

ZMLUVA O NÁJME BYTU
uzavretá podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany:

Prenajíateľ: Obec Stará Voda

Sídlo: 053 34 Stará Voda 15

IČO: 00329665

Zastúpená: **Jánom Jarábekom, starostom obce**

Bankové spojenie: Prima banka pobočka Spišská Nová Ves

Číslo účtu : SK755600000003400461002

Nájomca: Ľubica Slaninová, rod. Kovačiková

narodená: [REDAKOVANÉ] rodné číslo: [REDAKOVANÉ]

bytom: **Stará Voda č. 10**

uzavreli túto

ZMLUVU O NÁJME BYTU

**I.
PREDMET NÁJMU**

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom budovy súp. č. 10 na pozemku parc. CKN č. 5193/2 v Starej Vode, ktorá je na Správe katastra v Gelnici zapísaná na liste vlastníctva č. 1 pre katastrálne územie Stará Voda.
2. Prenajíateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania 3-izbový byt s príslušenstvom v budove popísanej v ods. 1 tohto článku.
3. Predmetom nájmu nie sú pivničné priestory a strešné priestory bytu.

**II.
OPIS BYTU**

1. Byt je vykurovaný kachľovými pecami a pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, dve chodby, kúpeľňa a dve komory. Byt je vybavený novými plastovými oknami a vstupnými dverami. V byte je inštalovaný rozvod elektriny, rozvod vody – studenej a teplej, merač studenej vody PSVP a. s.
Celková výmera podlahovej plochy bytu je 81,54 m², z toho podlahová plocha obytných miestností je 49,23 m² a podlahová plocha vedľajších miestností bytu je 32,31 m².
2. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a užívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
3. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu a jeho príslušenstva sa oboznámil za prítomnosti zástupcu prenajíateľa.
4. Prenajíateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave.

III. DOBA NÁJMU

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom bytu sa uzatvára na dobu určitú a to na dobu jedného roka od **8.11.2018 do 07.11.2019** s možnosťou opakovaného predĺženia.
2. Nájom končí uplynutím doby dojednanej Čl. III.ods.1.
3. Ak bude mať nájomca nájomného bytu záujem o predĺženie platnosti tejto nájomnej zmluvy, je povinný 2 mesiace pred ukončením platnosti zmluvy doručiť na Obecný úrad Stará Voda žiadosť o predĺženie doby jej platnosti (doby trvania nájmu). Žiadosť o predĺženie podaná nájomcom prerokuje obecné zastupiteľstvo a rozhodne o nej. Zmluvné strany v prípade schválenia predĺženia, uzavru novú nájomnú zmluvu, alebo dodatok k nájomnej zmluve, ktorým predĺžia dobu platnosti zmluvy.

IV. NÁJOMNÉ A ÚHRADA ZA PLNENIA POSKYTOVANÉ S UŽÍVANÍM BYTU

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľov nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné za užívanie bytu je celkom v **sume 77,93 € mesačne** (slovom sedemdesiatsedem eur 93 centov). Výpočet úhrady za nájom bytu je prílohou tejto zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje, že bude prispievať do fondu opráv a údržby mesačne sumou určenou prenajímateľom.
4. Náklady za elektrickú energiu spotrebovanú v byte, internet, koncesionárske poplatky za televíziu a rozhlas je povinný uhrádzať nájomca z vlastných prostriedkov, (byt má samostatné meranie odberu elektrickej energie od VSE a.s.) za odvoz a likvidáciu odpadu platí nájomca podľa Všeobecne záväzného nariadenia Obecného zastupiteľstva v Starej Vode.
Za odber vody z verejného vodovodu platí nájomca priamo prevádzkovateľovi vodovodu PVPS a.s.
Náklady na vývoz fekálií zo žumpy a odvoz odpadovej vody si nájomník zabezpečí sám na vlastné náklady.
5. Nájomné za byt je nájomca povinný platiť vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
6. Nájomné bude nájomca uhrádzať v hotovosti do pokladne prenajímateľa alebo bezhotovostne, prevodom na účet prenajímateľa, č. účtu 3400461002/5600.
7. Ak nájomca neuhradí nájomné včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania.
8. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného, ak sa zmenia cenové predpisy alebo ak prenajímateľ vybaví byt novými predmetmi, ktoré tvoria zariadenie a vybavenie bytu. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť výšku nájomného v prípade, ak mu zo zákona vznikne nová povinnosť odvodu dane z príjmu z nájomného za predmetný byt, alebo iná povinnosť zo zákona, ktorá zvýši obstarávacie náklady na byt, avšak

maximálne do výšky navýšenia platieb na základe zákona.

