvalifikovanou výpoveďou z dôvodov podľa tejto zmluvy,
 - c/ odstúpením od zmluvy,
 - d/ zánikom predmetu nájmu.
- 7.3 Výpovedná lehota je: tri kalendárne mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. V prípadoch uvedených v ods. 5.11, 5.14 a 7.4 tejto zmluvy (kvalifikovaná výpoveď), je výpovedná lehota 14 dní a začína plynúť prvým dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
- 7.4 Nájomca nemá právo na náhradu nákladov vynaložených na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v predmete nájmu, ani na akékoľvek iné peňažné alebo nepeňažné náhrady v súvislosti s prípadným zhodnotením predmetu nájmu.
- 7.5 Bezodkladne po skončení nájmu sú nájomca a spolubyvajúce osoby povinní vystáť sa z predmetu nájmu, vypratať a vrátiť ho prenajímateľovi v stave v akom ho prevzali, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa.
- 7.6 V prípade nájomcovho omeškania s vypratáním a odovzdaním predmetu nájmu nad 7 dní po ukončení nájmu, je nájomca povinný platiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10,- EUR za každý aj začatý deň omeškania, a to bez ohľadu na to, či predmet nájmu počas tohto omeškania skutočne užíval.
- 7.7 Ak nájomca vykonal na predmete nájmu stavebné úpravy presahujúce rámec drobných opráv a bežnej údržby a iné podstatné zmeny bez súhlasu prenajímateľa, pričom nedošlo k odstráneniu týchto stavebných úprav a zmien počas trvania nájmu, je povinný po skončení nájmu uviesť predmet nájmu na svoje náklady do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 7.8 Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi škody, ktoré vznikli na predmete nájmu nad rámec bežného opotrebenia.

Čl. IX.

Záverečné ustanovenia

- 8.1 Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami (resp. ich oprávnenými zástupcami) a účinnosť dňom 01.08.2017 .
- 8.2 Meniť alebo dopĺňať obsah tejto zmluvy je možné len formou písomných dodatkov a so súhlasom oboch zmluvných strán.
- 8.3 Pokiaľ nie je v Zmluve dohodnuté inak, vzájomné vzťahy zmluvných strán sa riadia príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky, najmä ustanoveniami Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. a inými súvisiacimi všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 8.4 V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku, sa obe zmluvné strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou vzájomnej dohody.
- 8.5 Všetky oznámenia, výzvy, upozornenia, žiadosti a iné právne úkony vykonané na základe tejto zmluvy, musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej zmluvnej strane. Doručovanie korešpondencie podľa tejto zmluvy musí byť realizované na adresu účastníka uvedenú z záhlaví tejto zmluvy formou:
- osobného doručenia druhej zmluvnej strane,
 - prostredníctvom pošty – formou doporučeného listu.
- 8.6 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca neprevezme korešpondenciu na adrese uvedenej v záhlaví tejto zmluvy (podľa ods. 9.5 tohto článku), akákoľvek korešpondencia podľa tejto zmluvy sa bude považovať za „doručenú“ nájomcovi po uplynutí dvoch dní od jej uloženia na poštovej priehradke.
- 8.7 Prenajímateľ má právo od tejto zmluvy okamžite bez ďalšieho odstúpiť len v prípade, ak nájomca alebo spolubývajúce osoby napriek predchádzajúcej písomnej výzve prenájomcu, úmyselne poškodzujú alebo ničia predmet nájmu. V prípade odstúpenia od zmluvy z uvedených dôvodov má prenájomcu právo voči nájomcovi na odstupné vo výške 100 EUR. V takom prípade sa platnosť zmluvy končí dňom nasledujúcim po doručení odstúpenia od zmluvy nájomcovi.
- 8.8 Nájomná zmluva je vypracovaná v troch vyhotoveniach, dve vyhotovenia pre prenájomcu a jedno vyhotovenie pre nájomcu.
- 8.9 Účastníci tejto zmluvy vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne a vážne, v určitej a zrozumiteľnej forme, bez omylu, zmluva nebola uzavretá v tiesni resp. za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.

V Trhovej Hradскеj, dňa 31.07.2017

Prenajímateľ:



Obec Trhová Hradská

Mgr. Lóránt Kálmán- zástupca starostu obce

Nájomca:

meno a priezvisko nájomcu