

Zmluva o nájme bytu
(ďalej len ako „zmluva“)

uzavretá v súlade s § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi:

1. Prenajímateľ:

Meno a priezvisko: **Štefan Trnka**
Rodné číslo: 710101/1000
Dátum narodenia: 01.01.1971
Bydlisko: Hlavná 5, 924 01 Galanta
Štátne občianstvo: Občan SR

2. Nájomca:

Meno a priezvisko: **Jana Cukrová**
Rodné číslo: 815101/6666
Dátum narodenia: 01.01.1981
Bydlisko: Hlavná 22, 924 01 Galanta
Štátne občianstvo: Občianka SR

(ďalej podľa vhodnosti spoločne aj ako „zmluvné strany“ alebo jednotlivu ako „zmluvná strana“)

Čl. I.

Predmet zmluvy a účel nájmu

1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom 3 – izbového **bytu č. 31** nachádzajúceho sa na 8. nadzemnom podlaží (8. poschodie) bytového domu na adrese Hlavná 5, 924 01 Galanta, so súpisným číslom 111 a orientačným číslom 1 (číslo vchodu), ktorý je zapísaný na **LV č. 3333** vedenom Okresným úradom Galanta, Katastrálny odbor, situovaného na pozemku s parcelným číslom 3333/208, parcela registra C, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 230 m², na pozemku s parcelným číslom 3333/209, parcela registra C, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 230 m², na pozemku s parcelným číslom 3333/210, parcela registra C, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 191 m², na pozemku s parcelným číslom 3333/211, parcela registra C, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 192 m², katastrálne územie Galanta. Byt č. 31 je zapísaný na LV 3333 pod poradovým číslom 31 (ďalej len „**byt**“).

1.2 Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva za odplatu nájomcovi na dočasné užívanie byt spolu s jeho príslušenstvom podľa Článku V. tejto zmluvy, podľa odseku 5.1 tejto zmluvy. Byt je nájomca oprávnený užívať výlučne na účely bývania za podmienok upravených touto zmluvou. Nájomca sa touto zmluvou zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi pravidelne dojednanú odplatu.

Čl. II. Trvanie nájmu

2.1 Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, pričom začína plynúť odo dňa 09.07.2014.

2.2 Nájom dohodnutý touto zmluvou sa končí :

- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
- b) výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany, výpovedná lehota je 3 kalendárne mesiace a začína plynúť prvým (1.) dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená druhej zmluvnej strane.
- c) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa podľa odseku 2.3 a odseku 6.5 tejto zmluvy, pričom zmluva sa ruší odo dňa doručenia oznámenia o odstúpení nájomcovi zo strany prenajímateľa.

2.3 Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca napriek písomnému upozorneniu užíva byt alebo jeho príslušenstvo tak, alebo trpí užívanie bytu alebo jeho príslušenstva takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo, že mu hrozí značná škoda. Lehota na vypratanie a odovzdanie bytu je v tomto prípade 3 pracovné dni od odstúpenia od zmluvy. Prenajímateľ má zároveň popri práve odstúpiť zo zmluvy z rovnakého dôvodu nárok účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 1.500 €. Prenajímateľ je oprávnený započítať si svoju pohľadávku na zmluvnú pokutu na zábezpeku, ak by tá bola nájomcom zložená.

Čl. III.

Výška, splatnosť a spôsob úhrady nájomného a záloh na energie a predpis platieb za služby spojené s užívaním bytu

3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného za užívanie bytu (v zmysle odseku 1.1 tejto zmluvy) je 92,50 € mesačne (slovom: deväťdesiatdva eur päťdesiat centov), úhrada za služby spojené s užívaním bytu je 170,- € mesačne (slovom: stosedemdesiat eur), výška zálohy za elektrickú energiu je 30,- € mesačne (slovom: tridsať eur), výška zálohy za plyn je 9,- € mesačne (slovom: deväť eur), výška poplatku za TV a internet je 18,50 € (slovom: osemnásť eur päťdesiat centov).

3.2 Mesačná platba vrátane nájomného za užívanie bytu, platby za televíziu, internet, záloh na elektrickú energiu a platieb za služby spojené s užívaním bytu je dohodnutá vo výške 320,- € (slovom: tristodvadsať eur). Nájomné je splatné vždy 25. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.

- 3.3** Vyúčtovanie energií je prenajímateľ povinný vykonať bez zbytočného odkladu po obdržaní faktúr od dodávateľov energií raz ročne, resp. po ukončení nájmu (po obdržaní faktúr od dodávateľov energií raz ročne, resp. po ukončení nájmu sa zrátajú nájomcom zaplatené zálohy za konkrétnu energiu a vyúčtujú sa podľa skutočne spotrebovaného stavu na meračoch energie a v prípade nedoplatku je nájomca povinný tento nedoplatok prenajímateľovi uhradiť – v prípade preplatku tento preplatok patrí nájomcovi).
- 3.4** Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca uhradí prvú splátku nájomného, zálohy na energie, platby za televíziu a platby za služby spojené s užívaním bytu do 25. dňa v mesiaci marec 2014 vo výške alikvótnej čiastky z mesačnej platby za užívanie bytu za predchádzajúci mesiac (začiatok nájmu 09.07.2014), ktorá predstavuje sumu 107,- €. Nasledujúca splátka v mesiaci apríl 2014 bude už v plnej sume mesačnej platby vo výške 320,- €.
- 3.5** Zmluvné strany sa dohodli, že počnúc mesiacom august 2014 sa nájomca zaväzuje uhrádzať, až do skončenia nájomného vzťahu založeného touto zmluvou, dohodnuté mesačné nájomné, zálohu na elektrickú energiu, platby za televíziu a predpis platieb za služby spojené s užívaním bytu (podľa odseku 3.1 tejto zmluvy) a ostatné platby podľa tejto zmluvy za príslušný mesiac vždy do 25. dňa mesiaca nasledujúceho príslušnému mesiacu, v hotovosti k rukám prenajímateľa. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného a ostatných platieb podľa tejto zmluvy za príslušný kalendárny mesiac má prenajímateľ nárok (od 26. kalendárneho dňa v príslušnom mesiaci) na zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- 3.6** Nájomca výslovne súhlasí s tým, že prenajímateľ bude oprávnený zvýšiť náklady súvisiace s nájmom uvedené v odseku 3.1 tejto zmluvy, a to odo dňa, ku ktorému zvýši cenu tretia osoba, t.j. dodávateľ elektrickej energie, vody, kúrenia, atď. Prenajímateľ je povinný zvýšenie príslušných nákladov súvisiacich s nájmom nájomcovi písomne oznámiť, pričom toto písomné oznámenie bude mať titul písomného dodatku k tejto zmluve.
- 3.7** Zmluvné strany sa dohodli, že okrem pravidelnej úhrady nájomného a zálohu na energie a platieb za služby spojené s užívaním bytu a ostatných platieb v zmysle tejto zmluvy, je nájomca povinný riadne sa starať o byt a spoločné časti a zariadenia bytového domu, inak zodpovedá za všetku škodu, ktorú tým prenajímateľovi spôsobí, v plnej výške.

Čl. IV.

Popis a rozloha bytu, rozsah užívania bytu

- 4.1** Byt má celkovú výmeru podlahovej plochy 76,47 m² a pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva, ktorým sa rozumie vstupný priestor, priestor na varenie a priestor na osobnú hygienu.
- 4.2** Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, a to všetka jeho vnútorná inštalácia/potrubné rozvody vody, plynu, ústredného kúrenia, elektroinštalácie a kanalizácie/okrem stúpacích vedení, ktoré sú určené na spoločné užívanie.

4.3 Užívanie bytu vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo byt, vrátane zárubní, a hlavnými uzavieracími ventilmi prívodu teplej a studenej vody, plynu a elektrickými poistkami pre byt.

Čl. V.

Určenie a popis spoločných častí a spoločných zariadení domu

5.1 S užívaním bytu je spojené užívanie spoločných častí, spoločných zariadení domu. Spoločnými časťami domu sú: základy domu, strecha, chodby, priečelia, obvodové múry, vchody, schodištia, vodorovné a zvislé nosné konštrukcie a izolačné konštrukcie. Spoločnými zariadeniami domu sú: práčovňa, sušiareň, kočíkareň, televízne antény, bleskozvody, výťah, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne, plynové rozvody a prípojky, rozvody ÚK a TÚV po byt a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu.

Čl. VI.

Všeobecné ustanovenia

6.1 Nájomca sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil pred podpísaním tejto zmluvy a potvrdzuje, že byt preberá do užívania bez akýchkoľvek závad.

6.2 Nájomca má právo z titulu nájomnej zmluvy prihlásiť sa na prechodný pobyt v predmetnom byte so súhlasom prenajímateľa. Prenajímateľ súčasne udeľuje súhlas s užívaním predmetného bytu okrem nájomcu aj pre: pani Martu Hraškovú, nar. 02.02.1992, r. č. 925202/1111, trvale bytom Orgovánová č. 444, 924 01 Galanta a pre pána Jozefa Malého, nar. 03.03.1953, r. č. 530303/8888, trvale bytom Orgovánová č.444, 924 01 Galanta. Prenajímateľ udeľuje uvedeným osobám právo prihlásiť sa na prechodný pobyt v predmetnom byte so súhlasom prenajímateľa.

6.3 Nájomca v prípade ukončenia nájmu nemá nárok na náhradný byt ani náhradné ubytovanie, okrem prípadov:

- ak sa nájomný pomer skončil z dôvodov podľa § 711 ods. 1 písm. a), e) alebo písm. f) Občianskeho zákonníka (ďalej len ako „OZ“) alebo z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. b) OZ nájomcovi, ktorý prestal vykonávať prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný, z dôvodu na strane zamestnávateľa alebo z dôvodu, za ktorý zamestnávateľ zodpovedá podľa osobitných predpisov, nájomca má právo na náhradný byt, ktorý je veľkosťou obytnej plochy, vybavením, umiestnením a výškou nájomného primeraný bytu, ktorý má vypratať, a to s prihliadnutím na jeho životné a pracovné potreby. Nájomca má tiež právo na úhradu nevyhnutných výdavkov spojených so sťahovaním. V iných prípadoch skončenia vykonávania práce, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný, nemá nájomca, ktorému bola daná výpoveď z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. b) OZ, právo na bytovú náhradu,

- ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka nájomcovi, ktorý preukáže, že je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, nájomca má právo len na náhradné ubytovanie. V iných prípadoch skončenia nájomného pomeru z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d) OZ nájomca nemá právo na bytovú náhradu; ak ide o dôvod hodný osobitného zreteľa, má nájomca právo na prístrešie,
- ak sa nájomný pomer skončil z dôvodov uvedených v § 712a ods. 3 OZ nájomcovi, ktorý sa stará o maloleté dieťa alebo o bezvládnú osobu, ktorí sú členmi jeho domácnosti, a ak to pomery prenajímateľa umožňujú, poskytne sa mu namiesto náhradného ubytovania náhradný byt,
- ak ide o prípady podľa § 705 ods. 2 prvej vety OZ, stačí rozvedenému manželovi, ktorý je povinný byt vypratať, poskytnúť náhradné ubytovanie; súd však z dôvodov hodných osobitného zreteľa môže rozhodnúť, že rozvedený manžel má právo na náhradný byt,
- ak ide o prípady podľa § 705 ods. 1 a 2 druhej vety OZ môže súd, ak sú na to dôvody hodné osobitného zreteľa, rozhodnúť, že rozvedený manžel má právo len na náhradné ubytovanie alebo na prístrešie. Ak sa rozvedený manžel za trvania manželstva alebo po rozvode manželstva voči druhému manželovi alebo voči blízkej osobe, ktorá s ním býva spoločne v byte, dopúšťal alebo dopúšťa fyzického násillia alebo psychického násillia, súd rozhodne, že bytová náhrada mu nepatrí.

