

Nájomná zmluva č. 171/1/2024

uzavretá podľa ust. § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „Občiansky zákonník“) a podľa § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi týmito zmluvnými stranami:

- 1. Prenajímateľ:** Obec Jaslovské Bohunice
 sídlo: Nám. sv. Michala 171/4A, 919 30 Jaslovské Bohunice
 V zastúpení: Božena Krajčovičová, starostka
 Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s. pobočka Trnava
 IBAN: SK98 5600 0000 0011 1583 2004
 IČO: 00312614
 DIČ: 2021133796
 IČ DPH: SK2021133796
 (ďalej ako „prenajímateľ“)
- a
- 2. Nájomca:** Michaela Matoleková, rod. Blahová
 bydlisko: Námestie sv. Michala 171/4, 919 30 Jaslovské Bohunice
 d. [redacted]
 št. [redacted] SR
 (ďalej ako „nájomca“ a [redacted] aj ako „zmluvné strany“)

Článok I.**Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v kat. úz. Bohunice, obec Jaslovské Bohunice, okres Trnava, ktorá je vedená Okresným úradom Trnava, katastrálnym odborom na LV č. 883 ako byt č. 901, o výmere 63,32m² nachádzajúci sa na 1. poschodí Administratívnej budovy, Námestie sv. Michala č. 171/4, 919 30 Jaslovské Bohunice, postavenej na parc. č. 12/3, ku ktorému bytu prináleží podiel na spoločných častiach a zariadeniach vyššie uvedenej stavby (v ktorej sa nachádza byt) vo veľkosti 6332/95719; právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba so súp. č. 171/4 je evidovaný na tom istom LV č. 883 Okresného úradu Trnava, katastrálneho odboru ako parcela registra „C“, parc. č. 12/3 o výmere 558 m² zastavaná plocha a nádvorie, pričom prenájomca je výlučným vlastníkom tejto pozemkovej nehnuteľnosti v podiele 1/1 k celku.
2. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v kat. úz. Bohunice, obec Jaslovské Bohunice, okres Trnava, ktorá je vedená Okresným úradom Trnava, katastrálnym odborom na LV č. 883 ako nebytový priestor č.1 – garáž prislúchajúca k bytu č. 901 o výmere 57,04m² nachádzajúca sa na prízemí Administratívnej budovy, Námestie sv. Michala č. 171/4, Jaslovské Bohunice, na parc. č. 12/3, ku ktorému priestoru prináleží podiel na spoločných častiach a zariadeniach vyššie uvedenej stavby (v ktorej sa nachádza priestor) vo veľkosti 5704/95719; právny vzťah k parcele, č. je evidovaný na tom istom LV č. 883 Okresného úradu Trnava, katastrálneho odboru ako parcela registra „C“, parc. č.

12/3 o výmere 558m² zastavaná plocha a nádvorie, pričom prenajímateľ je výlučným vlastníkom tejto pozemkovej nehnuteľnosti v podiele 1/1 k celku.

3. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je byt uvedený v bode 1. tohto článku zmluvy (ďalej len ako „Byt“) a nebytový priestor č.1 - garáž špecifikovaná v bode 2. tohto článku zmluvy (ďalej len ako „Garáž“ pričom Byt a Garáž spolu sú v texte zmluvy ďalej používané spolu aj ako „Predmet nájmu“).

Článok II.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi Byt a Garáž do užívania na dobu uvedenú v čl. V. tejto zmluvy a nájomca sa za to zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné dohodnuté podľa čl. VI. tejto zmluvy.

Článok III.

Účel nájmu

1. Prenajímateľ týmto prenecháva nájomcovi do užívania Byt špecifikovaný v čl. IV. tejto zmluvy na účely bývania a nájomca vyhlasuje, že bude Byt užívať výlučne za týmto účelom.
2. Účelom užívania Garáže je (podľa § 3 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov) parkovanie osobného motorového vozidla nájomcu, na ktorý účel je Garáž aj určená.

Článok IV.

Charakteristika Bytu a Garáže

Údaje o stave meračoch spotreby energií

1. Byt pozostáva z 2 obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, WC, chodba, kúpeľňa, a dva balkóny. Celková plocha bytu je 63,32 m².
2. Vybavenosť Bytu je uvedená v evidenčnom liste č. 1/2024, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.
3. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že sa so stavom Bytu a jeho vnútorným vybavením a zariadením, ako aj stavom na príslušných meračoch spotreby energií riadne oboznámil pri osobnej prehliadke pred uzatvorením tejto zmluvy a v tomto stave ho od prenajímateľa preberá do dočasného užívania.
4. Garáž pozostáva z 1 miestnosti, jej celková výmera je 57,04m², vybavenosť Garáže je uvedená v evidenčnom liste č. 1/2024, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.
5. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že sa so stavom Garáže riadne oboznámil pri osobnej prehliadke pred uzatvorením tejto zmluvy a v tomto stave ju od prenajímateľa preberá do dočasného užívania.

Článok V.

Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára a nájom Bytu a Garáže je dojednaný **na dobu určitú, a to počnúc dňom 01.07.2024 do 30.06.2027.**

Článok VI.

Platenie nájomného a úhrady za služby spojené s užívaním Bytu a Garáže

1. Zmluvné strany sa dohodli na **nájomnom** za nájom Bytu a Garáže vo výške 472,28,- € (slovom štyristosedemdesiatdva eur a dvadsaťosem centov) mesačne v zmysle uznesenia OZ obce Jaslovské Bohunice 314/IX a 315/IX z 24.6.2024.
2. Nájomca je tiež povinný spoločne s nájomným uhrádzať preddavky za služby spojené s užívaním Bytu a Garáže, a to najmä za dodávku tepla, teplej úžitkovej vody (ďalej

- len TÚV), pitnej vody, odvádzanie odpadových vôd. Výšku preddavku určí prenajímateľ primerane podľa údajov uvedených v evidenčnom liste bytu.
3. Nájomné za prvý mesiac nájmu je splatné pri podpise tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnuté nájomné prenajímateľovi mesačne vopred najneskôr vždy k 25. dňu predchádzajúceho mesiaca v hotovosti alebo bankovým prevodom alebo vložením v hotovosti v prospech účtu prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy.
 4. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že akékoľvek iné plnenia alebo služby, ktoré nie sú uvedené v bode 2. tohto článku zmluvy, a ktoré nájomca bude využívať, hradí nájomca priamo poskytovateľovi tohto plnenia alebo služby a tieto nie sú súčasťou sumy za úhrady za služby spojené s užívaním Bytu a Garáže podľa bodu 2. tohto článku zmluvy.
 5. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku úhrad za služby spojené s užívaním Bytu a Garáže, a to v prípade, že dôjde najmä k zmene podmienok pre tvorbu nákladov za služby spojené s užívaním Bytu a Garáže v cenových predpisoch, v rozsahu poskytovaných služieb, prípadne k rozšíreniu poskytovaných služieb.
 6. Všetky platby podľa tohto článku zmluvy sa považujú za uhradené v celom rozsahu pripísaním peňažných prostriedkov v plnej výške v prospech bankového účtu, alebo zaplatením v hotovosti prenajímateľovi. V prípade, že prenajímateľ zmení počas účinnosti tejto zmluvy číslo bankového účtu, je povinný túto skutočnosť oznámiť nájomcovi a nájomca sa zaväzuje od doručenia tohto oznámenia uhrádzať nájomné za Byt a za Garáž spolu s úhradami za služby spojené s užívaním Bytu a Garáže, príp. ďalšími plneniami vzniknutými na základe tejto zmluvy, na nové číslo účtu prenajímateľa.

Článok VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať Byt a Garáž nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie, zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním Bytu a Garáže a riadne a včas poskytovať nájomcovi služby spojené s užívaním Bytu.
2. Nájomca je povinný riadne užívať Byt a Garáž, spoločné priestory a zariadenia stavby, v ktorej sa byt nachádza a tiež riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Bytu a Garáže.
3. Drobné opravy v Byte alebo v Garáži súvisiace s ich užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca.
4. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu tých opráv v Byte alebo v Garáži, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne prenajímateľovi.
5. Závady, ktoré sa vyskytnú po nastáňovaní nájomcu do Bytu alebo po prevzatí Garáže do držby a budú preukázateľne zapríčinené nájomcom, je povinný nájomca odstrániť na vlastné náklady. Po skončení doby nájmu odovzdá nájomca Byt a Garáž v takom stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie.
6. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v stavbe, v ktorom sa Byt nachádza, vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
7. Nájomca nie je oprávnený vykonať v Byte alebo v Garáži žiadne stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu Bytu alebo Garáže bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
8. Nájomca nesmie užívať Byt alebo Garáž na iný účel než je uvedený v tejto zmluve. Porušenie tejto povinnosti zo strany nájomcu sa považuje za hrubé porušenie tejto zmluvy.

9. Nájomca nesmie dať Byt ani Garáž do podnájmu či užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti zo strany nájomcu sa považuje za hrubé porušenie zmluvy.
10. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do Bytu alebo Garáže, pokiaľ o to požiada, avšak vždy za prítomnosti nájomcu. V prípade havarijného stavu, ak nebude nájomca zastihnuteľný, je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do Bytu alebo Garáže i bez prítomnosti nájomcu. Prenajímateľ bude o takomto vstupe do Bytu alebo Garáže z dôvodu havarijného stavu bezodkladne informovať nájomcu.
11. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na pravidelnú kontrolu stavu Bytu a Garáže, ktorá sa bude konať po vzájomnej dohode s nájomcom. Presný termín kontroly prenajímateľ oznámi nájomcovi, a to najmenej 3 pracovné dni vopred. Ak nájomca v určený termín neumožní vstup prenajímateľa do Bytu alebo Garáže, a to ani v náhradne určenom termíne prenajímateľom alebo v termíne s nájomcom dohodnutom, považuje sa to za hrubé porušenie povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy.
12. Nájomca plne zodpovedá za škody na Byte a bytovom zariadení, ktoré spôsobil sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, alebo sa v Bytu zdržiavajú s jeho vedomím. Rovnako zodpovedá nájomca aj za škody na Garáži.
13. Nájomca alebo osoby s ním bývajúce v Byte sú oprávnené si na adrese Bytu zriadiť svoj trvalý pobyt iba na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti zo strany nájomcu alebo osôb s ním bývajúcich v Byte sa považuje za hrubé porušenie tejto zmluvy.
14. Nájomca sa zaväzuje, že bude v Byte a Garáži udržiavať čistotu a preberá zodpovednosť za konanie a správanie sa svojich návštevníkov. Po uplynutí doby nájmu odovzdá Byt a Garáž v čistom stave.

Článok VIII.

Zánik nájmu Predmetu nájmu

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa končí:
 - a) uplynutím doby nájmu,
 - b) písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
 - c) výpoveďou,
 - d) odstúpením od zmluvy.
2. Nájom Bytu a Garáže zanikne písomnou výpoveďou danou nájomcovi prenajímateľom. Prenajímateľ môže dať nájomcovi výpoveď nájmu Bytu a Garáže iba z dôvodov uvedených v ust. § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka a v ust. § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota je 3 (tri) mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Uplynutím výpovednej lehoty sa nájom Bytu a Garáže podľa tejto zmluvy skončí.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od tejto zmluvy v prípade
 - a) hrubého porušenia zmluvy nájomcom,
 - b) omeškania nájomcu s platením nájomného za Byt a Garáž alebo zálohových platieb za služby spojené s užívaním Bytu a Garáže alebo nedoplatkov vzniknutých na základe ročného vyúčtovania po dobu viac ako 2 mesiace.
4. Účinky odstúpenia nastávajú dňom doručenia odstúpenia nájomcovi. Na účely tejto zmluvy sa za okamih doručenia považuje 5. deň odo dňa odoslania písomnosti podľa tejto zmluvy na adresu nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, resp. včas oznámenú inú adresu.

Článok IX.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia, v zmysle ust. §-u 47a ods.1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, v spojení s ust. §-u 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy vyjadrujú svoj súhlas s jej zverejnením v plnom rozsahu. Zmluvné strany svojimi podpismi zároveň vyhlasujú, že im nie sú známe žiadne okolnosti obmedzujúce ich oprávnenie uzavrieť túto zmluvu.
2. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať iba po vzájomnej dohode zmluvných strán formou písomných dodatkov k tejto zmluve.
3. Táto zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch majúcich povahu originálu, z ktorých po jednom vyhotovení obdrží každá zmluvná strana.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, prejav ich vôle je zrozumiteľný a určitý, ich spôsobilosť na právne úkony nie je obmedzená, a na znak súhlasu s obsahom tejto zmluvy túto potvrdzujú svojimi podpismi.

V Jaslovských Bohuniciach dňa: **28. 06. 2024**

Prenajímateľ:



Michaela Matoleková

V zast.: Božena Krajčovičová, starostka