ZMLUVA O NÁJME BYTU
uzavretá podľa § 685 a ust. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: **Obec Nový Život**
IČO: 00 305 626
DIČ: 2021151836
sídlo: 930 38 Nový Život 55
v zastúpení: JUDr. Tibor Fehér – starosta obce

Nájomca: **Judita Sátorová, rod. Sátorová**
narodený:
rodné číslo:
trvale bytom: 930 38 Nový Život – Tonkovce 473

I.

1. Prenajímateľ, ako vlastník bytu č. 1, v bytovom dome s.č. 2 v obci Nový Život, časť obce Eliášovce, prenecháva nájomcovi, Judite Sátorovej, dňom 01.11.2017, byt č. 1, na prízemí, do užívania. Byt je 3 izbový. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Byt pozostáva
   - z obytnej plochy: 38,1 m2 (kuchyňa nad 12 m2 a izby)
   - z vedľajších miestností: 13,4 m2 (kuchyňa neobytná, predsieň, neobytná hala, kúpeľňa, WC, balkón, loggia, komora)
3. Spoločný nájom bytu manželmi vznikne za podmienok stanovených v § 703 a 704 Občianskeho zákonníka.
4. Prenajímateľ berie na vedomie, že nájomca žije v čase uzavretia tejto zmluvy s druhom Vincentom Makácsekom, a dcérou, mal. Viktóriou, čím uzavretím tejto zmluvy vzniká spoločný nájom týchto osôb.

II.

1. S nájomcom – so spoločnými nájomcami bytu môžu v byte bývať aj osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti (§ 688 Občianskeho zákonníka).
   Prenajímateľ berie na vedomie, že v čase uzavretia tejto zmluvy budú s nájomcom bytu bývať 2 osoby.
2. Prenajatý byt alebo jeho časť možno prenechať do nájmu inému len s písomným súhlasom prenajímateľa, za podmienok stanovených v § 719 Občianskeho zákonníka.

III.

Stav odovzdávaného bytu je nájomcovi známy, pred vznikom užívacieho vzťahu k bytu bola vykonaná jej rekonštrukcia.

Nájomca prehlasuje, že byt preberá do nájmu bez závad, po všeobecnej rekonštrukcii, vrátane výmeny elektrických rozvodov a vybudovania samostatného vykurovania.

IV.

Nájomca má okrem práva užívať byt, aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, poskytovanie ktorých je spojené s užívaním byt.

V.

1. Nájomca je povinný najmä:
   - riadne užívať prenajatý byt, miestnosť neslúžiacu na bývanie, ako aj spoločné priestory a zariadenia domu (§ 685 Občianskeho zákonníka)
   - dbať pri výkone svojich práv, aby v dome bolo vytvorené prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práva (§ 690 Občianskeho zákonníka)
   - včasne vykonávať drobné opravy a obvyklú údržbu bytu (§ 687 ods. 2, Občianskeho zákonníka) a bez meškania oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ (§ 692 Občianskeho zákonníka)
   - odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú, prípadne nahradiť prenajímateľovi takto spôsobenú škodu (§ 693 Občianskeho zákonníka)
   - vyžiadať si súhlas prenajímateľa prenechaním bytu alebo časti bytu do podnájmu inému (§ 719 OZ) aj s výmenou bytu (§ 715 OZ)
   - vyžiadať si súhlas prenajímateľa ku každej stavebnej úprave, alebo inej podstatnej úprave v byte, alebo dome (§ 694 OZ)
2. Prenajímateľ je povinný najmä:
   - odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu (§ 667 ods. 1, OZ)
   - včas vykonávať opravy v byte, ktorých potrebu oznámil nájomca a nejde o drobné a bežné opravy (§ 692 OZ)

VI.

1. Nájomca bytu je povinný platiť nájomné. Nájomné sa platí mesačne dopredu, najneskoršie do pätnásteho dňa nasledujúceho mesiaca.
2. Úhrada za plnenia, poskytovanie ktorých je spojené s užívaním bytu, alebo záloha na ne, sa platí spolu s nájomným (§ 696 OZ)
3. Ak nezaplatí nájomca bytu nájomné, alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej zročnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania (§ 697 OZ).

VII.

1. Spôsob výpočtu nájomného z bytu a spôsob dojednávania a platenia nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu upravuje Opatrenie MF SR z 01. 12. 2011 č. 01/R/2011, ktorým sa mení a dopĺňa Opatrenie MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii nájmu bytov v znení opatrenia z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008.
2. V nájomnom nie sú zahrnuté ceny za ústredné vykurovanie a za dodávku teplej vody, upratovanie spoločných priestorov v dome, dodávky vody z verejných vodovodov a vodární, odvádzanie odpadových vôd, užívanie domovej práčovne, osvetlenie spoločných priestorov v dome, kontrolu a čistenie komínov, odvoz komunálneho odpadu, odvoz splaškov a čistenie žúmp, vybavenie bytu spoločnou televíznou a rozhlasovou anténou, prípadne ceny ďalších plnení. Ceny týchto plnení sa rozúčtujú podľa osobitných predpisov a rozhodnutí cenových orgánov.
3. Účastníci tejto zmluvy sa dohodli, že nájomca bude platiť nájomné za byt v sume 70,82 € + nájomné za ostatné vybavenie (zdroj tepla užívaný na vykurovanie a ohrievanie vody) v sume 5,30 €, mesačne celkom 76,12 €.
4. Nájomné, vo výške uvedenej v predchádzajúcom odseku článku VII., je splatné vždy k 15. dňu nasledujúceho mesiaca.
5. Skutočnú výšku cien a celkových preddavkov za jednotlivé plnenia prenajímateľ zúčtuje vždy za kalendárny rok, po ročnom vyúčtovaní dodávateľmi.
6. V priebehu roka môže prenajímateľ zmeniť výšku mesačných preddavkov, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným predpisom, alebo z rozhodnutí cenových orgánov, prípadne z ďalších dôvodov, napr. zo zmeny rozsahu plnenia alebo jej kvalifikácie.
7. Nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného a z úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu za podmienok uvedených v § 698 a 699 OZ.

VIII.

Prenajímateľ má právo po predchádzajúcom oznámení prostredníctvom povereného zástupcu periodicky zisťovať stav údržby a užívania bytu.

IX.

1. Nájom bytu zaniká
   - písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom
   - písomnou výpoveďou
   - uplynutím času, v prípade ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas
2. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu len so súhlasom súdu z dôvodov uvedených v § 711 OZ.
3. V písomnej výpovedi musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť, a to najmenej tri mesiace tak, aby sa skončila ku koncu kalendárneho mesiaca, ak lehota nie je uvedená, skončí sa nájom bytu posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom výpoveď prišla druhému účastníkovi.

X.

Povinnosťou nájomcu po skončení nájmu je byt vyprázdniť a odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom normálnemu opotrebeniu. Prenajímateľ pri preberaní bytu zohľadní úpravy vykonané s jeho súhlasom. Pri odovzdaní bytu sa spíše zápisnica o technickom stave bytu.

XI.

1. Účastníci zmluvy dostanú po jednom vlastnoručne podpísanom rovnopise.
2. Zmeny zmluvy možno robiť len písomnými dodatkami podpísanými účastníkmi.
3. K uzavretiu tejto zmluvy bol udelený súhlas Obecným zastupiteľstvom v Novom Živote, uznesením č. 62/2017-OZ, zo dňa 18.09.2017.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania.

V Novom Živote, dňa 03. októbra 2017

.....
prenajímateľ:

.....
nájomca:

Obec NOVÝ ŽIVOT
osvedčuje, že podpis na listine
urobil
...
r.č. ...
bytom
.....
pod p. č.
osoby podľa
V Novom Živote, dňa 9. 10. 20 17

Mgr. Kleszárosová
poverená
podpisov

Dohoda o postúpení práv a povinností stavebníka

*uzatvorená podľa § 269 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Obchodný zákonník**")*

(ďalej len ako „**Dohoda**")

medzi zmluvnými stranami:

1. Postupca

Obec Nový Život
so sídlom Eliášovce 55, 930 38 Nový Život
IČO: 00 305 626
v zastúpení: JUDr. Tibor Fehér, starosta obce

(ďalej len ako „**Postupca**")

a

2. Postupník

NOVOKA s.r.o.
so sídlom Eliášovce 55, 930 38 Nový Život
IČO: 51 140 730
v zastúpení: Mgr. Alžbeta Mészárosová, konateľka spoločnosti
zap. v OR SR vedenom Okresným súdom Trnava, oddiel: Sro, vložka č.: 40970/T

(ďalej len ako „**Postupník**")
(„**Postupca**" a „**Postupník**" ďalej spoločne aj ako „**Zmluvné strany**")

Článok I.
Preambula Dohody

1.1 Postupca je stavebníkom líniovej vodnej stavby s názvom „**Nový Život – kanalizácia**" (ďalej len ako „**Stavba 1**") v súlade s rozhodnutím Okresného úradu Dunajská Streda, odboru starostlivosti o životné prostredie, zo dňa 02.11.2015, č.: OU-DS-OSZP-2015/000829-015 Sza, právoplatného dňa 07.12.2015 (ďalej len ako „**Stavebné povolenie 1**"). Kópia Stavebného povolenia 1 tvorí prílohu č. 1 tejto Dohody.

1.2 Postupca je stavebníkom vodnej stavby s názvom „**Intenzifikácia ČOV Nový Život**" (ďalej len ako „**Stavba 2**") v súlade s rozhodnutím Okresného úradu Dunajská Streda, odboru starostlivosti o životné prostredie, zo dňa 26.01.2017, č.: OU-DS-OSZP-2017/001338-006 Sza, právoplatného dňa 16.02.2017 (ďalej len ako „**Stavebné povolenie 2**"). Kópia Stavebného povolenia 2 tvorí prílohu č. 2 tejto Dohody.