6.4 Nájomca je oprávnený užívať byt výhradne na účely stanovené v tejto zmluve. Nesplnenie tejto dohodnutej podmienky môže byť dôvodom na odstúpenie od zmluvy zo strany prenajímateľa v súlade s odsekom 2.3 tejto zmluvy, pričom zmluva sa v takom prípade ruší okamihom doručenia písomného oznámenia o odstúpení zo strany prenajímateľa nájomcovi. Nájomca je v takom prípade povinný uvoľniť byt v zmysle odseku 6.9 tejto zmluvy. Prenajímateľ je zároveň oprávnený účtovať si zmluvnú pokutu vo výške 500 €, pričom nárok na zmluvnú pokutu nemá vplyv na právo prenajímateľa odstúpiť od zmluvy z toho istého dôvodu. Prenajímateľ je oprávnený vstupovať do bytu kedykoľvek za účelom kontroly, či nájomca užíva byt na stanovené účely v súlade s podmienkami upravenými v tejto zmluve. Za týmto účelom bude prenajímateľ disponovať kľúčom od vchodových dverí do bytu.

6.4 Nájomca nemôže na predmete nájmu vykonať žiadne stavebné úpravy. Drobné úpravy môže nájomca vykonávať len so súhlasom prenajímateľa daným vopred v písomnej forme a na svoje vlastné náklady. O všetkých úpravách musí byť prenajímateľ vopred písomne informovaný. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade rekonštrukcie bytu zo strany nájomcu nepatrí nájomcovi náhrada výdavkov.

6.7 Nájomca nie je oprávnený dať byt do podnájmu inej osobe, ani ubytovávať iné osoby s výnimkou osôb uvedených v odseku 6.2 tejto zmluvy.

6.8 Bežnú údržbu prenajatého bytu zabezpečuje počas doby nájmu na vlastné náklady nájomca. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potreby opráv,

ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu týmto konaním spôsobenú.

6.9 Nájomca je povinný po skončení nájmu vypratať byt a uviesť ho do pôvodného stavu najneskôr v posledný deň trvania nájomného vzťahu, ak sa s prenajímateľom nedohodli inak. Pokiaľ nájomca po skončení nájmu neuvedie byt do pôvodného stavu, tak je prenajímateľ oprávnený dožadovať sa nákladov vynaložených na uvedenie nehnuteľnosti do pôvodného stavu od nájomcu vo výške 1,5 násobku z pôvodnej ceny poškodeného zariadenia (táto suma bude zahŕňať cenu obstarania zariadenia, ako aj ďalšie náklady na prepravu, montáž a uvedenie zariadenia do pôvodného stavu) a taktiež ďalšie potrebné opravy (maľovka a pod.).

Čl. VII. Záverečné ustanovenia

- 7.1** Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, po jednom pre každú zmluvnú stranu.
- 7.2** Zmluva je platná dňom jej podpisu všetkými zmluvnými stranami s účinnosťou podľa odseku 2.1 tejto zmluvy.
- 7.3** Všetky zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné uskutočniť len po vzájomnej dohode oboch zúčastnených strán a to písomným dodatkom k tejto zmluve, pokiaľ nie je v tejto zmluve ustanovené inak.
- 7.4** Práva a povinnosti z tejto zmluvy sa riadia právnym poriadkom Slovenskej republiky, najmä príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov a zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov.
- 7.5** Akýkoľvek nárok prenajímateľa na zmluvnú pokutu podľa tejto zmluvy vzniká prenajímateľovi popri nároku na náhradu škody spôsobenú nájomcom v plnej výške a takáto zmluvná pokuta je splatná okamžite ako na ňu vznikne nárok.
- 7.6** Zmluvné strany si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy vyjadruje ich skutočnú a slobodnú vôľu, ju podpísali.

Vo Galante, dňa 09.07.2014

Štefan Trnka - prenajímateľ

.....

Jana Cukrová - nájomca

.....

