

ZMLUVA O NÁJME č. 64/2024
uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka
a zákona č. 443/2010 Z. z.

I.
ZMLUVNÉ STRANY

Prenajímateľ: Obec Teplička nad Váhom
Zastúpená starostom obce: Ing. Viliam Mrázik
Nám. sv. Floriána 290/2, 013 01 Teplička nad Váhom
IČO: 00648264
DIČ: 2020689352
Bankové spojenie: Prima Banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu IBAN: SK34 5600 0002 7920 3015

Nájomca: Bc. Tomáš Čapek
Dátum narodenia:
Rodné číslo:
Adresa:

II.
PREDMET A ÚČEL NÁJMU

- 1./ Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového domu súpisné číslo 1256 (bytový dom č. 2), ktorý je postavený na pozemku, parc. č. KN-C č. 2869/16 a pozemku parc. č. KN-C č. 2869/17 v katastrálnom území Teplička nad Váhom, v ktorom sa nachádza **2 izbový byt**.
- 2./ Predmetom nájmu je **nájomný byt č. 12, bytový dom č. 2** spolu s príslušenstvom, ktorý sa nachádza v bytovom dome opísanom v bode 1./ tohto článku na treťom nadzemnom podlaží, podrobne opísaný v **Evidenčnom liste nájomného bytu**, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.
- 3./ Prenajímateľ týmto prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie byt opísaný v bode 2./ tohto článku s príslušenstvom a vybavením tak, ako je vyššie uvedené za účelom bývania a súčasne jedno parkovacie miesto na KN-C parcele číslo 114/6 a to za podmienok dojednaných touto zmluvou a nájomca sa touto zmluvou zaväzuje za predmet nájmu platiť dohodnuté nájomné.
- 4./ Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu na dočasné užívanie výlučne nájomcovi uvedenému v tejto zmluve, pričom nájomca nie je oprávnený užívať predmet nájmu s inými osobami okrem osôb tvoriacich domácnosť nájomcu, ktoré sú uvedené v **Zozname osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom**.
- 5./ Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne za účelom bývania a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

III.
DOBA NÁJMU

- 6./ Zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to na obdobie **dvoch rokov**, počnúc dňom podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami a končí uplynutím dojednanej doby dňom, ktorý je zhodný s dňom vzniku nájmu.
- 7./ Nájom končí uplynutím dohodnutej doby nájmu, alebo pred uplynutím tejto doby dohodou zmluvných strán, alebo výpoveďou, pričom pri skončení nájmu nemá nájomca právo na bytovú náhradu.
- 8./ Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúcim po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Prenajímateľ môže zmluvu vypovedať iba za podmienok stanovených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
- 9./ Po ukončení nájmu je nájomca povinný v lehote 3 dní odo dňa ukončenia nájmu predmet nájmu protokolárne odovzdať. V protokole sa uvedú všetky zistené závady a poškodenia predmetu nájmu, ktoré sú nad rámec bežného opotrebenia. V prípade ak sa nájomca bude vyhýbať protokolárnemu odovzdaniu predmetu nájmu, je prenajímateľ oprávnený vykonať komisionálne prevzatie predmetu nájmu a to na náklady nájomcu. Súčasne je prenajímateľ oprávnený veci patriace nájomcovi uskladniť na vyhradenom mieste.
- 10./ Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na predmet nájmu v prípade, že si bude riadne a včas plniť svoje povinnosti, vyplývajúce z tejto zmluvy o nájme, najmä riadne a včas platiť nájomné a poplatky za služby spojené s nájmom a bude súčasne spĺňať podmienky na užívanie tohto bytu stanovené osobitným predpisom.
- 11./ O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred termínom skončenia nájmu nájomného bytu. O opakované uzavretie nájomnej zmluvy musí nájomca požiadať písomne obec doručením žiadosti na obecný úrad v termíne 60 dní pred ukončením nájmu tejto zmluvy a súčasne doručiť doklady podľa zákona č. 443/2010 Z. z., inak jeho právo na opakované uzavretie nájmu zaniká.

