

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzavretá v zmysle § 685 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

(ďalej len „Zmluva“)

Zmluvné strany

1. Prenajímateľ:

Materská škola, Východná 715, 032 32 Východná

IČO: 37815687

DIČ: 2021699823

V zastúpení riaditeľkou materskej školy Mgr. Zuzanou Fridmanovou

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

2. Nájomca/nájomcovia:

Brezinová Mária

Východná 842, 03232 Východná

(ďalej len „Nájomca“)

prehlasujú, že sú plne spôsobilí na právne úkony a za nižšie dohodnutých podmienok uzatvárajú túto Zmluvu.

1. PREDMET ZMLUVY

- 1.1 Predmetom tejto Zmluvy je nájom **bytu, prvé poschodie, byt č. 4** (ďalej len „byt“), nachádzajúci sa v Materskej škole, Východná 715, 032 32 Východná.
- 1.2 Byt sa skladá z 2 obytných miestností, predsiene, kúpeľne a WC. Podlahová plocha bytu je **65,20 m²**.
- 1.3 Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do nájmu celý byt.
- 1.4 Zoznam osôb žijúcich v byte spolu s Nájomcom s uvedením ich mena, priezviska a dátumu narodenia.

2. DOBA NÁJMU

- 2.1 Prenajímateľ ponecháva na základe Uznesenia obecného zastupiteľstva obce Východná č. 12/12/2023 Nájomcovi byt do užívania **na dobu určitú na 2 roky, a to od 01.01.2024 do 31.12.2025.**
- 2.2 Nájom bytu a užívanie bytu nájomcom skončí uplynutím dohodnutej doby. V prípade dodržania podmienok uvedených vo všeobecne záväzných právnych predpisoch (najmä ak nevznikol dôvod dania výpovede podľa § 711 Občianskeho zákonníka, a ak si Nájomca včas plnil všetky povinnosti dohodnuté príslušnou nájomnou zmluvou), má nájomca právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu na dobu určitú. Pred skončením nájmu je Nájomca povinný predložiť Žiadosť na obecné zastupiteľstvo obce Východná, ktoré rozhodne o ďalšom predĺžení nájmu.
- 2.3 Prenajímateľ má právo vypovedať túto Zmluvu v prípade nedodržania touto zmluvou dohodnutých podmienok, ako aj v prípade vzniku oprávnenia dania výpovede ustanovené Občianskym zákonníkom. Výpovedná doba je trojmesačná, ak osobitný predpis neustanovuje inak a začne plynúť 1. dňom nasledujúceho mesiaca po jej doručení nájomcovi..
- 2.4 Nájomca má právo vypovedať Zmluvu aj bez uvedenia dôvodu, a to s trojmesačnou výpovednou dobou, ktorá začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po jej doručení druhej zmluvnej strane.

3. NÁJOMNÉ, SLUŽBY SPOJENÉ S NÁJMOM A SPÔSOB ÚHRADY

- 3.1 Nájomca a Prenajímateľ sa dohodli na mesačnej cene nájmu vo výške **100,12 eur**.
- 3.2 Spolu s nájomom bude **Nájomca mesačne uhrádzať Prenajímateľovi úhrady spojené s užívaním bytu – vodné, stočné a elektrická energia**, na základe odpisu spotrebovaného množstva energií.
- 3.3 Nájomca sa spolu s dohodnutou výškou nájmu zaväzuje mesačne platiť preddavok za úhrady spojené s užívaním bytu stanovené mesačným zálohovým predpisom podľa bodu 3.2. tejto zmluvy, a to **dopredu najneskôr do 20-teho dňa príslušného mesiaca za nasledujúci mesiac bezhotovostne na účet IBAN SK08 5600 0000 0016 4120 9001**. Ak Nájomca nezaplatí mesačné nájomné a mesačné preddavky za úhrady spojené s užívaním bytu v dohodnutej lehote podľa tejto Zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu úrok z omeškania vo výške ustanovenej § 3 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z, ktorým sa vykonáva ustanovenie § 517 ods.2 Občianskeho zákonníka.
- 3.4 Prenajímateľ je oprávnený pri zmene cenových predpisov, pri zmene cien dodávateľov energií primerane upraviť výšku preddavkov za úhrady spojené s užívaním bytu. Taktiež je v odôvodnených prípadoch oprávnený jednostranne upraviť výšku nájmu pri súčasnom dodržaní maximálnej ceny nájmu ustanovenej všeobecne záväzným právnym predpisom. O uvedenom bude Prenajímateľ Nájomcu včas písomne informovať.
- 3.5 Nájomca je povinný platiť cenu nájmu zvýšenú o sumu spotrebovanej energie podľa mesačného výkazu spotreby energií.

4. PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU BYTU

- 4.1 Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte vymedzené nariadením vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov si zabezpečí sám a na svoje náklady.
- 4.2 Nájomca má vedľa práva užívať byt aj právo užívať spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.
- 4.3 Nájomca nie je oprávnený prenajať byt alebo jeho časť prenechať do podnájmu tretej osobe. Toto porušenie zmluvy je dôvodom na okamžité odstúpenie od zmluvy zo strany Prenajímateľa.
- 4.4 Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie zabezpečujúce ostatným užívateľom bytov v dome nerušený výkon ich práv.
- 4.5 Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia bytu, ktoré v byte spôsobí alebo spôsobia tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, Prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení poškodenia odstrániť a požadovať od Nájomcu náhradu.
- 4.6 Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte ani mimo bytu, t.j. na fasáde, na vonkajších konštrukciách, na strešných konštrukciách vykonávať žiadne zmeny ani stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
- 4.7 Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi potrebu vykonať v byte opravy, ktoré prislúchajú Prenajímateľovi. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá za škodu tým spôsobenú.
- 4.8 Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

- 4.9 Nájomca nemôže užívať byt na iné účely než na bývanie. Toto porušenie zmluvy je dôvodom na okamžité odstúpenie od zmluvy zo strany Prenajímateľa.
- 4.10 Nájomca je povinný umožniť do bytu vstup oprávneným osobám Prenajímateľa ako aj zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
- 4.11 Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať Prenajímateľovi vypratý a v riadnom stave, vrátane prevedenia hygienického náteru stien, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 4.12 Po ukončení zmluvného vzťahu nemá nájomca právo ani nárok žiadať od Prenajímateľa zabezpečenie náhradného bytu alebo náhradného ubytovania a Prenajímateľovi takáto povinnosť za žiadnych okolností nevzniká.
- 4.13 Prenajímateľ odovzdá nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie.
- 4.14 Prenajímateľ po skončení nájmu nepreplatí Nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné zmeny, ktoré v byte vykonal, ani protihodnotu toho, o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšili, aj keď k tomu dal súhlas.

5. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 5.1 Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia Prenajímateľom. Platnosť Zmluvy je dňom podpisu.
- 5.2 Túto Zmluvu možno meniť a dopĺňať len písomnými dodatkami dohodnutými písomne obidvoma zmluvnými stranami.
- 5.3 Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto Zmluvou sa riadia Občianskym zákonníkom, Zákonom č. 443/2010 Z.z. prípadne ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 5.4 Spracovanie poskytnutých osobných údajov je v súlade s Nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EU) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov (GDPR) a so zákonom č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení. Nájomca prehlasuje, že je informovaný o spracovaní osobných údajov a o uplatnení práv dotknutých osôb v zmysle uvedených právnych predpisov.
- 5.5 Táto Zmluva sa vyhotovuje v počte dvoch rovnopisov, pričom jeden rovnopis obdrží Materská škola - Prenajímateľ a jeden Nájomca .
- 5.6 Zmluvné strany prehlasujú, že sú oboznámené s obsahom zmluvy, že bola uzatvorená po vzájomnom prerokovaní podľa ich pravej a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne a nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok pre ktorúkoľvek zmluvnú stranu.

Vo Východnej, dňa 20.12.2023

Nájomca:

Prenajímateľ: