

ZMLUVA O NÁJME BYTU

na ulici Vinohradská č. 62 v Šenkviaciach

1. Zmluvné strany

1. 1. Prenajímateľ Obec Šenkvice

v zastúpení: Mgr. Petrom Trojnom, starostom obce Šenkvice
sídlo: Námestie Gabriela Kolínoviča 5, 900 81 Šenkvice

IČO: 00 305 103

DIČ: 2020662259

bankové spojenie: VÚB, a. s., pobočka Pezinok, č. ú.: 2427112/0200

IBAN : SK36 0200 0000 0000 00242 7112

BIC : SUBASKBX

(ďalej len „prenajímateľ“)



a

1. 2. Nájomca

Meno a priezvisko, rodné priezvisko: **Annamária Bardáčová**

trvale bytom: [REDACTED]

rodné číslo: [REDACTED]

(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú túto Zmluvu o nájme bytu (ďalej len „zmluva“) v zmysle § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len "Občiansky zákonník"), za týchto podmienok:

2. Úvodné ustanovenia

2.1. Prenajímateľ Obec Šenkvice je výlučným vlastníkom nehnuteľností pre k. ú. Veľké Šenkvice – pozemku parcela registra „C“ č. 1857/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1116 m² a budovy (telocvičňa) súp. č. 1347 nachádzajúcej sa na parc. č. 1857/4, na ulici Školská 1 v Šenkviaciach, zapísaných na LV č. 1660, vedenom Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor. Súčasťou budovy (telocvičňa) je 2-izbový byt.

2.2. Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu v zmysle ustanovenia § 9aa ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v spojení s ustanovením § 3 bodu 4.1. písm. d) Zásad hospodárenia s majetkom Obce Šenkvice v platnom a účinnom znení, na základe čoho bol schválený nájom bytu pre nájomcu.

3. Predmet a rozsah nájmu

3.1. Prenajímateľ za odplatu odovzdáva nájomcovi do nájmu na dočasné užívanie 2- izbový byt spolu s príslušenstvom, nachádzajúci sa v Šenkviaciach, v telocvični Základnej školy, na ulici Školská č. 1, o výmere 50,31 m² (náčrt prenajatých priestorov tvorí nedeliteľnú prílohu č. 1 k tejto zmluve) (ďalej len „byt“). Nájomca je oprávnený užívať byt výlučne na účely bývania za podmienok upravených touto zmluvou.

3.2. Popis bytu:

Byt sa nachádza v severnom rohu budovy na prízemí telocvične súp. č. 1347, ulica Školská č. 1 v Šenkviaciach. Pozostáva z dvoch obytných miestností, ktoré sú účelovo využívané ako obývacia izba a spálňa. Príslušenstvo tvorí predsieň, kuchyňa, komora, kúpeľňa a samostatné WC. Obytné miestnosti sú orientované na severozápad. Dvere do bytu sú drevené bezpečnostné bez priezoru. Vnútorné dvere sú drevené dyhované v oceľovej zárubni. Vnútorný povrch stien tvoria vápennocementové omietky s maľbou. Povrch podlahy vo všetkých miestnostiach tvorí keramická dlažba. Bytové jadro je murované. Keramický obklad v kúpeľni je zrealizovaný do výšky 2,0 m. Nachádza sa tu sprchový kút s pákovou zmiešavacou batériou so sprchovou hlavickou, keramické umývadlo s pákovou zmiešavacou batériou a pračka. Keramický

obklad v samostatnom WC je zrealizovaný do výšky 1,35 m. Tu sa nachádza závesné WC s podmietským systémom. Miestnosť je odvetraná lokálnym ventilátorom. Kuchyňa je na báze dreva so spotrebičmi: elektrický šporák s elektrickou rúrou a nerezový drez s pákovou zmiešavacou batériou. Za kuchynskou linkou je zrealizovaný keramický obklad. Vykurovanie je teplovodné riešené liatinovými rebrovými radiátormi s termostatickými hlaviciami. Elektroinštalácia je svetelná a zásuvková, rozvody sú nové z medených káblov. Na oknách sú vnútorné hliníkové žalúzie. Byt je po kompletnej modernizácii vrátane nových vnútorných rozvodov vody, kanalizácie a elektriny zrealizovanej v roku 2021.