IV. NÁJOMNÉ A ÚHRADY ZA SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVANÍM BYTU

- 1./ Zmluvné strany dohodli mesačnú výšku nájomného za predmet nájmu v sume **76,72 €**.
- 2./ Nájomné je splatné v pravidelných mesačných splátkach vopred a to vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa vedený v peňažnom ústave Prima Banka Slovensko, a. s., číslo účtu: **SK34 5600 0002 7920 3015**.
- 3./ Poplatky za služby spojené s užívaním predmetu nájmu a to dodávka elektrickej energie do spoločných priestorov a vody, prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi na základe zúčtovacích faktúr vystavených dodávateľmi týchto služieb nasledovným spôsobom:
 - pri dodávke elektrickej energie do spoločných priestorov ročne podľa skutočného odberu po vystavení faktúry od dodávateľa elektrickej energie,
 - pri dodávke vody štvrtročne podľa skutočného odberu po vystavení faktúry od dodávateľa vodného a stočného.
- 4./ V prípade, ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného a úhrad za služby spojené s nájmom viac ako 5 dní, nájomca je povinný zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 0,5% denne za každý deň omeškania z dlžnej sumy.

- 5./ Ak sa zmenia skutočnosti, rozhodujúce pre určenie výšky nájomného a poplatky za služby spojené s užívaním bytu zo strany dodávateľov týchto služieb, prenajímateľ má právo jednostranne upraviť ich výšku, ktorú oznámi nájomcovi, a ktorý sa súčasne zaväzuje po obdržaní tohto oznámenia k ich úhrade.

V. FINANČNÁ ZÁBEZPEKA

- 1./ V prípade ak nájomca poruší povinnosť platenia nájomného, alebo poplatkov spojených s užívaním bytu, alebo ak poškodí predmet nájmu, zmluvné strany dohodli na účely zabezpečenia týchto úhrad finančnú zábezpeku.
- 2./ Pri ukončení nájmu, v prípade ak nenastane skutočnosť podľa bodu 1./ tohto článku a finančná zábezpeka nebude použitá na úhradu nedoplatku nájomného, poplatkov za služby spojené s užívaním bytu, alebo úhrady za poškodenie predmetu nájmu, je prenajímateľ povinný túto finančnú zábezpeku vrátiť nájomcovi v lehote 30 dní odo dňa ukončenia nájmu.

VI. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1./ Práva a povinnosti nájomcu:

- a) vykonávať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním na vlastné náklady, znášať náklady spojené s bežnou údržbou, v súlade s platnými právnymi predpismi a na vlastné náklady (príloha č. 1 K Zásadám tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv: Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním – VZN č. 2/2011). Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu vynaložených nákladov.
- b) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu takých – drobných opráv v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ, pričom je povinný umožniť ich riadne vykonanie a na požiadanie prenajímateľa poskytnúť potrebnú súčinnosť spočívajúcu aj vo vykonávaní prác. V prípade nesplnenia tejto povinnosti nájomca zodpovedá za škodu, ktorá v súvislosti s tým vznikne.
- c) na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť odstrániť v byte a v užívaných spoločných priestoroch závady, ktoré vznikli v dôsledku jeho konania alebo jeho nečinnosti alebo osôb žijúcich s ním v spoločnej domácnosti. V prípade, že sa tak nestane, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a inú vzniknutú škodu odstrániť a požadovať od nájomcu ich náhradu v plnej výške.
- d) užívať byt výlučne na bývanie.
- e) po ukončení nájmu vypratať byt a priestory s bytom súvisiace v termíne určenom touto zmluvou a predmet nájmu odovzdať prenajímateľovi so všetkým príslušenstvom a technickým zariadením v stave, v akom ich prevzali, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a to pri riadnom užívaní a vykonávaní údržby bez nároku na náhradu nákladov súvisiacich so zhodnotením bytu a užívaných spoločných priestorov domu.

- f) platiť okrem dohodnutého nájomného aj úhrady za služby spojené s užívaním bytu a to podľa evidenčného listu nájomného bytu a vyúčtovania za jednotlivé mesiace trvania nájmu v lehotách splatnosti.
- g) nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú v dome ním ako aj osobami, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti.
- h) nájomca nemôže prenechať predmet nájmu do užívania iným osobám z titulu podnájmu.
- i) nájomca nesmie vykonávať akékoľvek stavebné úpravy a podstatné zmeny na predmete nájmu, vrátane zásahov do elektroinštalácie a vodoinštalácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, v opačnom prípade zodpovedá za vzniknutú škodu. V prípade súhlasu náklady na realizáciu navrhnutých zmien znáša v plnom rozsahu nájomca bez nároku na ich náhradu po ukončení nájmu.
- j) nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že bol oboznámený s povinnosťami vzťahujúcimi sa na nájomcu bytu, v súvislosti so správou a prevádzkou obytného domu, v ktorom sa predmetný byt nachádza. Zároveň vyhlasuje, že tieto povinnosti sa zaväzuje plniť a dodržiavať.
- k) nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom bytov výkon ich práv.
- l) nájomca je povinný dodržiavať **ustanovenia Všeobecného záväzného nariadenia o podmienkach pridelovania a správy nájomných bytov v bytových domoch** podľa zásad stanovených a schválených na zasadnutí obecného zastupiteľstva č. 2/2011 a novely VZN č. 2/2021.

2./ Práva a povinnosti prenajímateľa:

- a) prenajímateľ sa zaväzuje stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte počas trvania nájmu vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Nájomca môže tento súhlas odoprieť iba z vážnych dôvodov. Pokiaľ prenajímateľ takéto opravy bude vykonávať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje ich vykonanie bez obmedzenia umožniť.
- b) prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu užívania bytu a dodržiavania povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy a nájomca je povinný prenajímateľovi túto kontrolu umožniť vykonávať.

VII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 1./ Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, spravujú sa právne vzťahy jej účastníkov ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacimi predpismi.
- 2./ Zmluva je vypracovaná v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po jednom vyhotovení.
- 3./ Meniť a dopĺňať ustanovenia tejto zmluvy je možné len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán, formou písomného dodatku k tejto zmluve, pre platnosť ktorého sa vyžaduje jeho podpísanie obidvoma zmluvnými stranami.

4./ Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluva bola spísaná podľa ich pravej a slobodnej vôle, nebola uzatvorená v tiesni ani za iných nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom túto zmluvu vlastnoručne podpisujú.

V Tepličke nad Váhom dňa **01. júna 2024**

Prenajímateľ:
Obec Teplička nad Váhom,
zastúpená starostom obce Ing. Viliam Mrázik

.....

Nájomca:

.....

Bc. Čapek Tomáš

Bytový dom č. 2, súpisné číslo 1256 na pozemku, na parcele č. 2869/16 a 2869/17

Kategória bytu: 2-izbový byt (obytná plocha 39,49 m²)

Evidenčný list bytu č. 12

Vstupná predsieň	vstupné dvere protipožiarne plné podlaha keramická dlažba elektrický vrátnik poistková skrinka plastová elektrická dvoj-zásuvka radiátor s termostatickým ventilom 2 x svetelné vypínače
Kúpeľňa	plynový kotol IMMERGAS plastové okno dvere plné podlaha – keramická dlažba, obklady stien keramické vaňa s pákovou batériou + sprcha umývadlo s bodovou pákovou batériou WC misa rebríkový radiátor s termostatickou hlavicom 1 x vypínač 2 x zásuvky komínové dvierka vodomer v odvetrávacej šachte
Kuchyňa	keramická dlažba + soklík kuchynská linka dĺžky 190 cm – antikorový drez páková batéria skrinky nad kuchynským drezom dĺžky 238 cm kombinovaný sporák – el. rúra + plyn digestor vypínač k sporáku el. vypínač 4 x zásuvky dvere plné + štítok kľúč radiátor s termostatickou hlavicom
Obývacia izba	podlaha plávajúca + soklík dvere plné okno plastové radiátor s termostatickou hlavicom zásuvka na TV 3 x dvoj-zásuvky 1 x elektrický dvoj-vypínač

Izba I. dvere plné + štítok + kľučka
plávajúca podlaha + soklík
1 x dvoj-páčkový vypínač
3 x dvoj-zásuvka
radiátor s termostatickou hlavickou
okno plastové

Spoločný priestor chodba + schodište

Ku každému bytu prináleží :

- plynomer
- elektromer
- bytová schránka

V Tepličke nad Váhom
dňa: 01. 06. 2024

.....
podpis nájomcu