

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 1/2023

Článok I Zmluvné strany

1.1 Prenajíateľ:

názov/obchodné meno: **Obec Pusté Úľany**
sídlo: Hlavná 91/208, 925 28 Pusté Úľany
IČO: 00306134
DIČ: 2021006724
IBAN: SK3802000000000019426132
oprávnená osoba: Ing. Henrich Čambál, starosta
e-mail: ou@pusteulany.sk

(ďalej len „Prenajíateľ“)

1.2 Nájomca:

meno a priezvisko: Peter Kubus

bydlisko:

narodený:

rodné číslo:

číslo OP:

(ďalej len „Nájomca“)

Článok II

Predmet nájmu – prenájománý byt – opis

- 2.1 Prenajíateľ je vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v okrese: Galanta, obec: Pusté Úľany, katastrálne územie: Pusté Úľany, zapísanej na LV č. 1932 ako: **Bytový dom byt č. 2** vchod: **A**, poschodie: **I** v bytovom dome súpisné číslo: **208** adresa: **ulica Hlavná 208/159**, stojaci na parcele č.: **195/2 a 197/2** (ďalej len „Byt“ a „Bytový dom“).
- 2.2 Byt pozostáva z počtu izieb: **1**. Súčasťou Bytu je aj príslušenstvo: kuchynský kút, kuchynská linka, predsieň, kúpeľňa, WC, sanita, kotol na vykurovanie, bojler na ohrev vody . Celková výmera Bytu je: **35,37 m²**. K užívaniu Bytu patrí aj užívanie spoločných priestorov v Bytovom dome. Zariadenie alebo vybavenie Bytu je bližšie špecifikované v preberacom protokole k Bytu na základe tejto zmluvy.
- 2.3 Byt je v stave zodpovedajúcom novému bytu v novostavbe, v stave spôsobilom na nájom podľa tejto zmluvy. Byt je bez akýchkoľvek právnych alebo faktických väd, bez potreby akejkoľvek opravy alebo úpravy, pričom Nájomca je so stavom Bytu oboznámený (aj prehliadkou) a k prevzatiu Bytu do užívania podľa tejto zmluvy a k spôsobilosti Bytu na nájom podľa tejto zmluvy nemá žiadne právne ani faktické výhrady.

Článok III

Predmet zmluvy

- 3.1 Prenajíateľ prenájomá Nájomcovi Byt za Nájomné.
- 3.2 **Doba nájmu: určitá, od: 01.02.2023 do: 31.01.2026.** Nájomca má právo požadovať opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy k Bytu, ak podá žiadosť o takýto nájom najneskôr do (3) troch mesiacov pred ukončením nájmu, pričom nesmie mať počas trvania tejto zmluvy voči Prenajíateľovi žiadne nesplatené záväzky, dlhy, pokuty, nedoplatky ani nevyriešené spory

a nesmie mať ani nijaké nedoplatky alebo nevyriešené spory s inými osobami v súvislosti s nájmom Bytu.

- 3.3 **Osoby oprávnené užívať Byt spolu s Nájomcom**, majú možnosť prihlásiť sa na trvalý pobyt v Byte (počas doby nájmu):
sám
- 3.4 **Zvieratá**, ktoré Nájomca môže mať v Byte, je povolené mať v byte len v súlade so VZN č. 8/2011 a domovým poriadkom nájomného bytového domu.