1.3 Postupník má záujem realizovať Stavby v zmysle vydaných Stavebných povolení 1 a 2 (spoločne ďalej len ako „**Stavebné povolenia**") namiesto Postupcu, ako stavebníka.

Článok II.
Predmet Dohody

2.1 Postupca na základe tejto Dohody postupuje na Postupníka všetky práva a povinnosti vyplývajúce pre Postupcu ako stavebníka zo Stavebných povolení za účelom umožnenia realizácie Stavieb Postupníkom namiesto Postupcu za podmienok bližšie uvedených v tejto Dohode, a to vrátane všetkých práv k projektovým dokumentáciám súvisiacim s vydanými Stavebnými povoleniami, zahŕňajúc právo na ich použitie na výstavbu Stavieb, vyhotovovanie ich ďalších kópií, zmien a úprav. Postupník na základe tejto Dohody vstupuje do právneho postavenia Postupcu ako stavebníka všetkých stavebných objektov podľa vydaných Stavebných povolení.

2.2 Postupca prehlasuje, že na Postupníka prevádza všetky práva a povinnosti, ktoré Postupcovi vznikli zo Stavebných povolení, vrátane všetkých nárokov vyplývajúcich z postavenia Postupcu, ako účastníka územného a stavebného konania, a Postupník týmto v celom rozsahu vstupuje do postúpených práv a prevzatých povinností vyplývajúcich z postavenia účastníka územného a stavebného konania.

2.3 Práva a povinnosti vyplývajúce z postavenia účastníka územného a stavebného konania na základe vydaných Stavebných povolení obsahujú všetky oprávnenia, právom chránené záujmy a povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich územné a stavebné konanie a postavenie účastníkov v ňom, najmä, nie však výlučne, zo zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) a vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z.z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

2.4 Po postúpení práv a povinností na základe tejto Dohody Postupník vybuduje stavebné objekty, ku ktorým sa vzťahujú Stavebné povolenia, na svoje vlastné náklady a zodpovednosť.

Článok III.
Úprava práv k pozemkom

3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že úprava práv k pozemkom, ktoré sú dotknuté realizáciou Stavieb, je predmetom osobitných zmlúv (právnych úkonov).

3.2 Postupca podpisom tejto Dohody udeľuje Postupníkovi svoj výslovný súhlas s umiestnením a uskutočnením Stavieb na tých pozemkoch, ktoré sú vo výlučnom vlastníctve a/alebo v podielovom spoluvlastníctve Postupcu, a na ktorých má byť zároveň realizovaná Stavba 1 a Stavba 2 (podľa ich špecifikácie uvedenej vo vydaných Stavebných povoleniach).

Článok IV.
Finančné vyrovnanie

4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Postupca postupuje práva a povinnosti na Postupcu na základe tejto Dohody bezodplatne.

Článok V.
Práva a povinnosti Zmluvných strán

5.1 V prípade práv alebo povinností, na prevod ktorých je potrebný osobitný súhlas tretej osoby, najmä orgánu verejnej správy a/alebo fyzickej, alebo právnickej osoby, sa Postupca zaväzuje poskytnúť Postupníkovi riadne a včas všetku súčinnosť potrebnú pre získanie príslušného súhlasu.

5.2 Zmluvné strany sa dohodli, že Postupca v súčinnosti s Postupníkom v lehote do 3 (troch) pracovných dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Dohody písomne oznámi postúpenie práv a povinností vyplývajúcich zo Stavebných povolení príslušnému špeciálnemu stavebnému úradu, ktorému na účely preukázania zmeny v osobe stavebníka súčasne predloží originál tejto Dohody. Postupca je povinný vykonať akékoľvek ďalšie úkony potrebné na to, aby príslušný špeciálny stavebný úrad považoval v zmysle vydaných Stavebných povolení za stavebníka Postupníka, namiesto Postupcu, a ak to bude potrebné aj na rozhodnutie príslušného úradu o zmene Stavebných povolení v tomto rozsahu.

5.3 Postupca je do 30 dní odo dňa podpisu tejto Dohody povinný Postupníkovi odovzdať projekt:

5.3.1 Stavby 1, ktorý vypracoval Ing. Peter Elek (autorizovaný stavebný inžinier, č. oprávnenia 3663*Z*A2), AKVAMONT s.r.o., Letištná 61/319, 929 01 Dunajská Streda, v apríli 2012 (ďalej len ako **„Projektová dokumentácia 1"**),

5.3.2 Stavby 2, ktorý vypracovali Ing. Ľubomír Kučera (autorizovaný stavebný inžinier, č. oprávnenia 2876*A*2-2) a Ing. Helena Kováčová (autorizovaný stavebný inžinier, č. oprávnenia 5136*Z*A2), HYDROTEAM s.r.o., Varšavská 3, 831 03 Bratislava, v auguste 2016 (ďalej len ako **„Projektová dokumentácia 2"** a spoločne s Projektovou dokumentáciou 1 ďalej len ako **„Projektové dokumentácie"**).

5.4 Postupca sa zaväzuje, že na požiadanie Postupníka bez zbytočného odkladu poskytne akékoľvek ďalšie podklady týkajúce sa postupovaných práv a povinností na základe tejto Dohody.

5.5 Zmluvné strany sa navzájom zaväzujú bezodkladne poskytovať súčinnosť potrebnú pre plnenie predmetu tejto Dohody.

Článok VI.
Vyhlásenia Zmluvných strán

6.1 Postupca ubezpečuje Postupníka, že listom zo dňa 22.09.2017 požiadal Okresný úrad Dunajská Streda o predĺženie platnosti Stavebného povolenia 1.

6.2 Postupca vyhlasuje, že je plne oprávnený postúpiť všetky práva a previesť všetky povinnosti na Postupníka za účelom ich využitia na realizáciu Stavieb v zmysle vydaných Stavebných povolení.

6.3 Postupca ubezpečuje Postupníka, že autori Projektových dokumentácií udelili Postupcovi súhlas s ich použitím v prospech tretej osoby (resp. priamo v prospech Postupníka).

6.4 Postupca vyhlasuje a potvrdzuje Postupníkovi, že okrem povinností výslovne uvedených v Stavebných povoleniach alebo vyplývajúcich z Projektových dokumentácií, alebo tých, ktoré

Postupníkovi vyplývajú zo všeobecne záväzných platných právnych predpisov, neexistujú žiadne iné povinnosti, ktoré by uzavretím tejto Dohody prechádzali na Postupníka.

6.5 Zmluvné strany sa dohodli, že predmetom prevodu podľa tejto Dohody nie sú akékoľvek peňažné, ani nepeňažné záväzky Postupcu voči tretím osobám, vzniknuté v súvislosti s výkonom práv a/alebo plnením povinností vyplývajúcich zo Stavebných povolení, príp. inak súvisiace so Stavbami podľa Stavebných povolení. Uzatvorením tejto Dohody Postupník nepreberá dlh, ani nepristupuje k záväzku Postupcu voči zmluvným partnerom Postupcu, ak sa Zmluvné strany výslovne osobitne nedohodnú inak.

6.6 Postupca sa ďalej zaväzuje, že ak by akákoľvek osoba uplatnila voči Postupníkovi akýkoľvek peňažný alebo nepeňažný nárok titulom neoprávneného postúpenia práv a/alebo povinností na základe tejto Dohody, alebo neoprávneného použitia výsledkov duševnej tvorivej činnosti autorov, alebo ak sa preukáže nepravdivosť akéhokoľvek vyhlásenia Postupcu uvedeného v tejto Dohode, Postupca sa zaväzuje uhradiť Postupníkovi všetku škodu, ktorá Postupníkovi z tohto dôvodu vznikne.

Článok VII.
Záverečné ustanovenia

7.1 Táto Dohoda bola schválená uznesením obecného zastupiteľstva Obce Nový Život č. 71/2017-OZ zo dňa 24.10.2017. Dohoda nadobúda platnosť dňom jej podpisu Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Postupcu v zmysle ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

7.2 Ostatné práva a povinnosti Zmluvných strán touto Dohodou výslovne neupravené sa spravujú príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.

7.3 Doručovanie písomností sa na účely tejto Dohody uskutočňuje na adresy Zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto Dohody. Obe Zmluvné strany sa navzájom zaväzujú k bezodkladnému oznamovaniu zmeny adresy sídla, ako aj ostatných identifikačných údajov v rozsahu potrebnom pre plnenie tejto Dohody. Zásielka odosielaná prostredníctvom poštovej prepravy sa na účely tejto Dohody považuje za doručenú aj dňom, kedy ju adresát odmietol prevziať, alebo dňom uplynutia úložnej doby na pošte, prípadne dňom, ktorý bude označený na zásielke ako deň neúspešného doručenia z dôvodu "Adresát neznámy".

7.4 Ak by niektoré ustanovenie tejto Dohody bolo alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto Dohody.

7.5 Túto Dohodu je možné meniť a dopĺňať len na základe vzájomnej Dohody Zmluvných strán a len formou očíslovaných dodatkov podpísaných oboma Zmluvnými stranami.

7.6 Dohoda sa vyhotovuje v 3 vyhotoveniach s platnosťou originálu, pričom Postupca obdrží dva rovnopisy a jeden rovnopis je určený pre Postupníka.

