

Zmluva o nájme bytu
č.001/2022
uzatvorená v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany :

Prenajíateľ : **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**

a

Nájomca: **Iveta ZVAROVÁ**
dátum narodenia: **7.4 1989**
trvale bytom: **MPČL 46, 977 01 Brezno**

uzatvárajú túto

ZMLUVU O NÁJME BYTU

I.

Predmet nájmu

- 1.) Prenajíateľ 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.) Prenajíateľ 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 1.1.2023 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 je osadená kuchynskou linkou v zostave podľa prílohy č.1. V kuchynskej linke je zabudovaná elektrická rúra a plynová varná doska. 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 obsahuje základné 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. 1. 2023** 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 350,- € 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 hradieť 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 zmluvy uzatvorenej s dodávateľom elektriny.
- 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, TUV, 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.

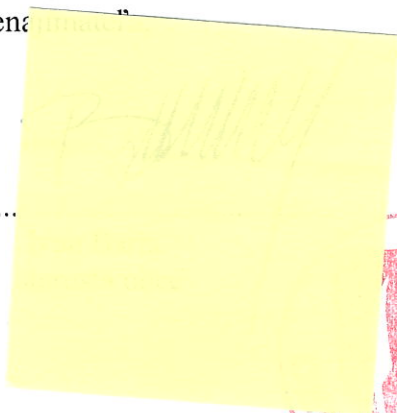
- 2.) Výpovedná lehota je dva mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

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.
- 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: 27.12.2022

Za prenájomcu:



Nájomca:

