

Zmluva o nájme bytu
§ 663 a nals. a § 685 a nals . OZ
č. zmluvy 1/2004

OCU-2024/E1301/S357-LF

Prenajímateľ : **Obec Čifáre** zastúpená starostom Mgr. Júliusom Czapalom
Adresa : Obecný úrad Čifáre č. 111, 951 61
Bankové spojenie : PKB Vráble
Číslo účtu : 220 533 7001/5600
IČO : 307 866
(ďalej len prenajímateľ)

Nájomca : **Andrea Smidáková**
(ďalej len nájomca)

uzatvorili 15.08.2024 túto

zmluvu o nájme bytu

I.

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt nachádzajúci sa v obci Čifáre v budove základnej školy, ktorý pozostáva z dvoch izieb, z predsieni, kuchyne, kúpelne, WC, špajze. Celková plocha obytných miestností - dvoch izieb – je **33 m²** a plocha vedľajších miestností je **21 m²**.

2. Predmetný byt sa nachádza v budove základnej školy a nie sú v ňom žiadne vady. Vo všetkých izbách sú parketové podlahy a pod oknami sú umiestnené radiátory. V kúpeľni je vaňa, umývadlo, dve batérie / vaňová umývadlová/. V kuchyni sa nachádza sporák zn. Mora, kuchynská linka zn. Linda s umývacím drezom nad ktorým je zabudovaná batéria. Pod kuchynským oknom je umiestnený radiátor. V kuchyni, v špajzi, v kúpeľni, v predsieni je keramická dlažba. V predsieni je umiestnený zvonček a domáci telefón. Elektrické vedenie v predmetnom byte je vedené pod omietkou. Na oknách miestností spálne, WC a kúpelne sú vonkajšie rolety. V špajzi je umiestnený bojler na ohrev vody.

3. Nájomca sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil a dňom 9.7.2014 ho bez závad preberá do užívania. Nájomca popri práve užívať byt má aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu/ 688 OZ /

4. Nájomca nesmie užívať areál dvora(okrem prístupu do predmetu nájmu) nakoľko tento slúži pre školské účely. Uvedené ustanovenie platí i počas prázdnin.

5. Nájomca je povinný uzatvárať na kľúč vchodové priestory do budovy ako i do školského areálu.

II.

Nájomný pomer vzniká dňom 1.1.2025 a uzatvára sa do 31.12.2028. Nájom bytu je chránený a ak nedôjde k dohode, možno ho vypovedať len z dôvodov uvedených v zákone. Po skončení nájmu je potrebné uzatvoriť novú nájomnú zmluvu inak sa predmet nájmu ruší.

III.

Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi byt uvedený v bode I. tejto zmluvy spolu s príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečovať nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

IV.

1.Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou/ § 687 ods. 2 OZ/. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca do výšky 40,00 Eur v jednotlivom prípade . Nutnosť výkonu opráv , ktoré má znášať prenajímateľ, je povinný oznámiť nájomca prenajímateľovi, bez zbytočného odkladu a súčasne umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti / 692 ods. 1 OZ /. Zaväzuje sa tiež predmetný byt, spoločné priestory a zariadenie domu užívať riadne a riadne používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Pri výkone svojich práv bude dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv / § 690 OZ/ .

2.Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa na odstúpenie od nájomnej zmluvy, ak napriek jeho písomnej výstrahe bude prenajatý byt užívať, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda / 679 ods. veta prvá OZ /.

V.

Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa , a to ani na svoje náklady. / § 694 OZ /.

VI.

Zmluvné strany berú na vedomie, že oprávnenie prenajímateľa na výkon stavebných prác, resp. iných podstatných zmien v byte je viazané na súhlas nájomcu, ktorý ho môže odmietnuť len z vážnych dôvodov. Ak však prenajímateľ bude vykonávať také úpravy na príkaz príslušného štátneho orgánu , je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla / § 695 OZ /.

VII.

1. *Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi ročné nájomné v sume 2 400,-Eur (dvetisíc štyristo) za príslušný mesiac 200 Eur vždy do 20. dňa kalendárneho mesiaca a to na účet obce SK485600 0000 0022 0533 7001 variabilný symbol 20062185969 Prima banka Vráble, alebo do pokladne obce. Z uvedenej sumy je tvorený i fond opráv v zmysle platných noriem.*
2. *Ak nájomca nezaplatí nájomné a zálohy za služby do 15 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.*
- 2.1 *Vyúčtovanie za elektrickú energiu, vodné stočné ako i za kúrenie sa uskutoční za jeden krát ročne a to 30.4 príslušného kalendárneho mesiaca.*
- 2.1.2 *Vyúčtovanie za vodné a stočné bude vychádzať z hodnôt namontovaného vodomeru pre tento byt a finančná výška sa bude odvíjať od cien určených predpismi. Stočné sa bude odvíjať od množstva vyvezených fekálií za príslušné obdobie, pričom množstvo za stočné sa bude odvíjať od množstva nameraných hodnôt namontovaného vodomeru pre tento účel pre tento byt.*
- 2.1.3 *Vyúčtovanie za eklektickú energiu sa prevedie podľa výšky nameraných hodnôt na samostatnom elektromery pre tento byt a výšky ceny určených právnymi predpismi.*
- 2.1.4 *Vyúčtovanie za plyn sa prevedie podľa výšky nameraných hodnôt na plynomeri a výšky ceny určených právnymi predpismi.*
- 2.1.5 *Zmluvné strany sa dohodli, že úhrada nákladov podľa bodov 2.1, sa prevedie do 30 dní odo dňa vyúčtovania.*
5. *V nájomnom nie je zahrnutá daň z nehnuteľností.*

VIII.

Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia a prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za splnenia poskytované s užívaním bytu a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanoví osobitný právny predpis

IX.

*Nájomca nemôže dať predmetný byt do podnájmu. **Prenajímateľ po skončení nájmu nie je povinný zabezpečiť nájomcovi náhradné ubytovanie.***

X.

Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenájomateľa. V prípade, že zmeny zvýšia kvalitu a vybavenie bytu, prenájomateľ nepožaduje uvedenie bytu do pôvodného stavu.

XI.

Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmetný byt prenájomateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že zmeny zvýšia kvalitu a vybavenie bytu, prenájomateľ nepožaduje uvedenie bytu do pôvodného stavu.

XII.

1. Zmluva je napísaná v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zo zmluvných strán dostane jedno vyhotovenie.

2. Porušenie akýchkoľvek ustanovení tejto zmluvy oprávňuje prenájomateľa na okamžité ukončenie predmetu nájmu.

XIII.

Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpísania zmluvnými stranami.

XIV.

Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, s jej obsahom bez výhrad súhlasia, na znak čoho ju dobrovoľne vlastnoručne podpisujú.

XV.

Týmto dobrovoľne a slobodne prejavujem vôľu ako dotknutá osoba a vedome poskytujem súhlas podľa zákona č. 122/2013 so spracovaním osobných údajov na účely tejto zmluvy.

.....
prenajímateľ

.....
nájomca