

Zmluva o nájme bytu

Uzavretá podľa ust. § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ:

Názov: Obec Valaská
Sídlo: 976 46 Valaská, Nám. 460/8
IČO: 00 313 904
V zastúpení: Mgr. Peter Jenča, starosta obce
Bankové spojenie:
IBAN: 7001
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Meno, priezvisko: Miroslav Bartoš
Narodený:
Rodné číslo:
Bytom:
(ďalej len „nájomca“)
(prenajímateľ a nájomca spolu aj ako „zmluvné strany“)

I.

Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu sú nehnuteľnosti vedené Okresným úradom Brezno, zapísané na LV č. 2198, katastrálne územie Valaská, okres Brezno, obec Valaská, ktorých je prenajímateľ výlučným vlastníkom, a to:
 - a) byt č. 17, nachádzajúci sa na 4.poschodí, v bytovom dome so súp. č. 460 Námestie 1.mája, postavený na parcele registra „C“ parc. č. 1505 o výmere 38,00 m²,
 - b) spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu, ktorého veľkosť je 3900/673190,
(ďalej len „predmet nájmu“ alebo „byt“)
2. Prenajímateľ týmto prenecháva predmet nájmu podľa bodu 1. tohto článku nájomcovi na dočasné užívanie za podmienok uvedených v tejto zmluve, nájomca toto užívanie prijíma a zaväzuje sa platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné.
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že neexistujú žiadne právne ani faktické vady predmetu nájmu, ktoré by mohli byť prekážkou platnosti tejto zmluvy, najmä že je vlastníkom predmetu nájmu alebo má také dispozičné práva, ktoré mu umožňujú predmet nájmu podľa tejto zmluvy prenajať.
4. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu do užívania výlučne nájomcovi uvedenému v tejto zmluve.

II.

Účel nájmu

1. Účelom nájmu je využitie predmetného bytu v súlade s jeho stavebným určením.
2. Nájomca berie na vedomie, že predmet nájmu nie je prípustné používať na činnosť, ktorá by súvisela s podnikateľskou činnosťou.

III.

Popis predmetu nájmu

1. Byt pozostáva z jednej obytnej miestnosti a príslušenstva.
2. Celková podlahová výmera plochy bytu je 38,00 m².
3. Súčasťou bytu je aj jeho vnútorné vybavenie, a to najmä: vodovodné, teplovodné, kanalizačné, elektrické, prípojky STA, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie, poštová schránka, vodovodné batérie, vaňa, radiátory, merač vody.
4. Vlastníctvo bytu vrátane jeho príslušenstva a vybavenia je ohraničené vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo bytu vrátane zárubní, hlavnými uzavieracími ventilmi prívodu teplej a studenej vody a elektrickými poistkami pre byt.
5. S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a príslušenstva:
 - a) spoločnými časťami bytového domu sa na účely tejto zmluvy rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie, a to základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie,
 - b) spoločnými zariadeniami bytového domu sa na účely tejto zmluvy rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia tomuto domu. Takýmito zariadeniami sú výťahy, strojovne výťahov, spoločná televízna anténa, bleskozvody, vodovodné, teplovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky, ktoré sú určené na spoločné užívanie, slúžia výlučne domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu, v ktorom je byt umiestnený.
6. Byt je užívania schopný a všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné.

IV.

Trvanie a skončenie nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú**.
2. Nájom končí:
 - a) dohodou zmluvných strán,
 - b) zánikom predmetu nájmu alebo budovy, v ktorej sa predmet zmluvy nachádza,
 - c) uplynutím výpovednej doby,
3. Prenajímateľ môže túto zmluvu jednostranne vypovedať v prípade, že nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä ak:
 - a) nájomca nezaplatil nájomné za čas dlhší ako tri mesiace, alebo prenechal byt do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - b) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
 - c) nájomca, alebo osoby, ktoré s ním byt užívajú, hrubo poškodzujú prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome, alebo narušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov v dome, ohrozujú bezpečnosť, alebo narušujú dobré mravy v dome.
 - d) A v prípadoch ustanovených v Občianskom zákonníku
4. Výpovedná doba je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede nájomcovi.
5. Po ukončení tejto zmluvy, alebo po jej vypovedaní pre akékoľvek z hore uvedených dôvodov nemá nájomca nárok na náhradné ubytovanie.
6. Pri ukončení nájmu je nájomca najneskôr v deň skončenia nájmu povinný byt spolu so zariadením a príslušenstvom protokolárne odovzdať prenajímateľovi. V protokole sa uvedú všetky zistené poškodenia nad rámec bežného opotrebovania.
7. Pokiaľ nájomca v stanovenej lehote, t. j. k poslednému dňu trvania nájomného vzťahu priestory bytu a pivnice nevyprace, zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku dojednanej mesačnej výšky nájomného a záloh za poskytované služby, a to za každý začatý mesiac neoprávneného užívania predmetu nájmu.
10. V prípade, že nájomca neuvolní byt v určenom termíne, vzniká prenajímateľovi právo na náhradu všetkých nákladov súvisiacich s vypratáním uvedenej nehnuteľnosti.

