N Á J O M N Á Z M L U V A č. 14/2016-23BJ-P

uzatvorená podľa § 43 a 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

I.
P R E A M B U L A

1. V zmysle zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, uzatvorenej medzi budúcim kupujúcim, t.j. Obec Tomášov so sídlom 1. mája 5, Tomášov a budúcim predávajúcim: Innovia, s.r.o., Na hlinách 12, 917 01 Trnava, zapísanej v obchodnom registri OS Trnava, oddiel sro vložka č. 19700/T, sa budúci predávajúci zaviazal v Zmluve o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 26. 2. 2014 uzavrieť kúpnu zmluvu s budúcim kupujúcim a previesť do vlastníctva budúceho kupujúceho Novostavbu bytového domu v Tomášove s 23 bytovými jednotkami a technickú infraštruktúru.

2. Podľa písomného súhlasu obchodnej spoločnosti Innovia, s.r.o. zo dňa 18.4.2016 ide o bytový dom, nachádzajúci sa v katastrálnom území Tomášov, okres Senec, vedený na LV č. 2258 Okresného úradu, odbor katastra v Senci, so súpisným číslom 1135 na parcele č. 326/15, ktorého vlastníkom je budúci predávajúci.

3. Budúci predávajúci, zastúpený konateľom Ing.Mgr. Martinom Krchňavým, vydal dňa 18.4.2016 svoj písomný súhlas, aby budúci kupujúci pridelil jednotlivé byty, nachádzajúce sa v uvedenom bytovom dome do užívania nájomcom, tak ako je to určené obecným zastupiteľstvom pred ich zápisom do katastra nehnuteľností.

4. Na základe daného skutkového stavu, t. j. z titulu budúceho vlastníctva predmetu nájomnej zmluvy, vystupuje Obec Tomášov v danom právnom vzťahu ako prenajímateľ.

Prenajímateľ:
OBEC TOMÁŠOV

Sídlo:	1. mája č. 5, 900 44 Tomášov
Štatutárny orgán	Ing. István Pomichal, PhD., starosta obce
IČO:	00305120
DIČ:	2020662281
Bankové spojenie:	Prima Banka Bratislava
Číslo účtu:	1801907002/5600
IBAN:	SK65 5600 0000 0018 0190 7002
BIC kód banky:	KOMASK2X

(ďalej „prenajímateľ“)

a

2/ Nájomca:

Meno, priezvisko:	**Aneta Bogárová, rod. Bogárová**
Bydlisko:	Alžbetinská č. 36, 900 44 Tomášov
Rodné číslo:	[redacted]

(ďalej „nájomca“)

Za nasledovných podmienok:

II
Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom (podielom 1/1) nehnuteľného majetku – **bytového domu súpisné číslo 1135** na Malinovskej ulici (ďalej aj „dom“), ktorý je postavený na pozemku parc. č. 326/15 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 407 m2 v katastrálnom území Tomášov, v obci Tomášov, okres Senec, pozemku zapísanom na LV č. 925 stavby zapísanej na **LV č. 2258**
Prenajímateľ je zároveň výlučným vlastníkom spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu prináležiaceho k prenajímanému bytu.
Zastavaný pozemok parc. č. 326/15, na ktorom stojí bytový dom, je vo vlastníctve Obce Tomášov.

2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi BYT č. 14 na 1 poschodí,
v bytovom dome 23 BJ v Tomášove na Malinovskej ulici č. 1135/5A.
Predmetný byt tvorí: predsieň, kúpeľňa s wc a 2 izby.
Podlahová plocha bytu spolu: 40,83 m2.
(ďalej len „byt“)

Spoločné zariadenia domu, spoločné časti domu a príslušenstvo:
Spoločnými zariadeniami domu sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie, najmä: chodby, schodište, prípojka káblovej televízie, vodovodné prípojky, kanalizačné prípojky, elektrické prípojky, plynové prípojky, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu.
Spoločnými časťami bytového domu sú najmä základy domu, strecha, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, chodby, haly, závetria, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie.
Spoločnými časťami domu s príslušenstvom domu, ktoré nie sú stavebnou súčasťou domu sú stavby a trvalé porasty, ktoré sa nachádzajú na priľahlých pozemkoch, a to najmä oplotenie a prístrešok.

3. Prenajímateľ prenecháva byt nájomcovi výlučne za účelom bývania, s ktorým je spojené aj užívanie spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu a pozemku..

4. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa odstúpiť od zmluvy.

III.
Práva a povinnosti zmluvných strán

1.Prenajímateľ a nájomca podpisom zmluvy potvrdzujú, že prenajímateľ odovzdal nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na bežné a dohovorené užívanie.

2. Prenajímateľ sa zaväzuje počas platnosti nájomnej zmluvy ako vlastník predmetu nájmu tento na svoje náklady udržiavať v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, s výnimkou bežnej údržby a drobných opráv.

3. Prenajímateľ je oprávnený vykonať prehliadku predmetu nájmu, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva, zistenia spôsobu užívania predmetu nájmu, ako aj uskutočňovania prác potrebných pre opravy a odstránenie škôd.
4. O potrebe opráv a úprav predmetu nájmu je nájomca ako i prenajímateľ povinný informovať druhú zmluvnú stranu.

5. Nájomca sa zaväzuje:
a) riadiť sa v zmysle platného domového poriadku nájomných bytov Obce Tomášov, užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu, riadne platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu,

b) podieľať sa v dome na vytváraní prostredia, zabezpečujúceho ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv,

c) na svoje vlastné náklady zabezpečovať opravy a údržbu bytu,

d) podieľať sa na nákladoch opráv údržby spoločných priestorov a zariadení domu. Za škodu spôsobenú pri užívaní spoločných priestorov zodpovedajú nájomníci domu /vchodu/ v rovnakom pomere medzi sebou navzájom s výnimkou prípadov, v ktorých sa preukáže jej zavinenie treťou osobou,

e) oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ku ktorým sa zaviazal prenajímateľ v tejto zmluve a umožniť prenajímateľovi ich vykonanie, s vedomím zodpovednosti za škodu pri nesplnení oznámenia,

f) nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa: v prípade súhlasu prenajímateľa k takýmto úpravám resp. zmenám si tieto úpravy a zmeny vykonať na vlastné náklady,

g) neposkytnúť byt, ani jeho časť do ďalšieho nájmu, resp. podnájmu inej osobe, resp. iným osobám, bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa,

h) v prípade, že nájomca/ spoločný nájomca/ neuhradí nájomné a za služby poskytované s užívaním bytu, berie na vedomie, že táto nájomná zmluva stráca platnosť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po nezaplatení úhrady nájomného. Zároveň sa nájomca zaväzuje, že v takomto prípade byt do 3 dní od neplatnosti nájomnej zmluvy uvoľní a odovzdá prenajímateľovi. Týmto prehlasuje, že v dôsledku uvedeného nebude požadovať poskytnutie náhradného bytu, resp. ubytovania. Taktiež berie nájomca na vedomie, že v prípade, že sa z bytu v uvedenej lehote nevysťahuje a tento neodovzdá, prenajímateľ prikročí k exekúcii vypratáním bytu v súlade s notárskou zápisnicou, ktorá je súčasťou tohto nájomného vzťahu,

i) nájomca ďalej súhlasí s tým, aby prenajímateľ uskutočňoval zmeny predpisu záloh úhrad za poskytované služby spojené s užívaním bytu, ak v bežnom vyúčtovacom období zistí, že doterajšia výška záloh nebude postačovať na krytie nákladov,

j) ďalej sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi vzniknuté a vyúčtované náklady, ktoré mu vzniknú v prípade pri realizácii opráv v byte, o ktoré nájomca požiadal a pre ktorých vykonanie prenajímateľovi nezabezpečil potrebnú súčinnosť,

k) nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie opráv v byte, pravidelné odčítavanie vodomerov a obhliadku príslušenstva bytu, ako sú plynové a elektrické spotrebiče, sekundárna sieť, ističe a meranie, vykurovacie telesá a rozvody k nim, vodovodných rozvodov a pod., za ktorými účelmi sa zaväzuje pracovníkom prenajímateľa zabezpečiť včasný prístup do bytu. V prípade, že tento záväzok

poruší, je si vedomý zodpovednosti za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti alebo záväzku vznikla.

l) nie je oprávnený uskutočňovať žiadnu dispozíciu s bytom /výmenu bytu, prenechanie časti bytu, podnájmu bytu, prijatie ďalších osôb do bytu/ bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa

m) je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vyprataný a v riadnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,

n) sa zaväzuje prenajaté bytové a nebytové priestory so všetkým príslušenstvom v prenajatej lokalite udržiavať v poriadku,

o) sa zaväzuje, že okolitý priestor- vonkajšie priestory obytného domu bude v zimnom a letnom období udržiavať v primeranom hygienickom poriadku ako aj bezpečnom stave /odhŕňanie snehu, kosenie trávy, upratovanie a pod./

p) je povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť prenajímateľovi zmeny počtu členov domácnosti oproti stavu pri uzatváraní zmluvy a iných skutočností rozhodujúcich pre určenie nájomného,

r) ak sa nájomca stane vlastníkom alebo nájomcom iného bytu alebo rodinného domu je povinný oznámiť túto skutočnosť prenajímateľovi. Nájomca nie je oprávnený postúpiť byt inej osobe, avšak je povinný v tomto prípade odovzdať byt prenajímateľovi.
Nájomca sa zaväzuje spolupracovať s prenajímateľom pri plnení ustanovení zákona č. 314/2001 Z. z. v znení zmien a doplnkov na zabezpečenie požiarnej ochrany a bezpečnosti pri práci

6. Nájomca je povinný uzatvoriť do 10 dní od prevzatia nájomného bytu do užívania poistnú zmluvu na predmet nájmu, a to pre prípad poškodenia, zničenia, ako aj zavineného konania (ďalej len „poistná zmluva“). Poistiteľom môže byť len poisťovňa oprávnená pôsobiť na území Slovenskej republiky, ktorú bude prenajímateľ akceptovať. Nájomca je povinný udržiavať v platnosti poistnú zmluvu, najmä je povinný platiť poistné riadne a včas, a to po celú dobu trvania nájomného vzťahu.
Poistná zmluva musí obsahovať:

a) záväzok poistiteľa informovať prenajímateľa o neplatení poistného v dohodnutej výške a čase, ako aj o vzniku poistnej udalosti a nevyhnutnosť súhlasu prenajímateľa k akejkoľvek zmene v rozsahu poistenia predmetu nájmu;
b) povinnosť poistiteľa plniť v prípade vzniku poistnej udalosti poistné plnenie priamo prenajímateľovi podľa § 794 Občianskeho zákonníka;
c) povinnosť poistiteľa plniť poistné plnenie v prípade písomného odmietnutia tohto plnenia prenajímateľom po vzniku poistnej udalosti nájomcovi.

IV.
Doba nájmu

1.Nájomná zmluva sa uzatvára **na dobu určitú**, a to **na 3 roky** odo dňa podpisu tejto nájomnej zmluvy.

2.Po uplynutí doby nájmu podľa odseku 1 článku III. tejto nájomnej zmluvy nájomca má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy za predpokladu, že nájomca a osoby s ním bývajúce po dobu nájmu dodržali všetky podmienky stanovené v nájomnej zmluve a zo strany nájomcu za dobu nájmu nedošlo ku konaniu, ktoré by založilo výpovedný dôvod podľa § 711 ods.1. písm.c,d,f, g, Občianskeho zákonníka.

3.Nájom bytu zaniká:
A/ uplynutím dohodnutého času nájmu,
B/ písomnou dohodou uzavretou medzi prenajímateľom a nájomcom,
C/ písomnou výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu, pričom výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane; prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu len z dôvodov a postupom podľa § 711 Občianskeho zákonníka.
Výpoveďou môže ukončiť nájom ktorýkoľvek z účastníkov zmluvy s trojmesačnou výpovednou lehotou tak, že lehota uplynie v posledný deň tretieho kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Táto lehota začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom výpoveď došla druhému účastníkovi.
Výpoveď musí mať písomnú formu.
D/ Prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, ak nájomca napriek písomnému upozorneniu zo strany prenajímateľa užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda.
Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, okrem prípadov v zákone uvedených aj z dôvodu:
a) ak nájomca, alebo ten, kto je členom jeho spoločnej domácnosti / alebo ten, kto so súhlasom nájomcu sa nachádza v byte/ hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory, alebo spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, alebo vlastníkov bytov ohrozuje bezpečnosť, alebo dobré mravy v dome.
b) ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti, vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné, alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu alebo tým, že prenechal byt, alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.

4.Nájomcovi po uplynutí doby nájmu vzniká právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy v prípade dodržania podmienok uvedených v tejto zmluve a v notárskej zápisnici, ktorá je súčasťou tohto nájomného vzťahu.

V.
Zariadenie a odovzdanie bytu

1. Rozsah vybavenia a zariadenie bytu ako i jeho stav odsúhlasujú zmluvné strany nasledovne:
a/ vybavenie bytu: vodovodné, kanalizačné, elektrické prípojky,
b/ zariadenie kuchyne: dvojdielna kuchynská linka, elektrická varná doska,
c/ zariadenie kúpeľne: umývadlo, wc, sprchový kút,
d/ prístrešok na kuka nádoby.