Údaje o byte:

Podlahová plocha:

predsieň: 6,68 m²,

obývacia izba: 17,66 m²,

spálňa: 10,87 m²,

kuchyňa: 9,85 m²,

komora: 1,42 m²,

samostatné WC: 0,82 m²,

kúpeľňa: 3,01 m².

Celková podlahová plocha bytu: 50,31 m².

Všeobecná hodnota nájmu, popis bytu a údaje o byte sú získané na základe Znaleckého posudku č. 121/2024 vyhotoveného Ing. Natáliou Uherčíkovou, znalkyňou z odboru Stavebníctvo, odvetvie: Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, ev. č.: 915136 zo dňa 25.06.2024.

3.3. Užívanie bytu vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo byt (ak také je), vrátane zárubní, a hlavnými uzavieracími ventilmi prívodu teplej a studenej vody, plynu a elektrickými poistkami pre byt.

3.4. Nájomca berie na vedomie, že byt sa nachádza v telocvični Základnej školy v Šenkviach, ide o budovu, ktorá sa v prevažnej miere využíva na šport a rekreáciu žiakov ako aj verejnosti a že užívanie bytu je spojené so strpením tohto účelu využitia. Tento účel využitia nesie so sebou zvýšený pohyb osôb v objekte telocvične, vyššiu mieru hluku ako aj určitý diskomfort bývania.

4. Nájomné a súvisiace platby

4.1. Nájomca sa zaväzuje platiť **mesačné nájomné za celú výmeru bytu vo výške 300,- eur** (slovom: tristo eur). Hodnota mesačného nájomného bola určená so zreteľom na účel využitia objektu na športové a rekreačné aktivity a výška mesačného nájomného zodpovedá zníženému komfortu ubytovania.

4.2. Náklady za služby spojené s užívaním bytu (elektrická energia, dodávka plynu, dodávka pitnej vody, vodné / stočné, odvoz odpadov a iné služby spojené s užívaním bytu) si hradí nájomca samostatne a nie sú zahrnuté v mesačnom nájomnom. Nájomca sa zaväzuje platiť úhradu **paušálnej sumy za služby spojené s užívaním bytu vo výške 120,- eur** (slovom: sto dvadsať eur). Zmluvné strany sa dohodli, že preplatky a/alebo nedoplatky za služby spojené s užívaním bytu sa v prípade paušálnej sumy považujú za vysporiadané v plnom rozsahu.

4.3. Nájomné podľa ustanovenia bodu 4.1. zmluvy bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi mesačne vopred vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca vo výške 300,- € prevodom finančných prostriedkov na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo v hotovosti do pokladne Obce Šenkvice, formou predloženej faktúry zo strany prenajímateľa. Prvé nájomné podľa ustanovenia bodu 4.1. zmluvy za obdobie od 01.11.2024 do 30.11.2024 vo výške 300,- € je splatné k 30.10.2024.

4.4. Služby a prevádzkové náklady podľa ustanovenia bodu 4.2. zmluvy bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi mesačne do 25. dňa bežného mesiaca vo výške 120,- € prevodom finančných prostriedkov na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo v hotovosti do pokladne Obce Šenkvice, formou predloženej faktúry zo strany prenajímateľa.

4.5. Pre prípad nedodržania termínu splatnosti platby uvedenej v bodoch 4.1. a 4.2. zmluvy sa účastníci zmluvy dohodli na zmluvnej pokute vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Uvedeným ustanovením nie je dotknuté právo prenajímateľa požadovať zákonné úroky z omeškania.

4.6. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške trojnásobku jednesačného nájomného (t. j. 3 x 300,- € = 900,- €) a to bezhotovostným prevodom na účet Obce Šenkvice: IBAN :SK31 5600 0000 0066 0357 6006 alebo v hotovosti do pokladne Obce Šenkvice k dátumu podpisu tejto zmluvy.

4.7. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne prehodnotiť raz za kalendárny rok výšku nájomného v pomere k rastu inflácie a zvýšiť cenu nájomného podľa oficiálnych údajov o inflácii publikovaných Národnou bankou Slovenska a Štatistickým úradom SR. Zároveň si prenajímateľ vyhradzuje právo jednostranne prehodnotiť raz za kalendárny rok výšku paušálnej sumy za služby spojené s užívaním bytu a zvýšiť predmetnú paušálnu sumu o preukázateľné pomerné zvýšenie cien týchto služieb na základe navýšenia dodávateľských cien.

4.8. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranného zvýšenia nájomného z dôvodu uvedeného v bode 4.6., a to formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného. Nájomné platné k 31.12. bežného roka sa zvýši o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom SR a to od 1.1. nasledujúceho roka. Zvýšené nájomné bude nájomcovi písomne oznámené a dofakturované najneskôr do šesťdesiatich (60) dní odo dňa zverejnenia oznámenia o výške inflácie Štatistickým úradom SR. Faktúra bude splatná do 14 (slovom: štrnásť) dní odo dňa jej vystavenia.

5. Doba trvania a zánik nájmu

5.1. Táto zmluva sa uzatvára na **dobu určitú do 31.07.2026** s účinnosťou **odo dňa 01.11.2024**.

5.2. Zmluva zaniká:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
- b) písomnou výpoveďou prenajímateľa v 3-mesačnej výpovednej lehote z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 písm. a) až g) Občianskeho zákonníka, počítanej od prvého dňa kalendárneho mesiaca po doručení písomnej výpovede.

5.3. Nájomca je po skončení nájmu povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v riadnom stave, zodpovedajúcom výlučne jeho primeranému opotrebeniu. O odovzdaní sa spíše protokol o prevzatí a odovzdaní bytu.

5.4. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca napriek písomnému upozorneniu užíva byt alebo jeho príslušenstvo tak, alebo trpí užívanie bytu alebo jeho príslušenstva takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo, že mu hrozí značná škoda. Lehota na vypratanie a odovzdanie bytu je v tomto prípade 3 pracovné dni od odstúpenia od zmluvy. Prenajímateľ má zároveň popri práve odstúpiť od zmluvy z rovnakého dôvodu nárok účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 1 500,- €. Prenajímateľ je oprávnený započítať si svoju pohľadávku na zmluvnú pokutu na zábezpeku, ak bola nájomcom zložená.

5.5. Po skončení nájmu má nájomca povinnosť byt v plnom rozsahu vypratať a nemá nájomca nárok na bytovú náhradu. V prípade, ak nájomca užíva byt po skončení nájmu, t. j. bez právneho dôvodu, tak prenajímateľ je oprávnený uplatniť voči nájomcovi z titulu nesplnenia povinnosti vypratať byt zmluvnú pokutu vo výške 1 000,- €. Uplatnením zmluvnej pokuty a jej úhradou nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody a na vydanie bezdôvodného obohatenia.

5.6. Prenajímateľ súčasne udeľuje súhlas s užívaním predmetného bytu okrem nájomcu aj pre Róberta Kráľa, dátum narodenia 23.09.1971.

6. Iné dojednania

6.1. Prenajímateľ odovzdáva predmet nájmu nájomcovi v stave po komplexnej rekonštrukcii so zánovnými spotrebičmi v stave spôsobilom na zmluvne dohodnuté užívanie a nájomca túto skutočnosť potvrdzuje. Nájomca sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil pred podpísaním tejto zmluvy a potvrdzuje, že byt preberá do užívania bez akýchkoľvek závad.

6.2. Drobné opravy, bežnú údržbu prenajatých priestorov si zabezpečí nájomca sám na vlastné náklady, pričom je nájomca povinný vopred oznámiť tieto úkony prenajímateľovi. Za drobné opravy sa považujú náklady jednotlivo na jednu položku opravy do výšky 50,- eur vrátane.

6.3 V prípade, že si byt vyžaduje stavebné úpravy, opravy alebo rekonštrukciu počas trvania tejto zmluvy, a pokiaľ sa nájomca rozhodne vykonať zásah do predmetu nájmu formou nevyhnutných investícií nutných na to, aby predmet nájmu zodpovedal podmienkam pre jeho riadne užívanie, môže nájomca začať s vykonávaním nevyhnutných investícií až po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a rozhodnutí príslušného stavebného úradu, pokiaľ to rozsah diela vyžaduje.

6.4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo vstupovať do bytu a to v nasledovných prípadoch:

- a) na základe predchádzajúcej dohody s nájomcom spravidla uzatvorenej aspoň tri dni vopred pred vstupom do bytu,
- b) v prípade bezprostredne hroziacej škody na majetku, zdraví alebo živote aj bez predchádzajúceho oznámenia.

6.5. O potrebe opráv nad rámec drobných opráv v byte je nájomca povinný informovať prenajímateľa bezodkladne tak, aby prenajímateľ vedel zabezpečiť vykonanie týchto opráv.

6.6. Nájomca uhradí prenajímateľovi prípadne škody a náklady, ktoré spôsobí porušením povinností zo zmluvy alebo z právnych predpisov. Nájomca je zodpovedný za všetky škody na predmete nájmu, zariadeniach a príslušenstve ako i na majetku prenajímateľa, ktoré sám spôsobí. Nájomca je zodpovedný aj za škody spôsobené osobou /-ami, ktoré sa v predmetne nájmu zdržujú.

6.7. Nájomca sa ďalej zaväzuje :

- chrániť a udržiavať predmet nájmu v riadnom stave,
- zabezpečiť nerušený výkon aktivít žiakov a/alebo verejnosti v telocvični a strpieť tieto aktivity,
- dodržiavať bezpečnostné predpisy v zmysle platných právnych predpisov a požiarne predpisy vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi, v zmysle ktorého bude zabezpečovať požiarnu ochranu na predmete nájmu.
- uhradiť prenajímateľovi nájomné a súvisiace platby vo výške podľa tejto zmluvy,
- umožniť prenajímateľovi vykonanie kontroly zabezpečenia ochrany jeho majetku,
- zaplatiť prenajímateľovi škody vzniknuté pri užívaní, alebo zanedbaním ochrany predmetu nájmu,
- na prenajatej nehnuteľnosti vykonávať len činnosti, ktoré sú v súlade s dohodnutým účelom nájmu,
- nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa prenechať prenajatú nehnuteľnosť alebo jej časť do podnájmu tretej osobe.

6.8. Nájomca má právo poistiť si na vlastné náklady domácnosť – zariadenie bytu.

6.9. Prenajímateľ zabezpečuje poistenie nehnuteľnosti na svoje náklady.

7. Spoločné a záverečné ustanovenia

7.1. Akékoľvek zmeny alebo doplnky k tejto zmluve je možné urobiť len písomnými dodatkami k tejto zmluve.

7.2. Pokiaľ táto zmluva neustanoví inak, platia pre tento nájomný vzťah príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.

7.3. Zmluvné strany prehlasujú, že sa riadne oboznámili s obsahom zmluvy a nemajú v tejto súvislosti žiadne podmienky, pripomienky ani návrhy na doplnenie. Prehlasujú, že zmluvu uzatvorili slobodne, vážne, určito a nie pod nátlakom za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluve porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom ju potvrdili svojimi podpismi.

7.4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.11.2024 za predpokladu jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v súlade so zákonom č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

7.5. Zmluva sa vyhotovuje v 4 exemplároch (každá z nich má platnosť originálu), z ktorých 2 sú určené pre prenajímateľa, 2 pre nájomcu.

7.6. Ak niektoré ustanovenia zmluvy budú zmluvné strany, príslušné súdy alebo iné kompetentné orgány považovať za neplatné alebo nevymáhateľné bez ohľadu na dôvody, potom takéto ustanovenia zmluvy budú neplatné iba v dotknutom a v najužšom možnom rozsahu, pričom zvyšná časť týchto ustanovení, ich význam a dôsledky, ako aj ostatné ustanovenia zmluvy zostanú aj naďalej v platnosti. Zmluvné strany budú v takomto prípade postupovať tak, aby účel ustanovení zmluvy považovaných za nevymáhateľné alebo neplatné bol v maximálne možnej miere rešpektovaný a pre účastníkov zmluvy právne záväzný vo forme, ktorá umožňuje jeho právnu vymáhateľnosť.

8. Dátum vyhotovenia zmluvy a podpisy zmluvných strán

8.1. Dátum a miesto vyhotovenia zmluvy :

V Šenkviaciach, dňa: 25.10.2024.

zn.: OcÚSenk-472/2024/8382-TIE

Vyhotovila: Eva Tichá

Schválila: Mgr. Andrea Maluniaková, DiS.

8.2. Podpisy zmluvných strán :

  _____ prenajímateľ: Obec Šenkvice v zastúpení starostom obce Mgr. Peter Trojna	 _____ nájomca: Annamária Bardáčová
---	---

Príloha č. 1: Grafický náčrt prenajatých priestorov

Príloha č. 1: Grafický náčrt prenajatých priestorov