Článok IV

Nájomné, zábezpeka a iné platby spojené s nájmom

- 4.1 Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi **nájomné** (vrátane platieb do fondu prevádzky údržby a opráv) vo výške: **95,- €** mesačne (ďalej len „Nájomné“) splatné **k 15.** (pätnástemu) **dňu v mesiaci za kalendárny mesiac vopred** na účet Prenajímateľa uvedený správcom bytového domu v predpise (ďalej len „Nájomné“). V Nájomnom nie sú zahrnuté platby spojené s užívaním Bytu.
- 4.2 Nájomca je povinný platiť **poplatok za správu Bytového domu a platby spojené s užívaním Bytu** správcovi Bytového domu podľa predpisu určeného správcom Bytového domu **k 15.** (pätnástemu) **dňu v mesiaci za kalendárny mesiac vopred** na účet uvedený v tomto predpise (poplatok za TKO, vodné/stočné, poplatok za energie na spoločných priestoroch, letná/zimná údržba). Po ročnom zúčtovaní týchto platieb si Nájomca a správca Bytového domu spätne vysporiadajú prípadné nedoplatky a preplatky.
- 4.3 Nájomca je povinný platiť platby za energie, plyn, internet a iné podobné služby v plnej výške priamo poskytovateľovi týchto služieb podľa pokynov alebo rozpisov poskytovateľa týchto služieb.
- 4.4 Prenajímateľ pre Nájomcu zabezpečil možnosti využitia telekomunikačných služieb t.j. možnosť využiť komerčné poskytovanie **internetových, respektíve internetových a TV služieb, ktoré sa poskytujú** na základe individuálnej zmluvy Nájomcu s poskytovateľom týchto služieb, ktorý pre tento účel vybudoval potrebné vedenie a technológie a súčasne zabezpečuje jej potrebnú údržbu .
- 4.5 Nájomca je povinný platiť **poistenie** v súvislosti s nájmom Bytu podľa pokynov Prenajímateľa.
- 4.6 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť Nájomné v závislosti od zmeny cenových alebo iných predpisov alebo predpisov alebo nariadení obce Pusté Úľany a to aj spätne ku dňu zmeny.
- 4.7 Nájomca je povinný zložiť Prenajímateľovi finančnú **zábezpeku** najneskôr ku dňu podpisu tejto zmluvy vo výške 6 (šesť) mesačného Nájomného (ďalej len „Zábezpeka“). Prenajímateľ je oprávnený použiť Zábezpeku jednostranne na pokrytie akýchkoľvek škôd spôsobených Nájomcom alebo na napravenie akýchkoľvek povinností porušených Nájomcom alebo na úhradu akýchkoľvek platieb Nájomcu. Prenajímateľ je oprávnený si Zábezpeku ponechať ako odchodné vo výške 3 (troj) mesačného Nájomného v prípade, ak dôjde k ukončeniu tejto zmluvy výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany. Zábezpeku (zníženú) vráti Prenajímateľ Nájomcovi do 2 (dvoch) mesiacov po ukončení tejto zmluvy bezúročne.
- 4.8 Nájomca uhrádza akékoľvek **úpravy, opravy, služby alebo iné platby** v súvislosti s Bytom v plnej výške (bod 5.8 tejto zmluvy).
- 4.9 Ak Nájomca nezaplatí akúkoľvek platbu podľa tejto zmluvy ani do 5 (piatich) dní po jej splatnosti, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške: 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania podľa /pokynov Prenajímateľa/.

Článok V

Práva a povinnosti Nájomcu

- 5.1 Nájomca je povinný postupovať pri výkone svojich práv podľa tejto zmluvy alebo v iných veciach podľa tejto zmluvy podľa pokynov Prenajímateľa.
- 5.2 Nájomca je povinný udržiavať Byt v stave v akom ho prevzal a v takomto stave ho aj pri ukončení tejto zmluvy vrátiť (s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie).
- 5.3 Nájomca je povinný starať sa o Byt, vykonávať údržbu alebo opravy Bytu a odstraňovať závady Bytu.
- 5.4 Nájomca je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktoré by mohlo spôsobiť škodu na Byte.
- 5.5 Nájomca je povinný dodržiavať pravidlá slušného občianskeho spolunažívania v Bytovom dome.
- 5.6 Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi alebo ním určenej osobe prístup k Bytu podľa pokynov Prenajímateľa.
- 5.7 Nájomca je povinný dodržiavať pravidlá určené správcom Bytového domu a rešpektovať práva iných nájomcov.
- 5.8 Nájomca je oprávnený vykonať akékoľvek zmeny na Byte okrem drobných opráv len s predchádzajúcim súhlasom Prenajímateľa.
- 5.9 Nájomca si môže po splnení podmienok stanovených v bode č. 3.2., nahlásiť si v Byte trvalý pobyt.

