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:
Valkovec Ján
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 (**ďalej len **„byt**“), nachádzajúci sa v Materskej škole, Východná 715, 032 32 Východná.

1.2 Byt sa skladá z kuchyne, 1 obytnej miestnosti, kúpeľne a WC. Podlahová plocha bytu na vykurovanie je 35,63 m^2.

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. 15/12/2023 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 l. 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 **71,50 eur**.

3.2 Spolu s nájmom 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 prenajatý 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 vyprataný 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 nasledujúcom 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:**