Zmluva o prenájme bytových priestorov č. 11/2020
uzavretá v súlade s § 685 a nasl. a § 719 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

Článok I.
Zmluvné strany

1.1 Obec Baloň

so sídlom: Baloň 22, 930 08
IČO: 00305278,
DIČ: 2021002060
bankové spojenie: VÚB banka, a.s.,
IBAN: [redacted]
WIFT: SUBASKBX
štatutárny orgán: Frigyes Matus – starosta

ďalej ako ***„Prenajímateľ"*** "v príslušnom gramatickom tvare

a

1.2 Štefan Szalai

bytom Veľký Meder, [redacted]
nar. [redacted]
r.č. [redacted]

1.3 Nikoleta Udvarhelyiová

bytom Baloň [redacted]
nar. [redacted]
r.č. [redacted]

ďalej ako „ ***Nájomcovia***" v príslušnom gramatickom tvare

uzavreli dnešného dňa túto Zmluvu o prenájme bytových priestorov:

Článok II.
Predmet zmluvy

2.1 Prenajímateľ je vlastníkom bytového priestoru nachádzajúceho sa v stavbe:

Nájomný dom s 9 b.j., Baloň, súpisné číslo 59, na parcele č. 3057/ 20, k. ú. Baloň a to:

Byt č. 3, 2. p. v celkovej výmere 43,03 m2,

ďalej len „***predmet nájmu***", alebo „***predmet zmluvy***".

2.2 Predmet zmluvy pozostáva z 3 izieb s obytnou plochou 35,76 m2 a príslušenstva. Príslušenstvo pozostáva z predsiene a kúpeľne. Celková podlahová plocha bytu je 43,03 m2. Prenajímateľ sa zaväzuje, že v deň odovzdania predmetu zmluvy vykoná inventarizáciu všetkého hnuteľného majetku nachádzajúceho sa v priestoroch predmetu nájmu ako aj stavu vodomeru a plynomeru. Zároveň sa v deň odovzdania predmetu nájmu vyhotoví odovzdávací protokol.

2.3 Vybavenie bytu tvorí: 1 ks sprcha, 1 ks umývadlo, 1 ks WC, 3 ks miešacia batéria, 1 ks kuchynská linka, 1 ks samostatne stojaci elektrický sporák, 1 ks digestor, 1 ks rekuperátor, 1 ks tepelné čerpadlo s rekuperátorom, 1 ks vodomer, 1 ks merač tepla, 5 ks vykurovacie telesá s termostatickými hlavicami, 1 ks bytový el. rozvádzač, 7 ks svietidlá.

Článok III.
Účel nájmu

3.1 Nájomcovia sú fyzickou osobou, ktorí budú predmet nájmu uvedený v čl. II. ods. 2.1 využívať len na bývanie, v žiadnom prípade nie na vykonávanie podnikateľskej činnoti. Nájomcovia a osoby, ktoré žijú s ním žijú v spoločnej domácnosti, majú právo popri predmete nájmu užívať aj spoločné priestory a zariadenie bytového domu. Zároveň majú právo požívať plnenia, ktoré sa v súvislosti užívaním predmetu zmluvy poskytujú.

3.2 Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva za odplatu Nájomcom nehnuteľnosti špecifikované v čl. II. bod. 2.1 tejto zmluvy za nájomné uvedené v čl. V. tejto zmluvy.

3.3 Predmet nájmu sa Nájomcom odovzdáva do užívania v stave spôsobilom na riadne užívanie.

3.4 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomcovia nie sú oprávnení počas doby trvania tejto zmluvy uzatvoriť žiadnu podnájomnú zmluvu s treťou osobou.

3.5 Na Evidenčnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy musí byť uvedený zoznam, počet ľudí žijúcich s Nájomcami v predmete nájmu. V prípade, že dôjde k zvýšeniu, alebo zníženiu počtu osôb žijúcich s nájomcami v predmete nájmu, majú Nájomcovia povinnosť o tejto skutočnosti do 30 dní písomne informovať prenajímateľa. Relevantnými dokladmi podľa vyššie uvedeného sú: osvedčený doklad/rodný list, rozsudok súdu, sobášny list, úmrtný list.

Článok IV.
Doba nájmu

4.1 Zmluvné strany vyhlasujú, že nájom je dohodnutý na dobu určitú a to s účinnosťou od 01.09.2020 do 31.12.2020 s možnosťou ďalšieho predĺženia dodatkom k tejto zmluve, alebo opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy.