Článok VI

Práva a povinnosti Prenajímateľa

- 6.1 Prenajímateľ je povinný odovzdať Nájomcovi Byt v stave spôsobilom na nájom podľa tejto zmluvy.
- 6.2 Prenajímateľ je oprávnený v nutnom prípade vstúpiť do Bytu aj bez súhlasu Nájomcu.
- 6.3 Prenajímateľ je oprávnený uplatniť si na veci nachádzajúce sa v Byte zádržné právo alebo tieto veci dať do úschovy v prípade, ak Nájomca poruší akúkoľvek svoju povinnosť podľa tejto zmluvy alebo pokyn alebo výzvu Prenajímateľa a to až do splnenia povinnosti Nájomcu alebo pokynu alebo výzvy Prenajímateľa a to na náklady Nájomcu.

Článok VII

Ukončenie zmluvy

- 7.1 Nájom podľa tejto zmluvy končí posledným dňom doby nájmu alebo dohodou zmluvných strán.
- 7.2 Nájomca je oprávnený vypovedať túto zmluvu aj bez udania dôvodu s výpovednou lehotou 3 (tri) mesiace, Prenajímateľ je oprávnený Nájomcovi jednostranne určiť dlhšiu výpovednú lehotu.
- 7.3 Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu s výpovednou lehotou 3 (tri) mesiace, ak:
 - a) Nájomca hrubo alebo opakovane porušuje svoju povinnosť vyplývajúcu z nájmu Bytu najmä tým, že nezaplatil riadne alebo včas Nájomné alebo iné platby podľa tejto zmluvy za čas dlhší ako 3 (tri) mesiace, alebo tým, že prenechal Byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu Prenajímateľa,
 - b) Nájomca alebo ten, kto s Nájomcom býva hrubo alebo opakovane poškodzuje Byt, priestory alebo zariadenie Bytového domu alebo sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v Bytovom dome alebo ruší nočný klud alebo verejný poriadok alebo ohrozuje život alebo zdravie iných osôb alebo mravnú výchovu detí alebo mladistvých alebo pácha kriminálnu alebo inú protiprávnú činnosť

- alebo znečisťuje alebo ničí okolie Bytového domu, verejné priestory alebo majetok iných osôb,
- c) Z dôvodu verejného záujmu je potrebné s Bytom alebo s Bytovým domom naložiť tak, že Byt nemožno užívať,
 - d) Nájomca prestal spĺňať predpoklady na užívanie Bytu ako obecného nájomného bytu alebo iné predpoklady podľa všeobecného nariadenia obce – Prenajímateľa,
 - e) Nájomca alebo ten kto s Nájomcom býva využíva Byt bez súhlasu Prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
 - f) Nastanú iné dôvody uvedené v Občianskom zákonníku (§ 711).
- 7.4 Pri ukončení tejto zmluvy nie je Nájomca oprávnený na žiadnu bytovú náhradu alebo iné ubytovanie.

Článok VIII

Záverečné ustanovenia

- 8.1 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť jej zverejnením.
- 8.2 Táto zmluva sa spravuje príslušnými ustanoveniami slovenského Občianskeho zákonníka ako aj ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi. Vo veciach výslovne neupravených touto zmluvou ako aj vo veciach spôsobu a formy komunikácie, ako aj doručovania sú záväzné pokyny Prenajímateľa.
- 8.3 Táto zmluva je vyhotovená v 2 (dvoch) rovnopisoch, 1 (jeden) pre každú zmluvnú stranu.
- 8.4 Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, že ich zmluvné prejavy sú dostatočne určité, jasné a zrozumiteľné, že ich zmluvná voľnosť a právo uzatvoriť túto zmluvu nie sú obmedzené, a že uzatvorenie tejto zmluvy nijakým spôsobom nepodmieňovali mimo písomnej dokumentácie. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli na základe ich slobodnej vôle, nie v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok, že si ju prečítali, jej obsahu porozumeli, a na znak súhlasu s jej obsahom a vôľe byť ňou viazané ju podpisujú.

Pusté Úľany, dňa : 31.1.2023

Prenajímateľ:

Pusté Úľany, Ing. Henrich Čambál, starosta

Nájomca:
