

ZMLUVA O NÁJME BYTOV č. 1/2014

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka upravujúceho nájom nájomných bytov pre obec Veľká Čalomija, ktorú uzatvorili zmluvné strany

Prenajímateľ:	Názov:	BARETTI s.r.o.	
	Sídlo:	991 07 Slovenské Ďarmoty 238	
	Zastúpené:		
	IČO:	45 575 029	
	DIČO:	202 305 4044	
	Bankové spojenie:	OTP Banka, a.s., Veľký Krtíš	
	Číslo účtu:		12030637/5200
	Číslo tel./faxu:	0903857507	
	E-mail:		

Nájomca:	Názov:	Obec Veľká Čalomija	
	Sídlo:	991 09 Veľká Čalomija	
	Zastúpené:	Michal Nagy, starosta obce	
	IČO:	00 319 619	
	DIČO:	2021173242	
	Bankové spojenie:	OTP Banka a.s., Veľký Krtíš	
	Číslo účtu:		8701186/5200
	Číslo tel./faxu:	0905319906	
	E-mail:		

Článok I. Predmet zmluvy

- 1.1 Predmetom tejto zmluvy je prenájom časti bytového domu zapísaného na Okresnom úrade Veľký Krtíš, katastrálny odbor, pre k.ú. a obec Veľká Čalomija na LV 1066, na parcele č. 702/1, súpisné číslo 33.

1.2 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytov, špecifikovaných v kolaudačnom rozhodnutí obce Veľká Čalomija, č.s. 58/2014 zo dňa 21.03.2014, ktoré nadobudlo právoplatnosť a vykonateľnosť 24.03.2014. Kolaudačné rozhodnutie je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

1.3 Predmetom tejto zmluvy je prenájom celého bytového domu

bytu č.1 s príslušenstvom na prvom nadzemnom podlaží, v 17-bytovom nájomnom dome v obci Veľká Čalomija, súpisné číslo 33, k.ú.Veľká Čalomija. **Celková podlahová plocha bytu je 48,28 m²**

bytu č.2 s príslušenstvom na prvom nadzemnom podlaží, v 17-bytovom nájomnom dome v obci Veľká Čalomija, súpisné číslo 33, k.ú.Veľká Čalomija. **Celková podlahová plocha bytu je 48,28 m²**

bytu č.3 s príslušenstvom na prvom nadzemnom podlaží, v 17-bytovom nájomnom dome v obci Veľká Čalomija, súpisné číslo 33, k.ú.Veľká Čalomija. **Celková podlahová plocha bytu je 54,22 m²**

bytu č.4 s príslušenstvom na prvom nadzemnom podlaží, v 17-bytovom nájomnom dome v obci Veľká Čalomija, súpisné číslo 33, k.ú.Veľká Čalomija. **Celková podlahová plocha bytu je 54,22 m²**

bytu č.5 s príslušenstvom na prvom nadzemnom podlaží, v 17-bytovom nájomnom dome v obci Veľká Čalomija, súpisné číslo 33, k.ú.Veľká Čalomija. **Celková podlahová plocha bytu je 55,32 m²**

bytu č.6 s príslušenstvom na druhom nadzemnom podlaží, v 17-bytovom nájomnom dome v obci Veľká Čalomija, súpisné číslo 33, k.ú.Veľká Čalomija. **Celková podlahová plocha bytu je 48,86 m²**

bytu č.7 s príslušenstvom na druhom nadzemnom podlaží, v 17-bytovom nájomnom dome v obci Veľká Čalomija, súpisné číslo 33, k.ú.Veľká Čalomija. **Celková podlahová plocha bytu je 48,86 m²**

bytu č.8 s príslušenstvom na druhom nadzemnom podlaží, v 17-bytovom nájomnom dome v obci Veľká Čalomija, súpisné číslo 33, k.ú.Veľká Čalomija. **Celková podlahová plocha bytu je 54,56 m²**

bytu č.9 s príslušenstvom na druhom nadzemnom podlaží, v 17-bytovom nájomnom dome v obci Veľká Čalomija, súpisné číslo 33, k.ú.Veľká Čalomija. **Celková podlahová plocha bytu je 56,56 m²**

bytu č.10 s príslušenstvom na druhom nadzemnom podlaží, v 17-bytovom nájomnom dome v obci Veľká Čalomija, súpisné číslo 33, k.ú.Veľká Čalomija. **Celková**

podlahová plocha bytu je 55,63 m²

bytu č.11 s príslušenstvom na treťom nadzemnom podlaží, v 17-bytovom nájomnom dome v obci Veľká Čalomija, súpisné číslo 33, k.ú.Veľká Čalomija. **Celková podlahová plocha bytu je 32,21 m²**

bytu č.12 s príslušenstvom na treťom nadzemnom podlaží, v 17-bytovom nájomnom dome v obci Veľká Čalomija, súpisné číslo 33, k.ú.Veľká Čalomija. **Celková podlahová plocha bytu je 32,32 m²**

bytu č.13 s príslušenstvom na treťom nadzemnom podlaží, v 17-bytovom nájomnom dome v obci Veľká Čalomija, súpisné číslo 33, k.ú.Veľká Čalomija. **Celková podlahová plocha bytu je 46,86 m²**

bytu č.14 s príslušenstvom na treťom nadzemnom podlaží, v 17-bytovom nájomnom dome v obci Veľká Čalomija, súpisné číslo 33, k.ú.Veľká Čalomija. **Celková podlahová plocha bytu je 46,86 m²**

bytu č.15 s príslušenstvom na treťom nadzemnom podlaží, v 17-bytovom nájomnom dome v obci Veľká Čalomija, súpisné číslo 33, k.ú.Veľká Čalomija. **Celková podlahová plocha bytu je 56,62 m²**

bytu č.16 s príslušenstvom na štvrtom nadzemnom podlaží, v 17-bytovom nájomnom dome v obci Veľká Čalomija, súpisné číslo 33, k.ú.Veľká Čalomija. **Celková podlahová plocha bytu je 36,79 m²**

bytu č.17 s príslušenstvom na štvrtom nadzemnom podlaží, v 17-bytovom nájomnom dome v obci Veľká Čalomija, súpisné číslo 33, k.ú.Veľká Čalomija. **Celková podlahová plocha bytu je 42,44 m².**

1.4. Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom prenajímaných bytov oboznámil a preberá ich do svojho užívania.

Článok II.

Doba platnosti a zánik nájmu

2.1 Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú – 1 rok.

Začiatok nájmu: 15.10.2014

Koniec nájmu: 14.10.2015

2.2 Nájom bytov zanikne:

a) uplynutím dojednanej doby nájmu ak nebol nájom obnovený

b) písomnou dohodou zmluvných strán

- c) písomnou výpoveďou jednou zo zmluvných strán
- 2.3. Dohodou zmluvných strán nájom zaniká k dohodnutému dňu.
- 2.4 Nájom môžu vypovedať obidve zmluvné strany.
- 2.5 Nájomca môže vypovedať nájom bytov bez udania dôvodu.
- 2.6 Prenajímateľ môže nájom bytov vypovedať len spôsobom ustanoveným v zákone a len z dôvodov v ňom uvedených, najmä ak:
- a. nájomca hrubo poškodzuje prenajaté byty, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť a porušuje dobré mravy v dome.
 - b. nájomca hrubo porušuje v dome povinnosti, vyplývajúce z nájmu bytov najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace.
 - c. nájomca využíva byty na iné účely ako na bývanie.
- 2.7 **Výpovedná lehota je tri mesiace.** Ak nájom bytov vypovie nájomca, výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede prenájomiteľovi. Ak nájom bytov vypovie prenájomiteľ, výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po splnení stanovených zákonných podmienok.
- 2.8 Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu odovzdať prenájomiteľovi uvoľnený byt/byty v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenájomiteľovi vznikne.
- 2.9 O odovzdaní bytu/bytov zmluvné strany spíšu zápisnicu, v ktorej sa opíše stav bytu/bytov v čase jeho odovzdania prenájomiteľovi.
- 2.10 Po skončení nájmu, uplynutím dojednanej doby nájmu nájomca nemá právo na bytovú náhradu (náhradný byt, náhradné ubytovanie).
- 2.11 V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
- 2.12 Nájomca bytov v prípade záujmu o predĺženie nájomnej zmluvy na ďalšie obdobie je povinný predložiť žiadosť s prílohami a to minimálne 2 mesiace pred uplynutím platnosti nájomnej zmluvy.
- 2.13 Opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy môže byť kratšie v prípadoch, keď si nájomca pravidelne neplnil svoje povinnosti nájomcu (napr. meškal minimálne

s dvojmesačným nájomným).

Článok III.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 3.1 Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byty v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytov.
- 3.2 Nájomca je povinný užívať byty, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytov. Je povinný hradiť opravy v bytoch súvisiace s ich užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou.
- 3.5 Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytov, má prenajímateľ právo tak urobiť na vlastné náklady a od nájomcu požadovať náhradu.
- 3.6 Nájomca, je povinný odstrániť nedostatky a poškodenia, ktoré v dome sám spôsobil. Ak tak neurobí, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu nedostatky a poškodenia odstrániť a od nájomcu požadovať náhradu.
- 3.7 Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v bytoch, ktoré prislúchajú prenajímateľovi. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú.
- 3.8 Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytmi bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nemôže užívať byty na iné účely než na bývanie.
- 3.9 Nájomca sa zaväzuje, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nebude v bytoch vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy a to ani na svoje náklady.
- 3.10 Nájomca sa zaväzuje vypratať predmet nájmu ku dňu skončenia nájmu.
- 3.11 Nájomca bytov je povinný počas celej doby nájmu umožniť po predchádzajúcom oznámení na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu prenajímateľovi s cieľom kontroly technického stavu bytu.

Článok IV.

Výška a splatnosť nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

- 4.1 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi mesačné nájomné a úhrady za všetky plnenia spojené s užívaním bytu/bytov.
- 4.2 Výška nájomného a služieb za užívanie bytu sa určuje v zmysle Opatrenia MF SR o regulácii cien nájmu bytov, podľa ktorého sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi za celý bytový dom mesačné nájomné s príslušenstvom vo výške **715.- € plus DPH**. Evidenčný list pre výpočet úhrady za používanie bytového domu je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
- 4.3 Nájomné v zmysle výpočtu platieb nájomného a služieb spojených s užívaním bytu, je nájomca povinný zaplatiť najneskôr v 15. deň bežného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa. Rozhodujúci je dátum pripísania celej čiastky na účet prenajímateľa. V prípade omeškania platby nájomného môže prenajímateľ požadovať penále vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Včasné neuhradenie nájomného sa môže považovať za porušenie podmienok tejto nájomnej zmluvy.
- 4.4. V prípade, že nájomca nezaplatil nájomné a úhradu za služby s nájmom spojené ani do 3 mesiacov od upomenutia, je prenajímateľ oprávnený nájom bytového domu vypovedať aj pred uplynutím tejto doby.
- 4.6 Nájomné ste povinný uhradiť na účet číslo 12030637/5200 vedený vo OTP banka, a.s. s uvedením variabilného symbolu : 12014

Článok V. Osobitné ustanovenia

- 5.1 Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných osobitných podmienkach:
- v byte/bytoch nesmie nájomca vykonávať žiadnu podnikateľskú činnosť,
 - maľovanie bytov, tapetovanie, obkladanie stien môže nájomca vykonávať len so súhlasom prenajímateľa
 - žalúzie a rolety nesmú byť umiestnené z vonkajšej strany okien,
 - montovanie individuálnych antén je možné len na základe písomnej žiadosti nájomcu a povolenia prenajímateľa,
 - drobné opravy a údržby si nájomca vykonáva v bytoch sám a na vlastné náklady,

- nájomca je povinný dodržiavať v bytoch hygienu, čistotu a poriadok
- nájomca je oprávnený dať prenajaté byty do podnájmu tretej osobe.

Článok VI. Záverečné ustanovenia

- 6.1 Prenajímateľ má právo vypovedať túto Zmluvu okamžite a to v prípade hrubého porušenia domového poriadku alebo nedodržania zmluvných podmienok.
- 6.2 Túto Zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným oboma zmluvnými stranami.
- 6.3 Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu zmluvnými stranami. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je uznesenie obecného zastupiteľstva č. . 38/3/2014 II e zo dňa 11.09.2014.
- 6.6 Zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží dve vyhotovenia a nájomca obdrží jedno vyhotovenie.
- 6.7 Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, obsahu zmluvy porozumeli, že zmluva vyjadruje ich slobodnú vôľu a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

Vo Veľkej Čalomiji 05.09.2014

Prenajímateľ:
BARETTI, s.r.o.

BARETTI, s.r.o.
STAVEBNINY
991 07 Slovenské Ďarmoty 238
IČO: 45 575 029
IČ DPH: SK2023054044