Technický stav bytu: byt v novostavbe bytového domu, po kolaudácii v bezvadnom technickom stave a na zodpovedajúcej kvalitatívnej úrovni.

2. Odovzdanie bytu

Prenajímateľ sa zaväzuje, že byt odovzdá do užívania nájomcovi najneskôr do 5 dní od podpisu tejto zmluvy a najneskôr v deň odovzdania bytu odovzdať nájomcovi jednu sadu kľúčov od bytu.

Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní bytu spíšu **Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu**, ktorý bude obsahovať najmä:
a) stav, v akom sa byt nachádza v čase jeho odovzdania,
b) zariadenie bytu a stav, v akom sa nachádza,
c) stavy meračov energií,

d) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá so zmluvných strán.

VI.
Výška a splatnosť nájomného a úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu

1.Výška úhrady za nájom bytu a zálohy na plnenia poskytované predmetného bytu je mesačne:

Základné nájomné:	91,05 €
Fond prevádzky, údržby a opráv:	10,93 €
Spolu nájomné:	101,98 €

Výška preddavkov na služby: vykurovacie teplo, TÚV, stočné, studená voda: 47,40 €

Spolu k úhrade mesačne: 149,38 €

2. Zúčtovanie služieb, ktoré bude vyplývať z reálne spotrebovaných služieb sa nájomca zaväzuje v prípade nedoplatku zúčtovania uhradiť prenajímateľovi na základe ročného zúčtovania jednotlivých platieb vykonaného jednotlivými dodávateľmi energií, resp. služieb, a to do 10 dní odo dňa, kedy prenajímateľ toto zúčtovanie predloží nájomcovi. Prenajímateľ sa zaväzuje, že pri zúčtovaní služieb v prípade preplatku vráti nájomcovi preplatok do 10 dní.

3.Správu bytového domu vykonáva: Obec Tomášov.

4. Nájomca je povinný platiť nájomné a preddavky za služby **mesačne vždy do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, a to zriadením trvalého príkazu, priamo na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy**.

Nájomca pred podpisom tejto zmluvy skladá k rukám prenajímateľa finančné zabezpečenie vo výške 6 mesačného nájomného - sumu vo výške 835,32 Eur. Uhradené finančné zabezpečenie nájomcom podľa predchádzajúcej vety prenajímateľ vráti nájomcovi pri ukončení nájomného vzťahu za predpokladu, že nájomca odovzdá byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a že budú vyrovnané všetky platby nájomného a prípadný nedoplatok za služby.

5. Súčasne pri uzavretí tejto nájomnej zmluvy sa nájomca zaväzuje podpísať **notársku zápisnicu**, v ktorej nájomca vyjadruje súhlas s podmienkami stanovenými touto nájomnou zmluvou a čl. 3 bod 16 Všeobecne záväzného nariadenia Obce Tomášov č. 1/2014 o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve Obce Tomášov. Na základe uvedenej notárskej zápisnice bude možné pristúpiť k vypratanie nájomného bytu na miesto určené nájomcom v prípade, ak sa po ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu upraveného v nájomnej zmluve nájomca sám dobrovoľne z predmetného bytu nevysťahuje. Notárska zápisnica bude slúžiť ako exekučný titul pre vykonanie exekúcie vypratáním bytu.

VII.
Záverečné ustanovenie

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom odovzdania a prevzatia nájomného bytu do užívania.

2. Nájomná zmluva je vyhotovená v 3 exemplároch, dva exempláre pre prenajímateľa a jeden exemplár pre nájomcu.

3. Zmena zmluvy je možná len písomnou dohodou zmluvných strán.

4. Vo veciach neupravených zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov, najmä však Občianskym zákonníkom.

5. Ak niektoré ustanovenia zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné, alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení zmluvy. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení zmluvy a na vyplnenie medzier sa použije právna úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní zmluvy zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.

6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali a potvrdzujú, že zmluva je zrozumiteľná a určitá, vyjadruje ich skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, nie je uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

VIII.

Prehlásenie zmluvných strán

Účastníci zmluvy prehlasujú, že po prečítaní tejto zmluvy o budúcej nájomnej zmluve jej obsahu porozumeli, túto uznali za vyhotovenú podľa ich vôle a na znak výslovného súhlasu ju dobrovoľne a bez nátlaku podpísali.

V Tomášove dňa: 2016

Prenajímateľ: **Nájomca:**

…..... …..

OBEC TOMÁŠOV Aneta Bogárová, rod. Bogárová

Ing. István Pomichal, PhD., starosta obce