

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
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: Roman Schulcz
bytom: Miloslavov 136
900 42 Miloslavov
Dátum narodenia:

/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.2, vchod č.2 v bytovom dome s.č 999 v obci Miloslavov (ďalej len „byt“ alebo „predmet nájmu“) nájomcovi do dočasného užívania za dohodnuté nájomné.
- (3) Prenajímateľ prenecháva byt do nájmu nájomcovi na obdobie uvedené v čl. 5 tejto zmluvy.

Čl. 3 Predmet a začiatok nájmu

- (1) Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je byt špecifikovaný v č. 2 bod (2) tejto zmluvy.
- (2) Byt 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, odkvapkavacou plochou a pákovou batériou
 - 1 ks plynový sporák s el. rúrou zn. MORA CLASIC
 - 1 ks radiátor plechovýŠPAJZA:
 - 1 ks bočné svetloWC prizemie:

- 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

KÚPEĽŇA:

- 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

PREDSIEŇ:

- 1 ks radiátor plechový
- 1 ks stropné svetlo

TERASA:

- 1 ks zástena drevená

SCHODISKO:

- 2 ks stropné svetlo

Čl. 4

Účel nájmu a zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu

(1) Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu 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 Andrea Schulczová,
2. obyvateľ Samuel Schulcz, nar



Čl. 5 Doba platnosti a ukončenie nájmu

- (1) Predmet nájmu sa prenajíma na dobu určitú, a to na od **01.07.2019 do 30.06.2020**.
- (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 predmet nájmu prázdny, čistý a zbavený 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 : 99921**
 - **vodné a stočné VS : 99922.**
- Do špecifického symbolu zadávať poradové číslo mesiaca / rok 2019.
- (5) Prvá splátka bude zaplatená v mesiaci, v ktorom bude nájomná zmluva podpísaná.

Čl. 7 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 vypratý 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. 8 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) Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a len so súhlasom zmluvných strán.

(9) 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.