Článok V.
Nájomné a spôsob jeho platenia

5.1 Zmluvné strany sa dohodli, že výška ročného nájomného je 2 234,40 Eur (slovom dvetisícdvestotridsaťštyri eur štyridsať centov), čo teda činí **výšku mesačného nájmu na 186,20 Eur** (slovom jednostoosemdesiatšesť eur dvadsať centov). Nájomné sa skladá z nájomného za byt vo výške 172,- Eur a príspevku do Fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 14,20 Eur. V tejto cene **nie sú** zahrnuté náklady na služby spojené s užívaním predmetu nájmu. Dodávku elektrickej energie si musia Nájomcovia zabezpečiť na svoje vlastné náklady. V prípade, že tak neurobí do 30 dní od uzavretia tejto zmluvy bude dôvod na okamžité odstúpenie od zmluvy zo strany Prenajímateľa.

5.2 Nájomcovia sa zaväzujú **platiť zálohy za spotrebu energií a služieb vo výške 42,17 Eur/mesiac** (slovom: štyridsaťdva eur sedemnásť centov/mesiac).

5.3 Zálohové platby za spotrebu energií a služieb budú nájomcom vyúčtované raz ročne, prípadne častejšie – podľa vlastnej úvahy Prenajímateľa - na základe skutočných faktúr príslušných dodávateľov, a to spravidla 1 (slovom: jeden) mesiac po obdržaní vyúčtovacej faktúry od dodávateľa médií. Prípadný preplatok bude následne bezodkladne, najneskôr však do 7 dní odo dňa obdržania preplatku od dodávateľa médií, vrátený Nájomcom. Prípadný nedoplatok na energiách bude Nájomcom bezodkladne uhradený Prenajímateľovi, najneskôr však do 7 dní po doručení vyúčtovania za predchádzajúci rok, resp. predchádzajúce/relevantné zúčtovacie obdobie.

5.4 Úhrada za **predmet nájmu a za služby spojené s užívaním predmetu nájmu** sa bude realizovať bez vystavovania a zasielania faktúr buď bankovým prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, pričom variabilným symbolom bude číslo tejto zmluvy, alebo v hotovosti do pokladne obce a to každý mesiac vopred, **najneskôr do 20-teho dňa príslušného mesiaca.**

5.5 Zmluvné strany prehlasujú, že ku dňu podpísania tejto zmluvy Nájomcovia zložili k rukám Prenajímateľa finančnú čiastku výške 1 032,- Eur (slovom jedentisíctridsaťdva Eur) ako finančnú zábezpeku. (suma 6 mesačného nájomného za byt). Táto finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia nájomného ako aj služieb súvisicacich s užívaním predmetu nájmu (jeho príslušenstva – poplatkov z omeškania),

a nepoškodzovania predmetu nájmu ako ani príslušenstva, spoločných častiach a zariadeniach bytového domu.

5.6 Prenajímateľ je povinný túto finančnú zábezpeku udržiavať v plnej výške počas celej doby platnosti tejto zmluvy, v prípade, že dôjde k čerpaniu podľa čl. 5.3, musia Nájomcovia do 15 dní od čerpania doplniť túto zábezpeku do plnej výšky, t.j. výške 1 032,- Eur (slovom jedentisíctridsaťdva Eur). Zábezpeka, resp. jej zostatok sa po riadnom ukončení nájomného vzťahu a vyrovnaní všetkých záväzkov Nájomcov voči Prenajímateľovi vracia Nájomcom.

5.7 Prenajímateľ je oprávnený jednostranným prepisom-rozhodnutím zmeniť výšku nájomného.

Článok VI.
Práva a povinnosti

6.1 Prenajímateľ odovzdá predmet nájmu Nájomcom v stave akom stojí a leží.

6.2 Práva a povinnosti Prenajímateľa :

a) Prenajímateľ je povinný odovzdať Nájomcom predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, prázdny a bez osôb oprávnených zdržovať sa v predmete zmluvy. Prenajímateľ je povinný počas trvania nájmu zabezpečiť nájomcom nerušené užívanie predmetu nájmu a umožniť mu do neho nepretržitý prístup (t.j. 24 hodín každý deň),

b) Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do predmetu zmluvy len po predchádzajúcej dohode s Nájomcami. V prípade ohrozenia života, zdravia alebo majetku je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu zmluvy na nevyhnutne potrebný čas aj bez dohody s nájomcami, je však povinný túto skutočnosť bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcom,

c) Prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcov o plánovaných stavebných resp. iných prácach, ktoré môžu ovplyvniť užívanie predmetu zmluvy, a to aspoň tri 3 týždne pred ich plánovaným začatím,

6.3 Prenajímateľ nezodpovedá za stratu, zničenie, alebo poškodenie hnuteľných vecí, ktoré patria nájomcom a ktoré boli umiestnené, alebo ponechané v predmete nájmu.