V.

Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli na odplate (nájomnom) vo výške 130 € mesačne.
2. Nájomné je splatné mesačne vo výške 130 €, a to vopred najneskôr do 20 -teho dňa mesiaca predchádzajúceho príslušnému kalendárnemu mesiacu na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
3. Ak nájomca nezaplatí nájomné riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania stanovený príslušnými právnymi predpismi .
4. Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy potvrdzuje prevzatie súm uvedených v bode 4. a 6. tohto článku.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného a depozitu o výšku zverejnenej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR.
6. Nájomca je povinný platiť zvýšené nájomné počnúc kalendárnym mesiacom, nasledujúcim po doručení písomného oznámenia prenajímateľa o zvýšení nájomného. Nájomca je povinný zaplatiť zvýšený depozit do 15 dní od doručenia písomného oznámenia o jeho zvýšení.
7. V nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájomom, ktoré si nájomca zabezpečí na vlastné náklady. Suma preddavkových platieb za služby a dodávku energií spojenú s užívaním bytu, stanovená v mesačnom rozpise služieb je uvedená v prílohe č.1 tejto zmluvy. Preddavkovú platbu paušálne v celkovej výške 69 € bude nájomca uhrádzať mesačne a v lehotách na základe mesačného predpisu.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými platbami a skutočnými nákladmi za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu, a ktoré sú zabezpečované prostredníctvom prenajímateľa a vznikli užívaním prenajatých priestorov v priebehu účtovacieho obdobia, t.j. od 01.01 do 31.12. daného roka vyúčtuje prenajímateľ/správca služieb, v lehote do 30 dní od doručenia ročného vyúčtovania od dodávateľov týchto služieb/energií.
9. Nájomca sa zaväzuje, že prípadný ročný nedoplatok za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu a ktoré sú zabezpečované prostredníctvom prenajímateľa/správca služieb, uhradí na účet prenajímateľa do 30 dní od ročného vyúčtovania.
10. Prenajímateľ sa zaväzuje, že prípadný ročný preplatok za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu, a ktoré sú zabezpečované prostredníctvom prenajímateľa/správca služieb, uhradí na účet nájomcu do 30 dní od doručenia ročného vyúčtovania.
11. Úprava výšky nájomného a/alebo zálohových platieb sa uskutoční jednostranným písomným oznámením prenajímateľa/správca služieb, ktoré zašle nájomcovi najneskôr do 10. pracovných dní odo dňa zvýšenia.

VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný:
 - a) odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie v súlade s príslušnými predpismi a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať, mimo vykonávania činností, ku ktorým je povinný nájomca.
2. Nájomca je povinný:
 - a) starať sa riadne o byt a dodržiavať zásady stanovené touto zmluvou a pokynmi prenajímateľa,
 - b) konať počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavinenej porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu, ktorú je povinný nahradiť najneskôr do 14 dní odo dňa vzniku škody,
 - c) byt užívať výlučne na dohodnutý účel v zmysle článku II. bod 1. tejto zmluvy a nesmie bez písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu do užívania tretej osobe,
 - d) zmeny v byte, ktoré vykonal nájomca s písomným súhlasom prenajímateľa, nie je nájomca povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu,
 - e) nájomca sa zaväzuje udržiavať v byte a v bytovom dome, v ktorom sa predmet nájmu nachádza poriadok a nerušiť svojím konaním ostatných obyvateľov bytového domu,
 - f) nájomca sa zaväzuje, že v priestoroch bytu nebude prechovávať žiadne domáce zvieratá,
 - g) nájomca hradí náklady spojené s drobnými opravami v byte súvisiace s užívaním ako aj náklady spojené s bežnou údržbou, pričom za bežnú údržbu sa považuje napr. výmena žiaroviek, poruchy vodovodných batérií a pod. Drobnými opravami sa rozumie: oprava rozbitých sklenených výplní na oknách, dverách, oprava poškodenej sanity, zámkov. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ nárok po predchádzajúcom upozornení nájomcu, závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu,

