

010/kokw
platná do
1.5.2021

**Zmluva o nájme bytu
č.002/2020
uzatvorená v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka**

Zmluvné strany :

Prenajímateľ : **Obec Podkonice**
976 41 Podkonice č. 178
v zastúpení: **Ivan Barla – starosta obce**
číslo účtu: **SK27 0200 0000 0017 5939 2251**
banka: **VÚB, a.s. BB**
IČO: **00313670**

Nájomca:

uzatvárajú túto

ZMLUVU O NÁJME BYTU

I.

Predmet nájmu

- 1.) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom je vlastníkom budovy – Základná škola s materskou školou Podkonice súp. č. 284, postavenej na pozemku parcelné č. 1100. Tieto nehnuteľnosti sú evidované na LV č. 431 k.ú. Podkonice, Správa katastra Banská Bystrica.
- 2.) Prenajímateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania 2,5 izbový služobný byt nachádzajúci sa v objekte Základnej školy s materskou školou na 2. poschodí so samostatným vchodom, ktorý pozostáva z dvoch izieb, predsiene, kuchyne, detského kúta, kúpeľne spolu so splachovacím WC (ďalej len „byt“) a to za účelom bývania.
- 3.) Nájomca sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil a dňom 1.5.2020 ho bez závažných závad preberá do svojho užívania, prílohou zmluvy je fotodokumentácia ku dňu odovzdania a prevzatia bytu.
- 4.) Nájomca má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu - využívanie pivničného priestoru a práčovne.

II.

Opis bytu

- 1.) Byt je vykurovaný ústredným kúrením a pozostáva z 2 obytných miestností, vedľajších miestností a príslušenstva. Celková výmera podlahovej plochy bytu je **55 m²**, z toho podlahová plocha jednotlivých obytných miestností je **36 m²**, celková podlahová plocha vedľajších miestností bytu je **19 m²** a plocha príslušenstva je **1,90 m²**.
- 2.) Predmetný byt sa nachádza v zachovanej budove a nie sú v ňom žiadne vážne závady. Na všetkých oknách predmetného bytu nie sú poškodené sklenené výplne a kľučky. Vo všetkých izbách bytu je parketová podlaha a pod oknami sú umiestnené liatinové radiátory. V kúpeľni

je zachovalá vaňa, zachovalé umývadlo, batéria – vaňová, obyčajná umývadlová, bojler elektrický zachovalý 80 litrov, ohrievač rebríkový zachovalý, WC zachovalé, dvere plné. Kuchyňa nebola osadená linkou, predchádzajúci nájomník si odniesol kuchynskú linku, ktorou predtým nahradil pôvodnú starú linku. Kuchyňa neobsahuje žiadne spotrebiče. Pod kuchynským oknom je liatinový radiátor, podlaha zachovalá, okrem časti pod kuchynskou linkou. Chodba podlaha parkety ako v celom byte. Vchodové dvere latkové, zvonček elektrický. Elektrické vedenie v predmetnom byte je vedené pod omietkou. Byt neobsahoval žiadne svetelné zdroje v kuchyni a obývacej miestnosti.

- 3.) Vybavením bytu nie je pivnica ani špajza. K bytu patrí pivničný priestor a práčovňa.
- 4.) Byt je užívania schopný a všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné.

III.

Doba nájmu

- 1.) Nájom bytu vzniká dňom **1. 5. 2020** a uzatvára sa na dobu jedného kalendárneho roka s možnosťou predĺženia podľa bodu 2.
- 2.) Po uplynutí doby nájmu prenajímateľ zverejní zámer, že chce prenajať nehnuteľnosť do nájmu. V prípade, že nájomca prejaví záujem a predloží cenovú ponuku v lehote predkladania ponúk, bude nájomca uprednostnený pred ostatnými záujemcami a bude s ním uzatvorená nájomná zmluva.