6.4 Práva a povinnosti Nájomcov:

a) Nájomcovia sú povinní užívať predmet zmluvy v súlade s dohodnutým účelom nájmu tak, aby nedochádzalo k jeho poškodzovaniu a neprimeranému opotrebovaniu. Nájomcovia sú povinní na vlastné náklady odstrániť všetky škody na predmete zmluvy, ktoré vznikli jeho zavinením, alebo zavinením osôb, ktoré sa s jeho vedomím zdržovali v predmete zmluvy,

b) Nájomcovia sú povinní bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv a údržby predmetu nájmu, ktoré má zabezpečiť prenajímateľ, a umožniť mu vykonanie všetkých potrebných prác. Pokiaľ prenajímateľ v primeranej lehote po oznámení potrebné práce nevykoná, nájomcovia sú je oprávnení ich vykonať sám alebo zabezpečiť ich vykonanie na náklady prenajímateľa,

c) pokiaľ v dôsledku vzniknutých závad bude užívanie predmetu zmluvy zo strany prenajímateľa vylúčené, nájomcovia nie sú povinní platiť nájomné a to za každý deň od oznámenia potreby opráv alebo údržby až do vykonania potrebných prác. Pokiaľ uvedená nemožnosť užívať predmet zmluvy bude viac ako 15 dní, považuje sa uvedené za hrubé porušenie povinností Prenajímateľa,

d) Nájomcovia sú povinní udržiavať predmet zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a na vlastné náklady zabezpečovať jeho opravy a údržbu vrátane drobných opráv a bežnej údržby (pokiaľ náklady v jednotlivom prípade nepresiahnu 30,- €).

e) Nájomcovia sú je oprávnení vykonávať stavebné úpravy alebo iné zmeny na predmete zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, akékoľvek iné zmeny na predmete nájmu sú nájomcovia oprávnení vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Náklady súvisiace so zmenou predmetu nájmu znášajú Nájomcovia v plnej výške bez možnosti nárokovania si ich od prenajímateľa, a to ani po ukončení nájmu.

e) Nájomcovia nie sú oprávnení prenechať predmet zmluvy alebo jeho časť do užívania ďalšej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,

f) interiérové úpravy predmetu zmluvy, ktoré nevyžadujú stavebné povolenia alebo ohlasovaciu povinnosť v zmysle platných zákonov sú Nájomcovia oprávnení vykonať sám a na vlastné náklady. O týchto úpravách sú povinní Nájomcovia prenajímateľa vopred informovať,
g) Nájomcovia sú povinní dodržiavať všeobecné a všetky v predmete zmluvy platné bezpečnostné, protipožiarne a majetkové predpisy,
h) Nájomcovia sú povinní po skončení trvania zmluvy odovzdať predmet zmluvy prenajímateľovi čistý, uprataný a v pôvodnom stave, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, odovzdať všetky kľúče, ktoré mali k dispozícii.

Článok VII.
Ukončenie nájmu

7.1 Zmluvné strany sa dohodli, že túto zmluvu možno ukončiť písomnou dohodou zmluvných strán.

7.2 Zmluvné strany sa dohodli, že túto zmluvu možno ukončiť aj písomnou výpoveďou ako zo strany Prenajímateľa, tak zo strany Nájomcov a to s 2 mesačnou výpovednou lehotou. Výpoveď musí byť písomná, riadne druhej strane doručená. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom nasledujúcom po dni v ktorom bola druhej strane doručená. V prípade, že niektorá zo zmluvných strán neprevezme výpoveď/ doporučenú zásielku, výpovedná lehota začne plynúť dňom vrátenia poštovej zásielky ako nedoručiteľnej. Zmluvné strany sa dohodli, že dôvodmi na výpoveď sú zákonné dôvody podľa ustanovenia §711 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.