7.7 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Dohody je:

7.7.1 Príloha č. 1 - rozhodnutie Okresného úradu Dunajská Streda, odboru starostlivosti o životné prostredie, zo dňa 02.11.2015, č.: OU-DS-OSZP-2015/000829-015 Sza,

7.7.2 Príloha č. 2 - rozhodnutie Okresného úradu Dunajská Streda, odboru starostlivosti o životné prostredie, zo dňa 26.01.2017, č.: OU-DS-OSZP-2017/001338-006 Sza.

7.8 Zmluvné strany vyhlasujú, že Dohodu uzavreli slobodne a vážne, nie v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ju, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne výhrady, čo potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.

V Novom Živote, dňa 25.10.2017

OBEC NOVÝ ŽIVOT
Obecný úrad
Hlavné námestie 55
930 38 Nový Život

Obec Nový Život
v zast.: JUDr. Tibor Fehér
starosta
Postupca

V Novom Živote, dňa 25.10.2017

NOVOKA s.r.o.
v zast.: Mgr. Alžbeta Mészárosová
konateľka spoločnosti
Postupník

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len **„Občiansky zákonník"**)

a

Zmluva o postúpení práv a povinností stavebníka ČOV

uzatvorená podľa § 269 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len **„Obchodný zákonník"**)

(ďalej len ako **„Zmluva"**)

medzi zmluvnými stranami:

1. Prenajímateľ

Obec Nový Život
so sídlom Eliášovce 55, 930 38 Nový Život
IČO: 00 305 626
v zastúpení: JUDr. Tibor Fehér, starosta obce
Bankové spojenie: VÚB, a. s.
Číslo účtu v tvare IBAN: SK78 0200 0000 0009 2292 5122

(ďalej len ako **„Prenajímateľ"**)

a

2. Nájomca

NOVOKA s.r.o.
so sídlom Eliášovce 55, 930 38 Nový Život
IČO: 51 140 730
v zastúpení: Mgr. Alžbeta Mészárosová, konateľka spoločnosti
zap. v OR SR vedenom Okresným súdom Trnava, oddiel: Sro, vložka č.: 40970/T
Bankové spojenie: VÚB, a. s.
Číslo účtu v tvare IBAN: SK64 0200 0000 0038 7936 9653

(ďalej len ako **„Nájomca"**)
(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spoločne aj ako **„Zmluvné strany"**)

Článok I.
Preambula Zmluvy

1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom vodnej stavby s názvom **„Nový Život, obecná ČOV DUCI pre 2900 EO"**, súp. číslo: 1005 (ďalej len ako **„ČOV"**), vybudovanej na (i) pozemku parcely registra „C", parc. č.: 807/52, o výmere 209 m², druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria a (ii) pozemku parcely registra „C", parc. č.: 807/50, o výmere 1420 m², druh pozemku: Ostatné plochy, zapísaných na liste vlastníctva č. 661 vedenom okresným úradom Dunajská Streda, katastrálnym odborom, pre okres: Dunajská Streda, obec: Nový Život, katastrálne územie: Eliášovce (ďalej len ako

„Pozemky" a spoločne s ČOV len ako **„Predmet nájmu"**). Výpis z listu vlastníctva č. 661 tvorí prílohu č. 1 tejto Zmluvy.

1.2 Zriadenie ČOV bolo povolené rozhodnutím Obvodného úradu životného prostredia Dunajská Streda zo dňa 24.02.2004, č.: A 2003/06558-003-Rac, právoplatného dňa 22.03.2004 (ďalej len ako **„Povolenie 1"**). Povolenie na trvalé užívanie ČOV a povolenie na osobitné užívanie vôd (vypúšťanie splaškových odpadových vôd cez mechanicko – biologickú ČOV výtlačným potrubím do vodného toku Malý Dunaj vyúst. v rkm 81,4), vydal Obvodný úrad životného prostredia Dunajská Streda, odbor štátnej vodnej správy a ochrany prírody, rozhodnutím zo dňa 16.02.2011, č. A2011/00029-003, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 09.03.2011 (ďalej len ako **„Povolenie 2"**). Kópie Povolení 1 a 2 tvoria prílohy č. 2 a 3 tejto Zmluvy.

1.3 Nájomca, ako spoločnosť s ručením obmedzeným, ktorej jediným spoločníkom je Prenajímateľ, má záujem užívať a prevádzkovať ČOV v zmysle vydaných Povolení 1 a 2 (spoločne ďalej len ako **„Povolenia"**) namiesto Prenajímateľa.

Článok II.
Predmet a účel Zmluvy

2.1 Prenajímateľ na základe tejto Zmluvy prenecháva Nájomcovi do užívania Predmet nájmu, a zároveň na Nájomcu bezodplatne postupuje všetky práva a povinnosti vyplývajúce pre Prenajímateľa z vydaných Povolení za podmienok bližšie uvedených v tejto Zmluve, a to všetko za účelom umožnenia užívania a prevádzkovania ČOV Nájomcom namiesto Prenajímateľa.

2.2 Prenajímateľ vyhlasuje, že na základe tejto Zmluvy postupuje na Nájomcu všetky práva a povinnosti, ktoré Prenajímateľovi vznikli z vydaných Povolení, vrátane všetkých nárokov vyplývajúcich z postavenia Prenajímateľa, ako účastníka územného, stavebného a kolaudačného konania vo vzťahu k ČOV, a Nájomca týmto v celom rozsahu vstupuje do postúpených práv a prevzatých povinností vyplývajúcich z postavenia Prenajímateľa ako účastníka územného, stavebného a kolaudačného konania.

2.3 Nájomca je na základe tejto Zmluvy oprávnený Predmet nájmu využiť aj na realizáciu projektu pod označením "Nový Život kanalizácia a intenzifikácia ČOV Nový Život" v súlade s vydanými stavebnými povoleniami, ktoré boli na Nájomcu prevedené na základe Dohody o postúpení práv a povinností stavebníka uzavretej s Prenajímateľom dňa 26.10.2017 (ďalej len ako **„Projekt"**), **s čím Prenajímateľ výslovne súhlasí.**

2.4 Po postúpení práv a povinností na základe tejto Zmluvy bude Nájomca užívať a prevádzkovať ČOV na svoje vlastné náklady a zodpovednosť.

Článok III.
Odplata za postúpenie práv a povinností stavebníka ČOV
Nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom

3.1 Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že Prenajímateľ postupuje práva a povinnosti na Nájomcu z vydaných Povolení na základe tejto Zmluvy bezodplatne.

3.2 Nájomné za Predmet nájmu je stanovené dohodou Zmluvných strán na 1, - € (slovom: jeden EUR) za jeden rok trvania nájmu na základe tejto Zmluvy (ďalej len ako **„Nájomné"**). K Nájomnému nebude účtovaná daň z pridanej hodnoty podľa aktuálne platných právnych predpisov.

3.3 Nájomné je splatné bezhotovostným prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, vždy najneskôr do 31.12. príslušného kalendárneho roka, a to na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom. Prenajímateľ vystaví a Nájomcovi doručí faktúru na Nájomné vždy najneskôr do 30.11. príslušného kalendárneho roka, ktorým sa na účely tejto Zmluvy rozumie rok, za ktorý sa Nájomné platí.

3.4 V Nájomnom nie sú zahrnuté žiadne platby za dodávku energií a/alebo služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu (napr.: elektrická energia, voda, plyn, teplo, platby za používanie telefónnych liniek, upratovanie a pod. (spoločne ďalej aj ako **„Služby spojené s nájmom"**)). Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že všetky náklady na Služby spojené s nájmom bude znášať výlučne Nájomca vo svojom vlastnom mene. V prípade potreby zabezpečenia zmeny odberateľa jednotlivých médií a/alebo služieb dodávaných do Predmetu nájmu sa Prenajímateľ v tomto smere zaväzuje bezodkladne poskytnúť Nájomcovi nevyhnutne potrebnú súčinnosť.

Článok IV.
Práva a povinnosti Zmluvných strán

4.1 Prenajímateľ je povinný odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu najneskôr k 01.02.2018. O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu bude spísaný protokol (príloha č. 4 Zmluvy). Pre vylúčenie akýchkoľvek nejasností alebo pochybností zmluva platí odo dňa odovzdania predmetu.

4.2 Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu výlučne v súlade s účelom, na ktorý je určený (t. j. čistenie odpadových vôd a činnosti s tým bezprostredne spojené, vrátane samotnej realizácie Projektu). Bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa nie je Nájomca oprávnený dohodnutý účel nájmu zmeniť.

4.3 Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu užívať v súlade s dohodnutým účelom nájmu, primerane k jeho povahe a účelovému určeniu a počínať si pri výkone svojho práva tak, aby nedochádzalo k jeho poškodeniu, zničeniu alebo opotrebovaniu nad obvyklú mieru.

4.4 Nájomca je povinný prevádzkovať ČOV v súlade so všetkými záväznými podmienkami uvedenými vo vydaných Povoleniach, Projektovej dokumentácii, v súlade s platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi a technickými normami a podmienkami dohodnutými v tejto Zmluve.

4.5 Nájomca sa zaväzuje, že na požiadanie Prenajímateľa alebo tretích osôb oprávnene vykonávajúcich kontrolnú činnosť spojenú s užívaním Predmetu nájmu, umožní Prenajímateľovi alebo oprávneným tretím osobám prístup do Predmetu nájmu za účelom kontroly a preukázania, že ho Nájomca užíva dohodnutým spôsobom.

4.6 Nájomca je oprávnený prenechať užívanie Predmetu nájmu alebo postúpiť práva jemu plynúce z tejto Zmluvy ďalšej osobe výlučne s predchádzajúcim súhlasom Prenajímateľa.

4.7 Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že všetky náklady spojené s udržiavaním Predmetu nájmu v stave spôsobilom na dohodnutý účel podľa tejto Zmluvy (t. j. všetky náklady na opravu a údržbu Predmetu nájmu, vrátane bežnej údržby), znáša výlučne Nájomca.

4.8 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu po uzavretí tejto Zmluvy Predmet nájmu poistiť.

4.9 Akékoľvek zmeny Predmetu nájmu je Nájomca oprávnený vykonávať výlučne na základe predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa.

4.10 Prenajímateľ je v súčinnosti s Nájomcom v lehote do 5 (piatich) pracovných dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy povinný písomne oznámiť jej uzavretie príslušnému špeciálnemu stavebnému úradu, ktorému na účely preukázania zmeny užívateľa (prevádzkovateľa) ČOV súčasne predloží originál tejto Zmluvy.

4.11 Prenajímateľ je ku dňu podpisu tejto Zmluvy povinný odovzdať Nájomcovi kópiu projektu stavby ČOV, ktorý vypracoval Ing. František Németh (autorizovaný stavebný inžinier, č. oprávnenia 3663*Z*A2), v septembri 2003 (ďalej aj ako **„Projektová dokumentácia "**), ako aj akékoľvek ďalšie podklady a dokumentáciu potrebnú pre plnenie predmetu tejto Zmluvy. Prenajímateľ ubezpečuje Nájomcu, že autori Projektovej dokumentácie súhlasili s jej použitím tretími osobami.

Článok V.
Vyhlásenia Prenajímateľa

5.1 Prenajímateľ podpisom tejto Zmluvy vyhlasuje, že v čase jej uzavretia:

5.1.1 je oprávnený prenechať Predmet nájmu na užívanie Nájomcovi a postúpiť všetky práva a previesť všetky povinnosti vyplývajúce z Povolení na Nájomcu na účely prevádzkovania ČOV, vrátane realizácie Projektu,

5.1.2 Predmet nájmu nie je zaťažený žiadnymi právami tretích osôb, na Predmete nájmu neviazne akékoľvek užívacie právo, záložné právo alebo iné vecné práva tretích osôb, a to ani zákonné, ani zmluvné, a že nemá vedomosť o vzniku ďalších zákonných alebo zmluvných práv tretích osôb, ktoré by zaťažovali Predmet nájmu alebo obmedzovali užívanie Predmetu nájmu Nájomcom,

5.1.3 nebolo zahájené žiadne súdne, rozhodcovské, exekučné, likvidačné, konkurzné, alebo iné konanie, ktoré by malo vzťah k Predmetu nájmu a obmedzovalo užívanie Predmetu nájmu Nájomcom,

5.1.4 nemá vedomosť o tom, že by Predmet nájmu mal skryté vady, ktoré by do budúcnosti zakladali právo Nájomcu na uplatnenie práva na zľavu z Nájomného alebo na odstúpenie od Zmluvy a ktoré by zamlčal a ohrozil tak platnosť tejto Zmluvy,

5.1.5 boli vykonané všetky právne úkony a získané všetky súhlasy a povolenia vyžadované platnými právnymi predpismi na užívanie Predmetu nájmu v súlade s dohodnutým účelom, a že uzatvorením tejto Zmluvy nedôjde k porušeniu žiadneho aplikovateľného právneho predpisu.

Článok VI.
Doba trvania nájmu a skončenie nájmu

6.1 Táto Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

6.2 Nájom založený touto Zmluvou sa skončí:

6.2.1 dohodou Zmluvných strán,

6.2.2 výpoveďou Prenajímateľa a/alebo Nájomcu, a to aj bez udania dôvodu,

6.2.3 zánikom Nájomcu bez právneho nástupcu,

6.2.4 zánikom Predmetu nájmu.

6.3 Výpovedná doba v prípadoch uvedených v predchádzajúcom bode 6.2.2 je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď druhej Zmluvnej strane doručená. **Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že vzhľadom k tomu, že Nájomca má záujem podať žiadosť o poskytnutie NFP na účely realizácie Projektu, túto Zmluvu nie je možné Zmluvnými stranami vypovedať skôr, ako po uplynutí 5 rokov počítaných odo dňa ukončenia realizácie aktivít Projektu.**

6.4 V posledný deň trvania nájomného vzťahu založeného touto Zmluvou je Nájomca povinný Predmet nájmu odovzdať Prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom jeho obvyklému opotrebeniu.

Článok VII.
Záverečné ustanovenia

7.1 Táto Zmluva bola schválená uznesením obecného zastupiteľstva Obce Nový Život č 71/2017-OZ zo dňa 24.10.2017. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa v zmysle ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

7.2 Ostatné práva a povinnosti Zmluvných strán touto Zmluvou výslovne neupravené sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.

7.3 Doručovanie písomností sa na účely tejto Zmluvy uskutočňuje na adresy Zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto Zmluvy. Obe Zmluvné strany sa navzájom zaväzujú k bezodkladnému oznamovaniu zmeny adresy sídla, ako aj ostatných identifikačných údajov v rozsahu potrebnom pre plnenie tejto Zmluvy. Zásielka odosielaná prostredníctvom poštovej prepravy sa na účely tejto Zmluvy považuje za doručenú aj dňom, kedy ju adresát odmietol prevziať, alebo dňom uplynutia úložnej doby na pošte, prípadne dňom, ktorý bude označený na zásielke ako deň neúspešného doručenia z dôvodu "Adresát neznámy".

7.4 Ak by niektoré ustanovenie tejto Zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto Zmluvy.

7.5 Túto Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len na základe vzájomnej dohody oboch Zmluvných strán formou dodatkov podpísaných oboma Zmluvnými stranami.

7.6 Dohoda sa vyhotovuje v 3 vyhotoveniach s platnosťou originálu, pričom Prenajímateľ obdrží dva rovnopisy a jeden rovnopis je určený pre Nájomcu.

7.7 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy je:

7.7.1 Príloha č. 1 – výpis z listu vlastníctva č. 661;

7.7.2 Príloha č. 2 – rozhodnutie Obvodného úradu životného prostredia Dunajská Streda zo dňa 24.02.2004, č.: A2003/06558-003-Rac;

7.7.3 Príloha č. 3 – rozhodnutie Obvodného úradu životného prostredia Dunajská Streda zo dňa 16.02.2011, č. A2011/00029-003;

7.7.4 Príloha č. 4 – odovzdávací protokol k Predmetu nájmu.

7.8 Zmluvné strany vyhlasujú, že Zmluvu uzavreli slobodne a vážne, nie v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ju, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne výhrady, čo potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.

V Novom Živote, dňa 25.10.2017

OBEC NOVÝ ŽIVOT

Obec Nový Život
v zast.: JUDr. Tibor Fehér
starosta obce
Prenajímateľ

V Novom Živote, dňa 25.10.2017

NOVOKA s.r.o.
v zast.: Mgr. Alžbeta Mészárosová
konateľka spoločnosti
Nájomca

N á j o m n á z m l u v a
(zmluva o nájme bytu uzatvorená v zmysle § 685 Občianskeho zákonníka)

Čl. 1
Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Obec:** **Obec Nový Život**
Eliášovce č. 55, 930 38 Nový Život
Zastúpená: starostom obce, JUDr. Tiborom Fehérom
IČO: 00 305 626
DIČ: 2021151836
Bankové spojenie: VÚB, a.s., Dunajská Streda
Číslo účtu: 922925122/0200
/ďalej len prenajímateľ /

Nájomca: **meno, priezvisko:** **Zuzana Banyáková**
nar.:
rodné číslo:
bytom: 930 38 Nový Život – Tonkovce 451

/ďalej len nájomca /

Osoby bývajúce s nájomcom:
Mária Banyáková, - dcéra

Čl. 2
Predmet zmluvy

1. Obec Nový Život ako prenajímateľ je výlučným vlastníkom obytného domu č. 549, ktorý je zapísaný na LV č. 1148, na parcele číslo 122/13, v kat. území Vojtechovce.

2. Predmetom zm1uvy je prenájom bytových a nebytových priestorov.

3. Prenajímateľ prenecháva bytové priestory označené v čl. 2 bod 4 do nájmu nájomcovi a prenecháva mu ich na dočasné užívanie v sú1ade s dohodnutým účelom nájmu.

4. Byt sa nachádza v nájomnom bytovom dome na parcele č. 122/13, v kat. území Vojtechovce s. č. 549.

na 2. nadzemnom podlaží 1 izbový byt č. 1, ktorý pozostáva:
bytových priestorov: - predsieň bytu 4,68 m^2

	- kuchyňa, obývacia izba	18,96 m^2
	- kúpeľňa	4,04 m^2
bytové priestory spolu:		**27,68 m^2**
nebytových priestorov	- schodisko	45,63 m^2
/spoločné priestory/	- komunikácia	46,35 m^2

spoločné priestory v podiele spolu : 9,198 m^2

celková podlahová plocha : 36,878 m^2

5. Byt je vybavený štandardnou výbavou, samostatným závesným plynovým kotlom s ohrievačom teplej vody, kuchyňa vybavená plynovým sporákom a kuchynskou linkou, kúpeľňa vybavená vaňou a umývadlom.

Čl. 3
Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje prenajímané priestory užívať výlučne na bývanie.

Čl. 4
Doba platnosti a ukončenie nájmu

1. Bytové a nebytové priestory sa prenajímajú na dobu určitú, a to odo dňa prevzatia bytu t.j. od 01.11.2017 do 31.07.2018.

2. Nájomný vzťah dojednaný touto zmluvou sa končí:
a) uplynutím času, na ktorý bol prenájom dojednaný
b) dohodou zmluvných strán
c) výpoveďou zo strany:
-prenajímateľa - z dôvodov uvedených v tejto zmluve
-nájomcu - z dôvodov uvedených v tejto zmluve.

3. V výpovedná lehota jeden mesiac, ktorá začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej strane, končí posledným dňom toho istého mesiaca. Počas uplynutia lehoty sú strany povinné riadne dodržiavať ustanovenia OZ a všeobecne záväzné predpisy.

4. V prípade ukončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom uvedených v tejto zmluve je nájomca povinný vrátiť bytové priestory v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonávaným so súhlasom prenajímateľa a je povinný posledný deň nájmu dobrovoľne odovzdať prenajaté priestory prázdne, čisté a zbavené odpadkov, vrátane kľúčov a inventárneho zariadenia. V prípade, že nájomca v takto určený deň bytové priestory nevyprace, je prenajímateľ oprávnený tieto vypratať na náklady nájomcu, a to v prvý deň, nasledujúci po skončení nájmu. V tomto prípade je prenajímateľ povinný vypratané veci nájomcu skladovať na účet nájomcu po dobu jedného mesiaca.

5. Po uplynutí skladovacej lehoty jedného mesiaca je prenajímateľ oprávnený veci nájomcu predať a z výťažku verejnej dražby uspokojiť svoje splatné pohľadávky voči nájomcovi, vzniknuté z titulu nájmu a s tým súvisiacich služieb poskytnutých nájomcovi.

Prípadný zvyšok, prevyšujúci pohľadávku prenajímateľa, je tento povinný vydať nájomcovi po odpočítaní nákladov za vypratanie a skladovanie. K vyššie uvedenému postupu prenajímateľa nájomca udeľuje podpisom tejto zmluvy svoj výslovný súhlas a plnú moc.

6. Od zmluvy možno odstúpiť okamžite, a to v lehote 3 pracovných dní, v prípade ak prenajímateľ zistí, že nájomca neužíva prenajaté priestory v rozsahu určenom touto zmluvou, alebo s nájomcom bývajú ďalšie osoby, ktorí nie sú uvedené v nájomnej zmluve v prípade v dodatku k nájomnej zmluve.
V takom prípade sa doručí písomná výpoveď s okamžitým ukončením nájomného vzťahu doporučeným listom a nájomný vzťah sa končí deň po doručení okamžitej výpovede.

7. V prípade neplatenia nájmu dlhšiu dobu ako 3 mesiace po výzve, prenajímateľ môže vypovedať zmluvu vo výpovednej lehote 1 mesiac.

8. V prípade ak nájomca zmarí doručenie tejto výpovede, alebo bezdôvodne odoprel písomnosť prijať, prenajímateľ je oprávnený na náklady nájomcu priestory vyprázdniť a veci uložiť štvrtý deň od doručenia na jeden mesiac. Dôvodom pre okamžité zrušenie nájmu je aj neplatenie nájmu dlhšie ako tri mesiace nasledujúce po sebe v zmysle § 711 písm. d OZ.

9. V prípade, ak bude nutné riešiť niektoré vzťahy upravené touto zmluvou formou dodatku k zmluve, nepodpísanie dodatku zo strany nájomcu je dôvodom vypovedanie nájomnej zmluvy aj pred uplynutím doby, na ktorú bola nájomná zmluva uzavretá.

10. Výpovedná lehota v takom prípade je jednomesačná a začína sa plynúť dňom, kedy zo strany nájomcu nebol podpísaný dodatok.

11. Odovzdanie a prevzatie bytových priestorov strany potvrdia písomným protokolom o odovzdaní a prevzatí bytových priestorov, kde zmluvné strany môžu uviesť svoje pripomienky.

Čl. 5
Výška a splatnosť nájomného a ostatných platieb

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného a ostatných platieb nasledovne:
a) **nájomné** za užívanie bytových a nebytových priestorov podľa čl.2 bod 4
v celkovej výmere 36,878 m2 je **66,- €/mesiac**
b) Všetky **ostatné náklady za služby spojené s užívaním bytových a nebytových priestorov** v plnom rozsahu hradí nájomca (mesačné preddavky: žumpa 7,- €, plyn 34,- €, elektrina 30,- €, vodné + ČOV 3,- €, celkom 74,- €).
Do doby, kým elektromery a plynomery nebudú prepísané na mená užívateľov bytov, preddavky na spotreby sa uhrádzajú obci, spolu s nájomným.
Zmluvné strany sa zaväzujú, že pokiaľ dôjde k zmene cien vyššie uvedených služieb, alebo sa zistí, že platené preddavky nie sú dostačujúce na rovnomerné pokrytie nákladov služieb, formou písomného dodatku k tejto zmluve upravia výšku mesačných preddavkov uvedených v zmluve.

2. Nájomca sa zaväzuje nájomné uhradiť pravidelne každý mesiac, vždy do posledného dňa mesiaca vopred na nasledujúci mesiac. Nájomné má nájomca poukazovať na účet prenajímateľa vo výške mesačného nájomného uvedeného v čl. 5 v bode 1.

3. a) Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zmeny cien za nájom, v prípade aj mierou inflácie prekračujúcou v medziročnom období hranicu 7%, pristúpia na podnet prenajímateľa k zmene ustanovení tejto zmluvy vo forme písomného dodatku.
b) V prípade nesúhlasu nájomcu s takto zvýšeným nájomným, je prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť.
c) Odstúpenie od zmluvy sa stáva účinným dňom doručenia nájomcovi, ktorý sa zaväzuje vypratať bytové priestory do 15 dní od doručenia odstúpenia od zmluvy.
d) Nájomca sa zaväzuje uhradiť prípadné zvýšené náklady, ktoré nepresahujú 7%- nú hranicu, bez písomného dodatku.

4. V prípade, že nájomca neuhradí včas nájomné je povinný zaplatiť penále vo výške 0,5 % splatnej sumy neuhradenej v termíne uvedenom na faktúre za každý deň omeškania.

5. Prenajímateľ sa zaväzuje, že pri dodržaní všetkých zmluvných podmienok zo strany nájomcu, výšku nájomného nezvýši do 31.07.2017.

Čl. 6
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať všetky úpravy bytových a nebytových priestorov súvisiace s ich užívaním a náklady spojené s obvyklým užívaním.

2. Nájomca je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť všetky závady a poškodenia, ktoré v prenajatých objektoch spôsobil vlastnou činnosťou, resp. činnosťou osôb, ktoré plnili jeho príkazy.

3. Nájomca bytu a nebytových priestorov a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú právo užívať byt aj spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.

4. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zaisťujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv.

5. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte a nebytových priestoroch vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

6. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vyprataný a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu.

7. Nájomca berie na vedomie, že jeho vlastný hnuteľný majetok a zásoby je povinný poistiť na vlastné náklady.

8. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadnú stratu, resp. zničenie hnuteľného majetku a zásoby nájomcu.

9. Prenajímateľ sa zaväzuje primerane zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu.

10. Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas nájomca môže odoprieť iba z vážnych dôvodov. Ak takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonávať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje, že ich vykonanie bezodkladne umožní.

Čl. 7
Osobitné dojednania

1. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi v čase trvania nájmu všetky zmeny ohľadom svojej osoby (napr. zmena trvalého bydliska) a to písomne v lehote do 5 dní od obdržania dokladu o zmene od príslušného orgánu.

2. Na právne vzťahy, výslovne neupravené touto zmluvou sa inak vzťahujú príslušné ustanovenia OZ a ďalšie všeobecne záväzné právne predpisy.

3. Nájomca nie je oprávnený prenajať prenajaté priestory do nájmu alebo podnájmu, alebo výpožičky inému resp. iných osôb.

4. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

5. Nájomca sa zaväzuje umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa prekontrolovať si užívané priestory, či sú použité na účely, ktoré určí táto zmluva.

6. Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.

7. Prenajímateľ je po predchádzajúcom upozornením oprávnený k vstupu do prenajatých priestorov s výnimkou havarijných situáciách, kedy nie je potrebné predchádzajúce upozornenie a je oprávnený vykonať kedykoľvek kontrolu v súvislosti s riadnym užívaním prenajatých vecí.

8. Nájomca v zmluve vyhlásil, že bol oboznámený s technickým stavom bytových priestorov a že v takomto stave ich od prenajímateľa prevzal.

9. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a len so súhlasom zmluvných strán.

10. Ak počas trvania nájomného vzťahu legislatívne zmeny umožnia prenajímateľovi predať predmet zmluvy, nájomca bude mať predkupné právo k predmete zmluvy, ak počas trvania nájomného vzťahu splnil všetky zmluvné podmienky.

11. Ak nájomný vzťah trvá celkove 30 rokov, nájomca po ukončení nájomného vzťahu bude mať predkupné právo, ak počas trvania nájomného vzťahu splnil všetky zmluvné podmienky.

12. Ak nájomca spĺňa naďalej všetky zmluvné podmienky, nájomná zmluva sa môže uzavrieť na ďalšiu dobu určitú.

Čl. 8
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.

2. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom túto vlastnoručne podpisujú.

3. Túto zmluvu možno zmeniť a dopĺňať písomným dodatkom oboma zmluvnými stranami.

4. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia rozhodnutiami obecného zastupiteľstva a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

5. Zmluva je vyhotovená v troch exemplároch, z ktorých prenajímateľ obdrží dva exemplár a nájomca jeden exemplár.

6. Spory vzniknuté medzi účastníkmi zmluvy prislúchajú na rozhodnutie príslušnému súdu.

V Novom Živote, 25.10.2017

prenajímateľ

nájomca

Obec NOVÝ ŽIVOT
osvedčuje, že podpis na listine
urobil (~~uznal za vlastný~~)
r.č. ..
bytom ..
pod p. č. ..... totožnosť
osoby podľa
V Novom Živote, dňa ..... 20 ..

poveren... podpisov...

N á j o m n á z m l u v a
(zmluva o nájme bytu uzatvorená v zmysle § 685 Občianskeho zákonníka)

Čl. 1
Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Obec:** **Obec Nový Život**
Eliášovce č. 55, 930 38 Nový Život
Zastúpená: starostom obce, JUDr. Tiborom Fehérom
IČO: 00 305 626
DIČ: 2021151836
Bankové spojenie: VÚB, a.s., Dunajská Streda
Číslo účtu IBAN: SK78 0200 0000 0009 2292 5122
/ďalej len prenajímateľ/

Nájomca: **meno, priezvisko:** **Nikoleta Bóbisová**
nar.:
rodné číslo:
bytom: Čenkovce – Čörge 230

/ďalej len nájomca /

Osoby bývajúce s nájomcom:
Tomáš Valacsai, nar. 29.04.1992, Štvrtok na Ostrove, Funduš 124 – druh

Čl. 2
Predmet zmluvy

1. Obec Nový Život ako prenajímateľ je výlučným vlastníkom obytného domu č. 549, ktorý je zapísaný na LV č. 1148, na parcele číslo 122/13, v kat. území Vojtechovce.

2. Predmetom zmluvy je prenájom bytových a nebytových priestorov.

3. Prenajímateľ prenecháva bytové priestory označené v čl. 2 bod 4 do nájmu nájomcovi a prenecháva mu ich na dočasné užívanie v súlade s dohodnutým účelom nájmu.

4. Byt sa nachádza v nájomnom bytovom dome na parcele č. 122/13, v kat. území Vojtechovce s. č. 549.

na 2. nadzemnom podlaží 2 izbový byt č. 3, ktorý pozostáva:

bytových priestorov:	- predsieň dvojizbového bytu	3,76 m^2
	- izba	15,23 m^2
	- kuchyňa	13,16 m^2
	- kúpeľňa	4,84 m^2
	- spálňa	12,08 m^2
bytové priestory spolu:		**49,07 m^2**
nebytových priestorov	- schodisko	45,63 m^2
/spoločné priestory/	- komunikácia	46,35 m^2

spoločné priestory v podiele spolu : 9,198 m^2

celková podlahová plocha : 58,268 m^2

5. Byt je vybavený štandardnou výbavou, samostatným závesným plynovým kotlom s ohrievačom teplej vody, kuchyňa vybavená plynovým sporákom a kuchynskou linkou, kúpeľňa vybavená vaňou a umývadlom.

Čl. 3
Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje prenajímané priestory užívať výlučne na bývanie.

Čl. 4
Doba platnosti a ukončenie nájmu

1. Bytové a nebytové priestory sa prenajímajú na dobu určitú, a to na 3 roky odo dňa prevzatia bytu t.j. od 01.11.2017 do 31.10.2020.

2. Nájomný vzťah dojednaný touto zmluvou sa končí:
a) uplynutím času, na ktorý bol prenájom dojednaný
b) dohodou zmluvných strán
c) výpoveďou zo strany:
-prenajímateľa - z dôvodov uvedených v tejto zmluve
-nájomcu - z dôvodov uvedených v tejto zmluve.

3. V výpovedná lehota jeden mesiac, ktorá začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej strane, končí posledným dňom toho istého mesiaca. Počas uplynutia lehoty sú strany povinné riadne dodržiavať ustanovenia OZ a všeobecne záväzné predpisy.

4. V prípade ukončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom uvedených v tejto zmluve je nájomca povinný vrátiť bytové priestory v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonávaným so súhlasom prenajímateľa a je povinný posledný deň nájmu dobrovoľne odovzdať prenajaté priestory prázdne, čisté a zbavené odpadkov, vrátane kľúčov a inventárneho zariadenia. V prípade, že nájomca v takto určený deň bytové priestory nevyprace, je prenajímateľ oprávnený tieto vypratať na náklady nájomcu, a to v prvý deň, nasledujúci po

skončení nájmu. V tomto prípade je prenajímateľ povinný vypratané veci nájomcu skladovať na účet nájomcu po
dobu jedného mesiaca.

5. Po uplynutí skladovacej lehoty jedného mesiaca je prenajímateľ oprávnený veci nájomcu predať a z výťažku verejnej dražby uspokojiť svoje splatné pohľadávky voči nájomcovi, vzniknuté z titulu nájmu a s tým súvisiacich služieb poskytnutých nájomcovi.

Prípadný zvyšok, prevyšujúci pohľadávku prenajímateľa, je tento povinný vydať nájomcovi po odpočítaní nákladov za vypratanie a skladovanie. K vyššie uvedenému postupu prenajímateľa nájomca udeľuje podpisom tejto zmluvy svoj výslovný súhlas a plnú moc.

6. Od zmluvy možno odstúpiť okamžite, a to v lehote 3 pracovných dní, v prípade ak prenajímateľ zistí, že nájomca neužíva prenajaté priestory v rozsahu určenom touto zmluvou, alebo s nájomcom bývajú ďalšie osoby, ktorí nie sú uvedené v nájomnej zmluve v prípade v dodatku k nájomnej zmluve.
V takom prípade sa doručí písomná výpoveď s okamžitým ukončením nájomného vzťahu doporučeným listom a nájomný vzťah sa končí deň po doručení okamžitej výpovede.

7. V prípade neplatenia nájmu dlhšiu dobu ako 3 mesiace po výzve, prenajímateľ môže vypovedať zmluvu vo výpovednej lehote 1 mesiac.

8. V prípade ak nájomca zmarí doručenie tejto výpovede, alebo bezdôvodne odoprel písomnosť prijať, prenajímateľ je oprávnený na náklady nájomcu priestory vyprázdniť a veci uložiť štvrtý deň od doručenia na jeden mesiac. Dôvodom pre okamžité zrušenie nájmu je aj neplatenie nájmu dlhšie ako tri mesiace nasledujúce po sebe v zmysle § 711 písm. d OZ.

9. V prípade, ak bude nutné riešiť niektoré vzťahy upravené touto zmluvou formou dodatku k zmluve, nepodpísanie dodatku zo strany nájomcu je dôvodom vypovedanie nájomnej zmluvy aj pred uplynutím doby, na ktorú bola nájomná zmluva uzavretá.

10. Výpovedná lehota v takom prípade je jednomesačná a začína sa plynúť dňom, kedy zo strany nájomcu nebol podpísaný dodatok.

11. Odovzdanie a prevzatie bytových priestorov strany potvrdia písomným protokolom o odovzdaní a prevzatí bytových priestorov, kde zmluvné strany môžu uviesť svoje pripomienky.

Čl. 5
Výška a splatnosť nájomného a ostatných platieb

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného a ostatných platieb nasledovne:
a) **nájomné** za užívanie bytových a nebytových priestorov podľa čl.2 bod 4
v celkovej výmere 58,268 m2 je **115,- €/mesiac**
b) **finančnú zábezpeku** na zabezpečenie nákladov na prípadné poškodenie bytu vo výške 800,- € /slovom, osemsto Eur/ a na splácanie nájomného vo výške trojnásobku mesačného nájomného vo výške 345,- €/slovom, tristoštyridsaťpäť Eur/ nájomca uhradil na pri podpise tejto zmluvy.
d) Všetky **ostatné náklady za služby spojené s užívaním bytových a nebytových priestorov** v plnom rozsahu hradí nájomca /mesačné preddavky: žumpa 7,- €, plyn 51,- €, elektrina 35,- €, vodné + ČOV 4,- €, celkom 97,- €/.

Do doby, kým elektromery a plynomery nebudú prepísané na mená užívateľov bytov, preddavky na spotreby sa uhrádzajú obci, spolu s nájomným.
Zmluvné strany sa zaväzujú, že pokiaľ dôjde k zmene cien vyššie uvedených služieb, alebo sa zistí, že platené preddavky nie sú dostačujúce na rovnomerné pokrytie nákladov služieb, formou písomného dodatku k tejto zmluve upravia výšku mesačných preddavkov uvedených v zmluve.
2. Nájomca sa zaväzuje nájomné uhradiť pravidelne každý mesiac, vždy do posledného dňa mesiaca vopred na nasledujúci mesiac. Nájomné má nájomca poukazovať na účet prenajímateľa vo výške mesačného nájomného uvedeného v čl. 5 v bode 1.

3. a) Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zmeny cien za nájom, v prípade aj mierou inflácie prekračujúcou v medziročnom období hranicu 7%, pristúpia na podnet prenajímateľa k zmene ustanovení tejto zmluvy vo forme písomného dodatku.
b) V prípade nesúhlasu nájomcu s takto zvýšeným nájomným, je prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť.
c) Odstúpenie od zmluvy sa stáva účinným dňom doručenia nájomcovi, ktorý sa zaväzuje vypratať bytové priestory do 15 dní od doručenia odstúpenia od zmluvy.
d) Nájomca sa zaväzuje uhradiť prípadné zvýšené náklady, ktoré nepresahujú 7%- nú hranicu, bez písomného dodatku.

4. V prípade, že nájomca neuhradí včas nájomné je povinný zaplatiť penále vo výške 0,5 % splatnej sumy neuhradenej v termíne uvedenom na faktúre za každý deň omeškania.

5. Prenajímateľ sa zaväzuje, že pri dodržaní všetkých zmluvných podmienok zo strany nájomcu, výšku nájomného nezvýši do 31.10.2018.

