



ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzavretá podľa § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

Prenajímateľ : Obec Smolinské
sídlo: Smolinské č. 334, 908 42 Smolinské
IČO: 00 309 991
zast.: Vladimír Smolinský, starosta obce
bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a. s.
IBAN: SK95 0200 0000 0000 1262 6182

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: Alžbeta Polláková
nar
RČ:
trvale bytom:

(ďalej len „nájomca“)

Zmluvné strany sa dohodli na uzavretí zmluvy o nájme bytu za nasledovných podmienok:

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je podľa listu vlastníctva č. 666 výlučným vlastníkom budovy „základná škola“ so súpisným číslom 407, postavenej na pozemku parc. č. 573/2, katastrálne územie Smolinské, obec Smolinské, okres Senica, v ktorom sa nachádza:
- byt č. 1 na nadzemnom podlaží vo vchode č. 1 (ďalej len „byt“).
2. Byt, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto zmluvy, je 3 izbový a pozostáva z obytných miestností, ktorými sú obývacia izba, spálňa, detská izba a z príslušenstva bytu, ktorým je kuchyňa, chodba, kúpeľňa a WC, komora. Celková výmera podlahovej plochy bytu s príslušenstvom je 76,95 m². Výmera pivnice je 10 m².
3. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, ktoré tvoria najmä vodovodná prípojka, teplotná prípojka, kanalizačná prípojka, elektrická prípojka a k nim prislúchajúce zariadenie predmety (WC, umývadlo, sprcha, elektrické zásuvky, vypínače, osvetlenie), podlahová krytina, kuchynská linka so sporákom a digestorom.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt uvedený v bode 1 tohto článku zmluvy a nájomca tento byt preberá do svojho užívania a zaväzuje sa ho užívať len na účel bývania pre seba a pre osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, riadne a včas platiť dohodnuté nájomné podľa čl. II tejto zmluvy a plniť si ďalšie povinnosti, ktoré mu vyplývajú z tejto zmluvy a z ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov. Zoznam osôb, žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

5. Popri práve užívať byt uvedený v bode 1 tohto článku zmluvy má nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, právo užívať spoločné priestory a zariadenia budovy a právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom bytu.
6. Nájomca na základe vykonanej obhliadky na mieste samom vyhlasuje, že od prenajímateľa preberá byt bez závad a v stave spôsobilom na riadne užívanie, technický stav bytu mu je dobre známy a nemá voči nemu žiadne výhrady.

II.

Nájomné a platby spojené s užívaním bytu

1. Nájomca bude uhrádzať prenajímateľovi nájomné vo výške 150.00 EUR (slovom: jenostopäťdesiat) mesačne (ďalej len „nájomné“), na základe uznesenia č.10/5/2019 zo dňa 10.12.2019.
2. Okrem úhrady nájomného je nájomca povinný uhrádzať zálohové platby za plnenia spojené s užívaním bytu (dodávka vody, stočné, spotreba elektrickej energie v spoločných priestoroch, a pod.) vo výške : podľa uzatvorenia zmluvy s dodávateľom energií.
3. Nájomca je povinný uhrádzať platby nájomného a zálohové platby za plnenia spojené s užívaním bytu podľa bodov 1 a 2 tohto článku zmluvy najneskoršie do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, a to v hotovosti do pokladne prenajímateľa, poštovou poukážkou alebo bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, alebo na účet, ktorý bude nájomcovi zo strany prenajímateľa písomne oznámený. Všetky bezhotovostné platby je nájomca povinný identifikovať variabilným symbolom VS:6661407 a špecifickým symbolom, ktorým bude označenie mesiaca, za ktorý sa realizuje úhrada (v tvare MMRRRR). Nájomné sa v prípade bezhotovostného prevodu považuje za uhradené až momentom pripísania finančných prostriedkov na účet prenajímateľa.
4. Vyúčtovanie zálohových platieb za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ zabezpečí raz ročne podľa skutočných nákladov. V prípade, že výsledkom vyúčtovania úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu bude preplatok nájomcu, prenajímateľ vráti preplatok do 30 dní od vyhotovenia vyúčtovania na účet nájomcu. V prípade, ak výsledkom vyúčtovania úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu bude nedoplatok, je nájomca povinný nedoplatok uhradiť prenajímateľovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
5. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného alebo platieb za plnenia spojené s užívaním bytu, je prenajímateľ oprávnený si uplatňovať voči nájomcovi poplatok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania, najmenej však 0,83 EUR (slovom: osemdesiattri centov) za každý, aj začatý mesiac omeškania.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že úhradu za ďalšie služby spojené s užívaním predmetu nájmu (poplatky za spotrebu elektrickej energie, poplatky za odvoz komunálneho odpadu, poplatky za TV a internet a pod.) bude uhrádzať nájomca priamo dodávateľovi príslušnej služby.

III.

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu uvedený v článku I. tejto zmluvy vrátane príslušenstva do nájmu na dobu určitú, a to odo dňa účinnosti tejto zmluvy do 31.12.2020.

2. Zmluvný vzťah založený touto nájomnou zmluvou zaniká:
 - a) uplynutím času, na ktorý bol dojednaný,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán pred uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - c) písomnou výpoveďou prenajímateľa pred uplynutím dohodnutej doby nájmu z dôvodov uvedených v § 711 a nasl. Občianskeho zákonníka; výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď nájomcovi.
 - d) písomnou výpoveďou nájomcu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu; výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď prenajímateľovi.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený minimálne dva mesiace pred skončením nájmu písomne požiadať prenajímateľa o opätovné uzavretie nájomnej zmluvy; na opätovné uzavretie nájomnej zmluvy však nájomca nemá právny nárok.
4. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal pri začatí nájmu.

