

NÁJOMNÁ ZMLUVA

PRENAJÍMATEL:

Obec Úbrež v zastúpení Martin Hvižd'ak – starosta obce

IČO: 00325937

Bankové spojenie - č. účtu: Prima Banka Michalovce,

IBAN: SK03 5600 0000 0042 3319 1002

a

NÁJOMCOVIA:

1. Meno a priezvisko: Nadežda Cibuľová
Dátum narodenia:
Trvalé bydlisko:

2. Meno a priezvisko: Jaroslav Kima
Dátum narodenia:
Trvalé bydlisko:

(ďalej spolu aj „Zmluvné strany“)

sa v zmysle zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) dohodli na tejto nájomnej zmluve (ďalej len „Zmluva“):

čl. I

Predmet zmluvy

Predmetom Zmluvy je dohoda Zmluvných strán, v zmysle ktorej prenajímateľ prenecháva nájomcom predmet nájmu špecifikovaný v čl. II tejto Zmluvy do užívania, a to na dobu dohodnutú v čl. III tejto Zmluvy, a nájomcovia sa zaväzujú počas doby nájmu platiť za užívanie predmetu nájmu nájmné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a príslušenstva dohodnuté v čl. IV tejto Zmluvy.

čl. II

Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je 2-izbový byt nachádzajúci sa na 2 poschodí bytového domu so súpisným číslom 269 v obci Úbrež v Slovenskej republike. Byt je vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa.
2. Celkový rozsah podlahovej plochy bytu vrátane príslušenstva je 49 m². Byt pozostáva z dvoch prechodných izieb a príslušenstva, ktorým je kuchyňa, predsieň, kúpeľňa s WC a pivnica nachádzajúca sa v spoločných priestoroch bytového domu na jeho prízemí.
3. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie pozostávajúce najmä zo všetkej jeho vnútornej inštalácie, t. j. z vodovodných, elektrických, telefónnych a plynových bytových rozvodov a bytových prípojok, z kuchynskej linky a s drezom s vodovodnou batériou, plynového sporáku, umývadla s vodovodnou batériou, vane s vodovodnou batériou, bojleru, splachovacej toalety, gamatka, vstupných dverí do každej izby a poštovej schránky.
4. Nájom bytu, jeho príslušenstva a vybavenia je vymedzený vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo bytu vrátane zárubní a hlavnými uzatváracími ventilmi prívodu teplej a studenej vody, plynu a elektrickými poistkami pre byt.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ prenecháva nájomcom k užívaniu byt zariadený obvyklým nábytkom, elektrickými spotrebičmi a drobným zariadením vo vlastníctve prenajímateľa. Zariadenie kuchyne pozostáva najmä z kuchynskej linky, stropného svietidla, sporáka, plávajúcej podlahy, obkladu a dlažby. Zariadenie kúpeľne pozostáva najmä zo vane, umývadla s vodovodnou batériou a bojlera, WC. Predsieň pozostáva najmä zo stropného svietidla. Zariadenie špajze pozostáva najmä zo stropného svietidla a regálu. Zariadenie spálne pozostáva najmä zo stropného svietidla, obkladu.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomcovia sú oprávnení zariadiť byt na dobu trvania nájmu ďalším vlastným nábytkom, elektrickými spotrebičmi a drobným zariadením.

čl. III
Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na dobe nájmu v trvaní 12 (slovom dvanásť) mesiacov v období od 01.02.2019 do 31.01.2020.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že na základe vzájomnej dohody môžu kedykoľvek, najneskôr však 1 mesiac pred uplynutím doby nájmu predĺžiť nájom, a to formou písomného dodatku k tejto Zmluve.

čl. IV
Nájomné

1. Výpočet úhrady nájomného je určený v zmysle Opatrenia Ministerstva financií SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov, pričom tento výpočet tvorí prílohu tejto Zmluvy .
2. Nájomcovia sa zaväzujú platiť vypočítané obvyklé nájomné vo výške 316,92 € ročne (slovom tristošesťdesiatšesť eur a 92 centov ročne). Zmluvné strany sa dohodli platiť nájomné v mesačných splátkach, vždy do 20-teho dňa v mesiaci v celkovej výške 26,41 €/mesiac (slovom dvadsaťšesť eur a 41 centov mesačne; ďalej aj „odplata“). Dohodnutá výška nájomného je konečná. Prenajímateľ nie je oprávnený jednostranne zmeniť dohodnutú výšku nájomného.

čl. V
Platobné podmienky

1. Nájomcovia sú zaviazaní na platenie nájomného vo výške podľa čl. IV ods. 1 tejto Zmluvy spoločne a nerozdielne.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné je splatné do 10-tého dňa bežného mesiaca, ktoré bude platbou na nasledujúci mesiac a bude poukazované nájomcami na bankový účet prenajímateľa najmä formou bezhotovostného prevodu z ktoréhokoľvek bankového účtu nájomcov.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že v súlade s predchádzajúcim odsekom nájomcovia uhradia nájomné za prvý mesiac trvania nájmu, t. j. za mesiac február 2019, do konca mesiaca január 2019 v hotovosti do pokladne prenajímateľa.

čl. VI

Zánik nájmu

1. Na zánik nájmu bytu sa vzťahujú ustanovenia §§ 710 - 711 Občianskeho zákonníka.
2. Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.
3. Ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času.
4. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Prenajímateľ môže nájomcovi písomne určiť dlhšiu výpovednú lehotu.

Čl. VII

Práva a povinnosti

1. Nájomcovia vyhlasujú, že sú si vedomí skutočnosti, že nájomná zmluva sa uzaviera podľa Občianskeho zákonníka.
2. Nájomcovia vyhlasujú, že im je známy stav bytu, jeho príslušenstva a vybavenia. Zmluvné strany vyhlasujú, že pred uzavretím tejto Zmluvy sa oboznámili ku dňu podpisu tejto Zmluvy aktuálnym stavom meračov. Aktuálny stav meračov je nulový, nakoľko meradlá boli zo strany dodávateľov odobraté. Meradlá zabezpečí prenajímateľ na svoje vlastné náklady.
3. Nájomcovia vyhlasujú, že sú si vedomí práv a povinností vyplývajúcich zo skutočnosti, že bytový dom nie je spravovaný obecným bytovým podnikom, družstvom ani žiadnou inou správcovskou spoločnosťou.
4. Nájomcovia sú povinní byt užívať v súlade s jeho účelovým určením a spôsobom, aby nedochádzalo ku škode na majetku s výnimkou bežného opotrebenia vecí spôsobeného ich riadnym užívaním.
5. Dodávku elektriny, plynu, príjem TV signálu, internet a ostatné si zabezpečia Nájomcovia na vlastné odberové zmluvy a na vlastné náklady. Akýkoľvek zásah do bytu alebo bytového domu a to úpravu, vŕtanie, montáž, vyvesenie satelitu a pod. je ktorýkoľvek Nájomca povinný vopred písomne oznámiť Prenajímateľovi, ktorý má právo nesúhlasiť s montážou, vŕtaním, zavesením a pod., ktoré môžu funkčne poškodiť alebo aj znehodnotiť prenajatý byt alebo bytový dom súp. č. 269
6. Nájomca sa zaväzuje užívať predmetný byt, jeho zariadenie, súčasti a príslušenstvo, vrátane zariadení, súčastí a príslušenstvo bytového domu súp. č. 269, so starostlivosťou

„dobrého hospodára“ tak, aby Nájomca a členovia jeho domácnosti predchádzali vzniku škôd a predchádzali neprimeranému opotrebovaniu predmetu nájmu.

7. Nájomcovia zodpovedajú Prenajímateľovi za všetku škodu, ktorú spôsobí ktorýkoľvek Nájomca, prípadne členovia jeho domácnosti na prenajatom byte, jeho zariadení ako aj na bytovom dome súp. č. 269, vrátane ich súčastí, zariadení a príslušenstva. Zodpovednosť za škodu sa riadi ustanoveniami o zodpovednosti za škodu a ustanoveniami o preventívnej povinnosti predchádzania vzniku škôd podľa Občianskeho zákonníka v platnom znení.
8. Nájomcovia berú na vedomie, že sú spoluzodpovední aj za škody, spôsobené osobami, ktorým ktorýkoľvek Nájomca alebo členovia jeho domácnosti umožnili vstup do bytového domu alebo predmetného bytu.
9. Nájomcovia nebudú bez písomnej dohody a písomného súhlasu Prenajímateľa v predmetnom byte ani bytovom dome súp. č. 269, vykonávať žiadne zmeny, opravy ani žiadne stavebné úpravy a to ani na vlastné náklady. Písomná dohoda musí obsahovať aj dohodu o úhradách týchto zmien, inak je neplatná.
10. Náklady drobných opráv, náklady bežnej spotreby a bežnej údržby predmetu nájmu, tak ako ich chápe osobitný právny predpis – Nariadenie vlády č. 87/1995 Z. z. (napr. výmena žiarovky, maľovky a pod.), hradia na vlastné náklady Nájomcovia.
11. Nájomcovia bez zbytočného odkladu oznámia Prenajímateľovi potrebu vykonania inej ako bežnej údržby, alebo opravy. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedajú za škodu tým spôsobenú a nemajú nároky, ktoré by im inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať vec pre vady veci, ktoré sa včas Prenajímateľovi neoznámili.
12. Nájomcovia sú povinní znášať obmedzenie v užívaní prenajatej veci v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie veci. Najmä v prípade potreby vykonania opráv, súvisiacich s podstatou bytového domu alebo v prípade hlásených odpočtov spotreby médií a pod. sú Nájomcovia povinní v dohodnutom čase umožniť Prenajímateľovi, správcovi bytu alebo poverenej osobe prístup do bytu na nevyhnutný čas za účelom vykonania týchto úkonov.
13. Po skončení nájomného vzťahu podľa tejto Nájomnej zmluvy odovzdajú Nájomcovia Prenajímateľovi predmetný byt bez väd, v stave v akom ho prevzali, s prihliadnutím na bežné opotrebenie.
14. Nájomcovia sú oprávnení prihlásiť si k bytu prechodný pobyt. Nájomcovia vyhlasujú, že sú si vedomí povinností vyplývajúcich z prihlásenia sa na prechodný pobyt, najmä povinností týkajúcich sa platenia miestneho poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v zmysle príslušného všeobecne záväzného nariadenia, ktorý pôjde na účet nájomcov.

15. Prenajímateľ za účelom plnenia tejto Zmluvy prenechá nájomcom do užívania dve sady kľúčov od bytu a príslušenstva, a to najneskôr v deň vzniku nájmu.

čl. VIII

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že zmeniť alebo doplniť Zmluvu je možné iba písomnou dohodou Zmluvných strán vo forme číslovaných dodatkov.
2. Na práva a povinnosti Zmluvných strán, ako aj na ďalšie skutočnosti súvisiace s nájmom bytu neupravené v tejto Zmluve sa vzťahuje Občiansky zákonník a ostatné všeobecne záväzné právne predpisy platné a účinné v Slovenskej republike.
3. Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami.
4. Táto Zmluva je vyhotovené v troch (3) rovnopisoch, pričom prenajímateľ obdrží jeden (1) rovnopis a nájomcovia obdržia dva (2) rovnopisy, po jednom pre každého nájomcu.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že Zmluva je vyjadrením ich slobodnej vôle, Zmluvu si prečítali, jej obsahu plne porozumeli a že Zmluva bola podpísaná vážne a slobodne, nie v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok.

V Úbreži dňa 9. 1. 2019

V Úbreži dňa 9. 1. 2019

Martin Hvižd'ak - starosta obce Úbrež
(Prenajímateľ)

Nadežda Cibul'ová
(Nájomca)

V Úbreži dňa 9. 1. 2019

Jaroslav Kima
(Nájomca)