7.3 Za porušenie povinností vyplývajúcich z predmetu zmluvy, ktoré majú za následok výpoveď z nájmu predmetu zmluvy v nadväznosti na § 711 ods. 1 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník sa považujú nasledovné skutočnosti:

a) prenajímateľ potrebuje byt pre seba,

b) nájomcovia alebo ten, kto je členom ich domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, hlavne ale nedodržiava všeobecne záväzné nariadenia Obce Baloň a na ich nedodržiavanie už bol už raz písomne upozornený,

c) nájomcovia hrubo porušujú svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatili nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechali byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,

d) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,

e) nájomcovia prestali spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia, alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu,

f) nájomcovia využívajú byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,

g) porušenie zákazu fajčiť v spoločných priestoroch obytného domu a na toto porušenie boli už raz Nájomcovia písomne aj upozornení.

7.4 Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy aj vtedy, ak Nájomcovia porušia svoju povinnosť uvedenú v čl. V. ods. 5.1 (posledná veta), ods. 5.3 a 5.4 tejto zmluvy, ak napriek písomnému upozorneniu v lehote nie kratšej ako 15 dní odo dňa jeho doručenia nezaplatia, alebo nedoplnia finančnú zábezpeku. Odstúpením sa zmluva zrušuje dňom doručenia odstúpenia Nájomcom.

7.5 Prenajímateľ môže od zmluvy odstúpiť ak Nájomcovia napriek písomnej výstrahe užívajú predmet zmluvy, alebo jeho príslušenstvo, spoločné časti zariadenia bytového domu, alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že Prenajímateľovi vzniká škoda, alebo mu hrozí značná škoda.

7.6 Ak Nájomcovia riadne a včas nevypracú byt a neodovzdajú ho Prenajímateľovi, sú povinní zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu za každý deň omeškania vo výške 10,- Eur. Právo Prenajímateľa na vydanie bezdôvodného obohatenia, alebo na náhradu škody tým nie je dotknutá.

Článok VIII.
Doručovanie písomností

8.1 Zmluvné strany sa dohodli, že písomná zásielka sa považuje za doručenú, ak ju adresát prevzal, ale tiež v prípade, ak ju neprevzal, hoci bola zaslaná na adresu uvedenú v tejto zmluve, resp. na inú poslednú známu adresu, ktorú druhá zmluvná strana písomne oznámila odosielateľovi ako novú kontaktnú adresu. V prípade neprevzatia zásielky adresátom sa táto považuje za doručenú dňom, keď sa vrátila odosielateľovi ako nedoručená, resp. nedoručiteľná.

Článok IX.
Záverečné ustanovenia

9.1 Táto zmluva sa vyhotovuje vo 3 rovnopisoch, z ktorých jeden je Prenajímateľa a po jednom pre Nájomcov .

9.2 Nájomcovia čestne prehlasujú, že sa so stavom predmetu oboznámili, okrem iného aj obhliadkou na mieste predmetu nájmu, že predmet nájmu poznajú a to vrátane jeho vlastností a že predmet nájmu v tomto stave aj preberajú.

9.3 Zmluva nadobúda platnosť podpisom oboma zmluvnými stranami a účinnosť zase dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovej stránke Prenajímateľa.

9.4 Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu podpisujú.

9.5 Nájomcovia berú na vedomie, že v prípade zániku nájomného pomeru nemajú nárok na bytovú náhradu. Ďalej berú na vedomie, že ak neučinia zadosť svojej povinnosti vypratať byt, táto povinnosť bude vynútená exekútorom. Trovy exekúcie znášajú Nájomcovia.

9.6 Nájomcovia čestne prehlasujú, že sa pri podpísaní tejto zmluvy oboznámili s VZN Obce Baloň č. č. 3/2017 o niektorých podmienkach držania psov na území obce Baloň zo dňa 12. 12.2017 a bez výhrad s nimi súhlasia.

9.7 Nájomcovia čestne prehlasuje, že do troch mesiacov od podpísania tejto zmluvy sa prihlásia na trvalý pobyt v obci Baloň na adresu predmetu tejto zmluvy.

9.8 V prípade, že sa preukáže, niektoré ustanovania tejto zmluvy sú neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť nemá za následok absolútnu neplatnosť celej zmluvy ako takej. V takom prípade majú zmluvné strany bez zbytočných prieťahov povinnosťnahradiť takého ustanovenia novým tak, aby bol zachovaný účel sledovaný uzavretím zmluvy.

V Baloni, dňa 26. 08.2020

Prenajímateľ:

Frigyes Matus – starosta obce Baloň

V Baloni, dňa 26. 08.2020

Nájomcovia:

OBEC BALOŇ