Čl. 6
Peňažná istina

1. Nájomca zložil peňažnú istinu /viď čl. 5 odst. 1, písm. b/ do depozitu, ktorou dáva záruku, že podmienky dohodnuté v zmluve budú splnené, z ktorej budú uhradené záväzky, ktoré po prípadnom nesplnení zmluvných podmienok vzniknú prenajímateľovi.

2. Prenajímateľ môže upozorniť nájomcu písomne na čerpanie z finančných prostriedkov z finančnej zábezpeky, kde uvedie výšku čerpaných finančných prostriedkov a dátum čerpania.

3. Prenajímateľ po písomnej výzve nájomcu je povinný počas trvania nájomného vzťahu informovať ju o stave depozitných prostriedkov.

Čl. 7
Právna povinnosť zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať všetky úpravy bytových a nebytových priestorov súvisiace s ich užívaním a náklady spojené s obvyklým užívaním.

2. Nájomca je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť všetky závady a poškodenia, ktoré v prenajatých objektoch spôsobil vlastnou činnosťou, resp. činnosťou osôb, ktoré plnili jeho príkazy.

3. Nájomca bytu a nebytových priestorov a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú právo užívať byt aj spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.

4. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zaisťujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv.

5. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte a nebytových priestoroch vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

6. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vyprataný a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu.

7. Nájomca berie na vedomie, že jeho vlastný hnuteľný majetok a zásoby je povinný poistiť na vlastné náklady.

8. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadnú stratu, resp. zničenie hnuteľného majetku a zásoby nájomcu.

9. Prenajímateľ sa zaväzuje primerane zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu.

10. Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas nájomca môže odoprieť iba z vážnych dôvodov. Ak takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonávať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje, že ich vykonanie bezodkladne umožní.

Čl. 8
Osobitné dojednania

1. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi v čase trvania nájmu všetky zmeny ohľadom svojej osoby (napr. zmena trvalého bydliska) a to písomne v lehote do 5 dní od obdržania dokladu o zmene od príslušného orgánu.

2. Na právne vzťahy, výslovne neupravené touto zmluvou sa inak vzťahujú príslušné ustanovenia občianskeho zákonníka a ďalšie všeobecne záväzné právne predpisy.

3. Nájomca nie je oprávnený ďalej prenajať prenajaté priestory do nájmu alebo podnájmu, alebo dať do výpožičky inému resp. iným osobám.

4. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

5. Nájomca sa zaväzuje umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa prekontrolovať si užívané priestory, či sú použité na účely, ktoré určí táto zmluva.

6. Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.

7. Prenajímateľ je po predchádzajúcom upozornením oprávnený k vstupu do prenajatých priestorov s výnimkou havarijných situáciách, kedy nie je potrebné predchádzajúce upozornenie a je oprávnený vykonať kedykoľvek kontrolu v súvislosti s riadnym užívaním prenajatých vecí.

8. Nájomca v zmluve vyhlásil, že bol oboznámený s technickým stavom bytových priestorov a že v takomto stave ich od prenajímateľa prevzal.

9. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť adekvátne časti finančnej zábezpeky, ktoré boli zaplatené pred odovzdaním bytu v sume **1145,- €** /slovom tisícstoštyridsaťpäť eur/ nájomcovi v prípade ukončenia nájomných vzťahov do 3 mesiacov od skončenia nájomných vzťahov.

10. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a len so súhlasom zmluvných strán.

11. Ak počas trvania nájomného vzťahu legislatívne zmeny umožnia prenajímateľovi predať predmet zmluvy, nájomca bude mať predkupné právo k predmete zmluvy, ak počas trvania nájomného vzťahu splnil všetky zmluvné podmienky.

12. Ak nájomný vzťah trvá celkove 30 rokov, nájomca po ukončení nájomného vzťahu bude mať predkupné právo, ak počas trvania nájomného vzťahu splnil všetky zmluvné podmienky.

13. Ak nájomca spĺňa naďalej všetky zmluvné podmienky, nájomná zmluva sa môže uzavrieť na ďalšie dva roky.

Čl. 9
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.

2. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom túto vlastnoručne podpisujú.

3. Túto zmluvu možno zmeniť a doplňať písomným dodatkom oboma zmluvnými stranami.

4. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia rozhodnutiami obecného zastupiteľstva a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

5. Zmluva je vyhotovená v troch exemplároch, z ktorých prenajímateľ obdrží dva exemplár a nájomca jeden exemplár.

6. Spory vzniknuté medzi účastníkmi zmluvy prislúchajú na rozhodnutie príslušnému súdu.

V Novom Živote, 30.10.2017

prenajímateľ

nájomca

Obec NOVÝ ŽIVOT
osvedčuje, že podpis na listine
urobil (uznal za vlastný)
.....
r.č. ....
bytom .....
.....
pod p. č. .....
osoby podľa .....
V Novom Živote, dňa ..

Mgr. Alžb árosová
poverený ním
podpisový a listin

N á j o m n á z m l u v a
(zmluva o nájme bytu uzatvorená v zmysle § 685 Občianskeho zákonníka)

Čl. 1
Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Obec:** **Obec Nový Život**
Eliášovce č. 55, 930 38 Nový Život
Zastúpená: starostom obce, JUDr. Tiborom Fehérom
IČO: 00 305 626
DIČ: 2021151836
Bankové spojenie: VÚB, a.s., Dunajská Streda
Číslo účtu IBAN: SK78 0200 0000 0009 2292 5122
(ďalej len prenajímateľ)

Nájomca: **meno, priezvisko:** **Csilla Keményová**
nar.:
rodné číslo:
bytom: Čenkovce 161

(ďalej len nájomca)

Osoby bývajúce s nájomcom:
Zsolt Sáho, nar. 07.05.1978 – druh
Bianka Szabóová, nar. 08.08.1999 – dcéra

Čl. 2
Predmet zmluvy

1. Obec Nový Život ako prenajímateľ je výlučným vlastníkom obytného domu č. 549, ktorý je zapísaný na LV č. 1148, na parcele číslo 122/13, v kat. území Vojtechovce.

2. Predmetom zmluvy je prenájom bytových a nebytových priestorov.

3. Prenajímateľ prenecháva bytové priestory označené v čl. 2 bod 4 do nájmu nájomcovi a prenecháva mu ich na dočasné užívanie v súlade s dohodnutým účelom nájmu.

4. Byt sa nachádza v nájomnom bytovom dome na parcele č. 122/13, v kat. území Vojtechovce s. č. 549.

na 2. nadzemnom podlaží 2 izbový byt č. 2, ktorý pozostáva:

bytových priestorov:	- predsieň dvojizbového bytu	7,95 m^2
	- obývacia izba	20,49 m^2
	- kuchyňa	6,92 m^2
	- kúpeľňa	4,55 m^2
	- spálňa	15,84 m^2
bytové priestory spolu:		**55,75 m^2**
nebytových priestorov	- schodisko	45,63 m^2
/spoločné priestory/	- komunikácia	46,35 m^2

spoločné priestory v podiele spolu : 9,198 m^2

celková podlahová plocha : 64,948 m^2

5. Byt je vybavený štandardnou výbavou, samostatným závesným plynovým kotlom s ohrievačom teplej vody, kuchyňa vybavená plynovým sporákom a kuchynskou linkou, kúpeľňa vybavená vaňou a umývadlom.

Čl. 3
Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje prenajímané priestory užívať výlučne na bývanie.

Čl. 4
Doba platnosti a ukončenie nájmu

1. Bytové a nebytové priestory sa prenajímajú na dobu určitú, a to na 3 roky odo dňa prevzatia bytu t.j. od 01.11.2017 do 31.10.2020.

2. Nájomný vzťah dojednaný touto zmluvou sa končí:
a) uplynutím času, na ktorý bol prenájom dojednaný
b) dohodou zmluvných strán
c) výpoveďou zo strany:
-prenajímateľa - z dôvodov uvedených v tejto zmluve
-nájomcu - z dôvodov uvedených v tejto zmluve.

3. V výpovedná lehota jeden mesiac, ktorá začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej strane, končí posledným dňom toho istého mesiaca. Počas uplynutia lehoty sú strany povinné riadne dodržiavať ustanovenia OZ a všeobecne záväzné predpisy.

4. V prípade ukončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom uvedených v tejto zmluve je nájomca povinný vrátiť bytové priestory v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonávaným so súhlasom prenajímateľa a je povinný posledný deň nájmu dobrovoľne odovzdať prenajaté priestory prázdne, čisté a zbavené odpadkov, vrátane kľúčov a inventárneho zariadenia. V prípade, že nájomca v takto určený deň bytové priestory nevyprace, je prenajímateľ oprávnený tieto vypratať na náklady nájomcu, a to v prvý deň,

nasledujúci po skončení nájmu. V tomto prípade je prenajímateľ povinný vypratané veci nájomcu skladovať na účet nájomcu po
dobu jedného mesiaca.

5. Po uplynutí skladovacej lehoty jedného mesiaca je prenajímateľ oprávnený veci nájomcu predať a z výťažku verejnej dražby uspokojiť svoje splatné pohľadávky voči nájomcovi, vzniknuté z titulu nájmu a s tým súvisiacich služieb poskytnutých nájomcovi.

Prípadný zvyšok, prevyšujúci pohľadávku prenajímateľa, je tento povinný vydať nájomcovi po odpočítaní nákladov za vypratanie a skladovanie. K vyššie uvedenému postupu prenajímateľa nájomca udeľuje podpisom tejto zmluvy svoj výslovný súhlas a plnú moc.

6. Od zmluvy možno odstúpiť okamžite, a to v lehote 3 pracovných dní, v prípade ak prenajímateľ zistí, že nájomca neužíva prenajaté priestory v rozsahu určenom touto zmluvou, alebo s nájomcom bývajú ďalšie osoby, ktorí nie sú uvedené v nájomnej zmluve v prípade v dodatku k nájomnej zmluve.
V takom prípade sa doručí písomná výpoveď s okamžitým ukončením nájomného vzťahu doporučeným listom a nájomný vzťah sa končí deň po doručení okamžitej výpovede.

7. V prípade neplatenia nájmu dlhšiu dobu ako 3 mesiace po výzve, prenajímateľ môže vypovedať zmluvu vo výpovednej lehote 1 mesiac.

8. V prípade ak nájomca zmarí doručenie tejto výpovede, alebo bezdôvodne odoprel písomnosť prijať, prenajímateľ je oprávnený na náklady nájomcu priestory vyprázdniť a veci uložiť štvrtý deň od doručenia na jeden mesiac. Dôvodom pre okamžité zrušenie nájmu je aj neplatenie nájmu dlhšie ako tri mesiace nasledujúce po sebe v zmysle § 711 písm. d OZ.

9. V prípade, ak bude nutné riešiť niektoré vzťahy upravené touto zmluvou formou dodatku k zmluve, nepodpísanie dodatku zo strany nájomcu je dôvodom vypovedanie nájomnej zmluvy aj pred uplynutím doby, na ktorú bola nájomná zmluva uzavretá.

10. Výpovedná lehota v takom prípade je jednomesačná a začína sa plynúť dňom, kedy zo strany nájomcu nebol podpísaný dodatok.

11. Odovzdanie a prevzatie bytových priestorov strany potvrdia písomným protokolom o odovzdaní a prevzatí bytových priestorov, kde zmluvné strany môžu uviesť svoje pripomienky.

Čl. 5
Výška a splatnosť nájomného a ostatných platieb

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného a ostatných platieb nasledovne:
a) **nájomné** za užívanie bytových a nebytových priestorov podľa čl.2 bod 4
v celkovej výmere 64,948 m2 je **131,- €/mesiac**
b) **finančnú zábezpeku** na zabezpečenie nákladov na prípadné poškodenie bytu vo výške 800,- € /slovom, osemsto Eur/ a na splácanie nájomného vo výške trojnásobku mesačného nájomného vo výške 393,- €/slovom, tristodeväťdesiattri Eur/ nájomca uhradil pri podpísaní nájomnej zmluvy.

d) Všetky **ostatné náklady za služby spojené s užívaním bytových a nebytových priestorov** v plnom rozsahu hradí nájomca /mesačné preddavky: žumpa 7,- €, plyn 48,- €, elektrina 40,- €, vodné + ČOV 4,- €, celkom 99,- €/.
Do doby, kým elektromery a plynomery nebudú prepísané na mená užívateľov bytov, preddavky na spotreby sa uhrádzajú obci, spolu s nájomným.
Zmluvné strany sa zaväzujú, že pokiaľ dôjde k zmene cien vyššie uvedených služieb, alebo sa zistí, že platené preddavky nie sú dostačujúce na rovnomerné pokrytie nákladov služieb, formou písomného dodatku k tejto zmluve upravia výšku mesačných preddavkov uvedených v zmluve.
2. Nájomca sa zaväzuje nájomné uhradiť pravidelne každý mesiac, vždy do posledného dňa mesiaca vopred na nasledujúci mesiac. Nájomné má nájomca poukazovať na účet prenajímateľa vo výške mesačného nájomného uvedeného v čl. 5 v bode 1.

3. a) Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zmeny cien za nájom, v prípade aj mierou inflácie prekračujúcou v medziročnom období hranicu 7%, pristúpia na podnet prenajímateľa k zmene ustanovení tejto zmluvy vo forme písomného dodatku.
b) V prípade nesúhlasu nájomcu s takto zvýšeným nájomným, je prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť.
c) Odstúpenie od zmluvy sa stáva účinným dňom doručenia nájomcovi, ktorý sa zaväzuje vypratať bytové priestory do 15 dní od doručenia odstúpenia od zmluvy.
d) Nájomca sa zaväzuje uhradiť prípadné zvýšené náklady, ktoré nepresahujú 7%- nú hranicu, bez písomného dodatku.

4. V prípade, že nájomca neuhradí včas nájomné je povinný zaplatiť penále vo výške 0,5 % splatnej sumy neuhradenej v termíne uvedenom na faktúre za každý deň omeškania.

5. Prenajímateľ sa zaväzuje, že pri dodržaní všetkých zmluvných podmienok zo strany nájomcu, výšku nájomného nezvýši do 31.10.2018.

Čl. 6
Peňažná istina

1. Nájomca zložil peňažnú istinu /viď čl. 5 odst. 1, písm. b/ do depozitu, ktorou dáva záruku, že podmienky dohodnuté v zmluve budú splnené, z ktorej budú uhradené záväzky, ktoré po prípadnom nesplnení zmluvných podmienok vzniknú prenajímateľovi.

2. Prenajímateľ môže upozorniť nájomcu písomne na čerpanie z finančných prostriedkov z finančnej zábezpeky, kde uvedie výšku čerpaných finančných prostriedkov a dátum čerpania.

3. Prenajímateľ po písomnej výzve nájomcu je povinný počas trvania nájomného vzťahu informovať ju o stave depozitných prostriedkov.

Čl. 7
Právna povinnosť zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať všetky úpravy bytových a nebytových priestorov súvisiace s ich užívaním a náklady spojené s obvyklým užívaním.

2. Nájomca je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť všetky závady a poškodenia, ktoré v prenajatých objektoch spôsobil vlastnou činnosťou, resp. činnosťou osôb, ktoré plnili jeho príkazy.

3. Nájomca bytu a nebytových priestorov a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú právo užívať byt aj spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.

4. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zaisťujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv.

5. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte a nebytových priestoroch vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

6. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vyprataný a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu.

7. Nájomca berie na vedomie, že jeho vlastný hnuteľný majetok a zásoby je povinný poistiť na vlastné náklady.

8. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadnú stratu, resp. zničenie hnuteľného majetku a zásoby nájomcu.

9. Prenajímateľ sa zaväzuje primerane zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu.

10. Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas nájomca môže odoprieť iba z vážnych dôvodov. Ak takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonávať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje, že ich vykonanie bezodkladne umožní.

Čl. 8
Osobitné dojednania

1. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi v čase trvania nájmu všetky zmeny ohľadom svojej osoby (napr. zmena trvalého bydliska) a to písomne v lehote do 5 dní od obdržania dokladu o zmene od príslušného orgánu.

2. Na právne vzťahy, výslovne neupravené touto zmluvou sa inak vzťahujú príslušné ustanovenia OZ a ďalšie všeobecne záväzné právne predpisy.

3. Nájomca nie je oprávnený prenajať prenajaté priestory do nájmu alebo podnájmu, alebo výpožičky inému resp. iných osôb.

4. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

5. Nájomca sa zaväzuje umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa prekontrolovať si užívané priestory, či sú použité na účely, ktoré určí táto zmluva.

6. Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.

7. Prenajímateľ je po predchádzajúcom upozornením oprávnený k vstupu do prenajatých priestorov s výnimkou havarijných situáciách, kedy nie je potrebné predchádzajúce upozornenie a je oprávnený vykonať kedykoľvek kontrolu v súvislosti s riadnym užívaním prenajatých vecí.

8. Nájomca v zmluve vyhlásil, že bol oboznámený s technickým stavom bytových priestorov a že v takomto stave ich od prenajímateľa prevzal.

9. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť adekvátne časti finančnej zábezpeky, ktoré boli zaplatené pred odovzdaním bytu v sume **1193,- €** (slovom tisícstodeväťdesiattri eur) nájomcovi v prípade ukončenia nájomných vzťahov do 3 mesiacov od skončenia nájomných vzťahov.

10. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a len so súhlasom zmluvných strán.

11. Ak počas trvania nájomného vzťahu legislatívne zmeny umožnia prenajímateľovi predať predmet zmluvy, nájomca bude mať predkupné právo k predmete zmluvy, ak počas trvania nájomného vzťahu splnil všetky zmluvné podmienky.

12. Ak nájomný vzťah trvá celkove 30 rokov, nájomca po ukončení nájomného vzťahu bude mať predkupné právo, ak počas trvania nájomného vzťahu splnil všetky zmluvné podmienky.

13. Ak nájomca spĺňa naďalej všetky zmluvné podmienky, nájomná zmluva sa môže uzavrieť na ďalšie dva roky.

Čl. 9
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.

2. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom túto vlastnoručne podpisujú.

3. Túto zmluvu možno zmeniť a doplňať písomným dodatkom oboma zmluvnými stranami.

4. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia rozhodnutiami obecného zastupiteľstva a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

5. Zmluva je vyhotovená v troch exemplároch, z ktorých prenajímateľ obdrží dva exemplár a nájomca jeden exemplár.

6. Spory vzniknuté medzi účastníkmi zmluvy prislúchajú na rozhodnutie príslušnému súdu.

V Novom Živote, 30.10.2017

prenajímateľ

nájomca

Obec NOVÝ ŽIVOT
osvedčuje, že podpis na listine
urobil (uznal za vlastný)
.....
r.č. ..
bytom .....
.....
pod p. č. .....
osoby podľa .....
V Novom Živote, dňa .....

Mgr. Alžbeta Mészárosová
poverená osvedčovaním
podpisov a listín