IV.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

- 1.) Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi **nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.**
- 2.) **Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu** je zmluvnými stranami dohodnuté vo výške 130,- € mesačne, čo zahŕňa sumu nájomného a poplatky za spotrebu vody a vykurovanie (okrem obdobia uvedeného v bode 4. tohto článku). Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude hradiť nájomné bezhotovostne, prevodom na účet prenajímateľa vedený vo **VÚB, a.s. Banská Bystrica**, číslo účtu: **SK27 0200 0000 0017 5939 2251**, variabilný symbol **mesiac a rok v tvare mmrr**, alebo v hotovosti do pokladne obce. Nájomné je splatné mesačne za aktuálny mesiac užívania bytu, najneskôr k 25. dňu príslušného mesiaca.
- 3.) V nájomnom **nie sú zahrnuté** poplatky za spotrebu elektrickej energie. Tieto poplatky hradí nájomca na základe odpočtu stavu jednotlivých meračov.
- 4.) V nájomnom **nie sú zahrnuté** taktiež poplatky za vykurovanie v období školských prázdnin.
- 5.) Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia a prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanoví osobitný právny predpis (§ 696 Občianskeho zákonníka).
- 6.) Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania. Zároveň sa nájomca vystavuje nebezpečenstvu výpovede z nájmu v zmysle § 711 písmeno d) Občianskeho zákonníka, ak by nezaplatil nájomné alebo úhradu za služby poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace.

- 7.) Nájomca môže **LEN** po písomnej dohode s prenajímateľom uskutočniť investície do rekonštrukcie bytu a stavebné úpravy, výška vopred schválenej investície sa bude odpočítavať až po odsúhlasení a podľa podmienok dohody z nájomného a to tak, že nájomca nebude uhrádzať nájomné toľko mesiacov, koľko vyjde z pomeru investície ku mesačnému nájomnému.
- 8.) V prípade ukončenia nájmu v čase, keď investícia podľa bodu 7 ešte nebude odpočítaná z nájomného v plnom rozsahu, prenajímateľ je povinný nájomcovi uhradiť zostávajúcu neodpočítanú časť investície ku dňu ukončenia nájmu.

V.

Práva a povinnosti z nájmu

- 1.) Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
- 2.) Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu a to najmä:
 - a) odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch, spoločných častiach a zariadeniach domu spôsobil sám, alebo osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti
 - b) umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do jeho bytu prenajímateľovi bytu (alebo jeho zástupcovi), ak pôjde o opravu spoločných častí a zariadení prístupných z jeho bytu , alebo oprava je nevyhnutná v záujme iného nájomcu
 - c) nezasahovať do spoločných častí a spoločných zariadení (napr. rozvod tepla, TÚV, SV)
 - d) nezasahovať do meracej a regulačnej techniky.
- 3.) Nájomca je povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené.
- 4.) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv, ktoré znáša prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 5.) Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa a to ani na svoje náklady.
- 6.) Nájomca nesmie dať byt do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
- 7.) Nájomca je povinný do jedného mesiaca oznámiť prenajímateľovi zmenu skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky mesačných paušálnych platieb za služby na plnenia poskytované s užívaním bytu.
- 8.) Pri skončení nájmu bytu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi v deň skončenia nájmu uvoľnený byt v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne. O odovzdaní bytu spíše nájomca s prenajímateľom zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania prenajímateľovi.

VI.

Skončenie nájmu

- 1.)Nájom bytu sa končí:
 - a) dňom, ktorý bol dohodnutý v tejto zmluve,
 - b) písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa,
 - c) písomnou výpoveďou prenajímateľa podľa ust. § 710-711 Občianskeho zákonníka.

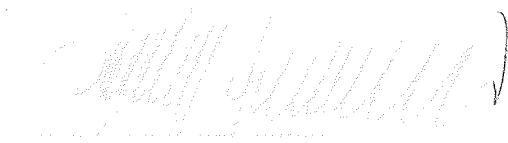
2.) Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

VII. Záverečné ustanovenia

- 1.) Túto zmluvu možno zmeniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán. Ustanovenie článku IV, bod 5 tým nie je dotknuté.
- 2.) Vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
- 3.) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a účinnosť dňom prevzatia bytu od prenajímateľa.
- 4.) Zmluvné strany vyhlasujú, že súhlasia so spracovaním osobných údajov uvedených v tejto zmluve v súlade so zákonom č. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov. Informačný systém bol zaregistrovaný Úradom na ochranu osobných údajov pod registračným číslom 245984.
- 5.) Zmluva sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží 1 vyhotovenie a nájomca 1 vyhotovenie. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, táto nebola uzatvorená v tiesni ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

V Podkoniciach dňa: 27.4.2020

Za prenajímateľa:


Lucia Maria
konkretne oblasť

Nájomcovia:


Michael Parag

Rebeka Patrasova