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) užívať byt, spoločné priestory a zariadenia budovy, riadne platiť prenajímateľovi nájomné a ďalšie dohodnuté platby,
 - b) podieľať sa v budove na vytváraní prostredia, zabezpečujúceho ostatným nájomcom nerušený výkon ich práv,
 - c) na svoje vlastné náklady zabezpečovať opravy a údržbu bytu v zmysle čl. V tejto zmluvy,
 - d) písomne oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv, ku ktorým sa zaviazal prenajímateľ a umožniť prenajímateľovi ich vykonanie,
 - e) nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - f) umožniť prenajímateľovi vykonanie opráv v byte, pravidelné odčítavanie vodomeroz a obhliadku príslušenstva bytu, ako sú plynové a elektrické spotrebiče, sekundárna sieť, ističe a merače, vykurovacie telesá a rozvody k nim, vodovodné rozvody a pod.,
 - g) znášať obmedzenia v užívaní bytu v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opráv a udržiavacích prác, ktoré vykonáva alebo ich vykonanie zabezpečuje prenajímateľ,
 - h) oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi údaje o osobách žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti a všetky zmeny, ku ktorým dôjde,
 - i) byt alebo jeho časť prenechať do podnájmu tretej osobe len s písomným súhlasom prenajímateľa,
 - j) uzavrieť poisťnú zmluvu na poistenie domácnosti a prenajímateľovi kedykoľvek na požiadanie predložiť doklady preukazujúce trvanie poisťného vzťahu.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - a) zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu,
 - b) riadne a včas odstrániť alebo zabezpečiť odstránenie závad, ktoré bránia riadnemu užívaniu bytu alebo ktoré užívanie bytu podstatne zhoršujú za podmienky, že za závady zodpovedá prenajímateľ; ak tak prenajímateľ neurobí, je nájomca oprávnený po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere na svoje náklady a požadovať od prenajímateľa úhradu účelne vynaložených nákladov, a to do 6 mesiacov od odstránenia závady, inak toto právo zaniká,

- c) riadne a včas poskytovať nájomcovi plnenia spojené s užívaním bytu,
- d) raz ročne vyúčtovať zálohové platby za plnenia spojené s užívaním bytu,
- e) vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny bytu len so súhlasom nájomcu; ak vykonáva prenajímateľ tieto úpravy na príkaz orgánu štátnej správy, je nájomca povinný umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktoré v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti vznikla.

V.

Údržba a opravy predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady spojené s bežnou údržbou a opravy predmetu nájmu súvisiace s jeho užívaním si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie opráv a bežnú údržbu predmetu nájmu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od nájomcu náhradu.
2. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu, najneskôr do 48 hodín od okamihu, kedy sa o nich dozvedel, nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
3. Drobnými opravami v byte súvisiacimi s jeho užívaním sú opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré sú uvedené v prílohe č. 2 tejto nájomnej zmluvy.

VI.

Osobitné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že vzájomná komunikácia bude prebiehať ústnou formou, telefonicky, elektronickými médiami alebo písomne. V prípadoch, v ktorých je v tejto zmluve alebo osobitnými predpismi stanovená písomná forma, zmluvné strany sa dohodli, že písomnosť môže byť doručená osobne a druhá zmluvná strana potvrdí prevzatie dátumom a svojím podpisom, alebo môže byť doručované poštou, ako doporučená zásielka do vlastných rúk a zaslaná na adresu, ktorá je uvedená v tejto zmluve ako doručovacia. Zásielka sa považuje za doručenú aj v prípade, ak si adresát zásielku v odbernej lehote neprevzal, o zásielke sa nedozvedel alebo jej prevzatie odmietol, pričom za deň doručenia sa v takomto prípade považuje desiaty deň po jej preukázateľnom odoslaní.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že si budú bez zbytočného odkladu oznamovať zmenu údajov potrebných pre plnenie tejto zmluvy – zmeny v osobných údajoch, zmeny bankového spojenia a čísla účtu, zmeny v doručovacej adrese, zmeny osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti a pod.
3. Nájomca podpisom tejto zmluvy poskytuje prenajímateľovi a osobám zabezpečujúcim správu bytu pre prenajímateľa súhlas so spracovaním osobných údajov v rozsahu uvedenom v tejto zmluve a jej prílohách na obdobie trvania tejto zmluvy, resp. do doby vysporiadania všetkých záväzkov vzniknutých na základe tejto zmluvy. Po tomto období budú osobné údaje nájomcu z informačných systémov prenajímateľa a osôb zabezpečujúcich správu bytu pre prenajímateľa odstránené.

VII.
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť podpisom oboma zmluvnými stranami a účinnosť 31.12.2019.
2. Táto zmluva je vyhotovená v rovnopisoch, pričom nájomca obdrží jedno vyhotovenie zmluvy a prenajímateľ obdrží jedno vyhotovenia zmluvy.
3. Akékoľvek zmeny a doplnky tejto zmluvy sú platné len v písomnej forme a so súhlasom oboch zmluvných strán.
4. Vo veciach neupravených ustanoveniami tejto zmluvy zmluvné strany postupujú v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka v platnom znení a v súlade s ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvorili slobodne, vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných okolností, vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, obsahu zmluvy porozumeli a túto na znak súhlasu vlastnoručne podpisujú.

Smolinské, dňa 23.12.2019.

Prenajímateľ:

Nájomca:

Smolinské



.....