- h) nájomca je povinný neodkladne hlásiť prenajímateľovi každú havarijnú udalosť, ktorá je predmetom poisťovnej udalosti pre prípad uplatnenia náhrady škody v príslušnej poisťovni. V prípade, že tak nájomca neurobí znáša náklady na odstránenie škody.
 - i) nájomca sa zaväzuje, že v byte sa nebude fajčiť, na fajčenie je vyhradený balkón bytu,
 - j) stavebné úpravy bytu robiť iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a prostredníctvom pre túto činnosť oprávneného podnikateľa, pri dodržaní ustanovení Stavebného zákona v platnom znení a príslušných STN,
 - k) zabezpečiť bežnú údržbu bytu a drobné opravy v byte,
 - l) rešpektovať susedské práva a bezpečnosť najmä:
 - vylúčiť užívanie bytu spôsobom obťažujúcim iných nájomcov (nadmerná hlučnosť, atď.),
 - vylúčiť skladovanie horľavých látok a nebezpečného odpadu a nakladanie s otvoreným ohňom v byte a dome,
 - na chodbách domu neskladovať žiadne veci,
 - dodržiavať domový poriadok,
 - m) zabezpečiť ochranu vlastných vecí (napr. poistením); nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nezodpovedá za stratu prípadne poškodenie v byte uložených vecí,
 - n) pri ukončení nájmu vrátiť prenajímateľovi byt v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie,
 - o) uhradiť všetky náklady a investície, ktoré bude jeho zavinením alebo na jeho žiadosť potrebné vynaložiť na uvedenie bytu, alebo ním poškodených častí do pôvodného stavu mimo ich obvyklého opotrebovania; týmto ustanovením nie je dotknutá úhrada nákladov na odstránenie stavebných úprav vykonaných so súhlasom prenajímateľa,
 - p) vylúčiť prenechanie bytu alebo jeho časti tretej osobe (podnájom) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - q) včas písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv bytu a umožniť ich vykonanie, ak nejde o činnosť patriacu do bežnej údržby,
 - r) v lehote najneskôr do 15 dní od začatia nájmu podať prihlášku k poplatku za komunálny odpad príslušnému správcovi dane.
3. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie platných právnych predpisov o požiarnej ochrane, bezpečnosti, ochrane zdravia a životného prostredia v plnom rozsahu. Nájomca súčasne potvrdzuje, že prevzal od prenajímateľa návody na obsluhu všetkých zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu.
4. Akákoľvek písomnosť adresovaná jednou zmluvnou stranou druhej zmluvnej strane sa považuje za doručenie aj v prípade, ak si adresát zásielku alebo osobne doručovanú zásielku odmietne prevziať, jej prevzatie zmaľ, alebo ju pošta či iná doručovateľská služba vráti ako v úložnej lehote nevyžiadanú, alebo z dôvodu nenájdeného alebo neznámeho adresáta. V týchto prípadoch je zásielka doručená 3 dni po jej odoslaní, resp. pri osobnom doručovaní v deň doručovania.
5. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, alebo obhliadky (v čase výpovednej lehoty nájomca umožní obhliadku bytu aj potenciálnym záujemcom o nájom bytu za účasti prenajímateľa bytu) výlučne však za prítomnosti nájomcov a po predchádzajúcom dohovore. Prenajímateľ je oprávnený v prípade hrozacej škody - havárie vstúpiť do predmetu nájmu za účelom jej zamedzenia, a to použitím kľúčov od bytu, ktoré bude mať prenajímateľ v obálke zapečatenej nájomcami. O vstupe do bytu musí prenajímateľ vopred nájomcu upozorniť, ak je to možné, resp. dodatočne ho bude informovať. V prípade výmeny zámku na vstupných dverách nájomcom, je tento povinný odovzdať prenajímateľovi 1ks kľúča od tohto zámku.
6. Prenajímateľ nezodpovedá za poistenie osobných vecí a zariadení nájomcom do bytu vnesených nájomníkom.
7. Nájomca je oprávnený zriadiť si sídlo obchodnej spoločnosti na adrese predmetu nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

VII.

Odovzdanie bytu a osobitné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní predmetu nájmu spíšu Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, v ktorom uvedú najmä:
- a) stav, v akom sa byt nachádza v čase jeho odovzdania,
 - b) príslušenstvo bytu,
 - c) iné skutočnosti, v ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán,

- d) dátum a miesto spísania zápisnice.
2. Nájomca po ukončení doby nájmu odovzdá prenajímateľovi uprataný čistý byt a bytové zariadenie v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebovaniu. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní bytu prenajímateľovi spíšu Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorá bude obsahovať obdobné údaje, ako sú dohodnuté v bode 1 tohto článku.
 3. Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr v deň odovzdania bytu odovzdať nájomcovi 2 sady kľúčov od bytu. Nájomca sa zaväzuje, že počas prenájmu nevymení vložku na vchodových dverách bytu bez súhlasu vlastníka bytu.

VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
2. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy vyžadujú formu písomného dodatku podpísaného obidvomi zmluvnými stranami.
3. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou predovšetkým dohodou.
5. Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým, zodpovedajúcim účelu tejto zmluvy, ktorý zmluvné strany sledovali v čase jej podpisu.
6. Táto zmluva bola vyhotovená v 2 exemplároch s platnosťou originálu, pričom každá zo zmluvných strán prevezme jedno vyhotovenie.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali a že táto, tak ako bola vyhotovená, zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú si vzájomne vážne, zrozumiteľne a úplne slobodne prejavili, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

Príloha č.1

Mesačný zálohový predpis platieb

V, dňa

V, dňa

Prenajímateľ

Mgr. Peter Jenča, starosta obce

Nájomca

Miroslav Bartoš