9. Ak nastane skutočnosť uvedená v odseku 8 je prenajímateľ oprávnený meniť výšku nájomného od 1. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
10. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok v byte a správať sa v súlade s dobrými mravmi a zásadami slušného susedského spolunažívania.

V.

PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU

1. Nájomcovi bol byt pridelený hlavne z dôvodu zabezpečenia výchovy detí, a to ich opätovného zverenia do opatery matke, ktorá chce im zabezpečiť riadny a dôstojný život.
2. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a je povinný zabezpečiť nájomcovi bytu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
3. Nájomca je povinný užívať byt riadne a riadne požívať plnenia, ktorý poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Drobnými opravami v byte súvisiacimi s jeho užívaním sú opravy bytu, miestnosti neslúžiacich na bývanie, ktoré sú súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ak náklady v jednotlivých prípadoch neprevyšujú sumu 70,- eur. ktorých náklady v jednotlivých prípadoch neprevyšujú sumu 70,- €.

Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov. Nájomca je povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a o bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu. Ďalej je nájomca povinný udržiavať spoločné priestory a okolie nájomného bytu v čistom stave a okolie bytu pravidelne kosiť. Priľahlé chodníky k bytu je povinný čistiť a udržiavať v bezpečnom stave najmä v zimnom období odstraňovaním snehu a námrazy.
4. Prenajímateľ sa nezaväzuje uhrádzať nájomcovi náklady spojené s vykonávaním stavebných úprav a iných zmien v byte nájomcu aj keď nájomcovi na takéto úpravy a zmeny dal písomný súhlas. Náklady spojené s vykonávaním stavebných úprav a iných zmien v byte si uhrádza nájomca a tieto náklady si nájomca nemôže započítat' s platením nájomného alebo úhrada za plnenia. Má sa za to všetky stavebné úpravy a iné zmeny v byte majú trvanlivosť len po dobu nájmu. Po skončení sa tieto stávajú súčasťou nehnuteľnosti, inak je nájomca povinný ich odstrániť a predmet nájmu uviesť na svoje náklady do pôvodného stavu.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré znáša prenajímateľ a umožniť ich vykonanie. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
6. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi nerušený a neobmedzený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu a zabezpečiť pre nájomcu riadne plnenie služieb, s ktorými je predmet nájmu spojený.

Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte alebo v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po

- predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať o nájomcu náhradu.
7. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
 8. Nájomca nesmie dať byt do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
 9. Nájomca je povinný umožniť vstup do prenajatého bytu prenajímateľovi zamestnancom prenajímateľa za účelom odstránenia závad brániacich riadnemu užívaniu bytu alebo závad, ktorými je výkon práv nájomcom ohrozený a za účelom kontroly dodržiavania povinnosti nájomcu, vyplývajúcich im z tejto zmluvy a Občianskeho zákonníka alebo v prípade že na predmete nájmu hrozí vznik škody.
 10. Poistenie bytu si nájomca zabezpečí na vlastné náklady.
 11. Nájomca si na vlastné náklady zabezpečí čistenie komínov a prípadné kontroly s tým súvisiace.
 12. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého bytu a hnuteľného majetku a zaväzuje sa urobiť všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie. Taktiež zodpovedá za všetky škody vzniknuté v byte jeho zavinením.
 13. Nájomca sa zaväzuje, že s bytom, s jeho zariadením a vybavením, bude zaobchádzať šetrne, ním poškodené predmety a zariadenia dá včas na svoje náklady opraviť, za stratené alebo neopraviteľné predmety a zariadenia dá prenajímateľovi, ak s tým súhlasí, rovnaké náhradné predmety alebo zariadenia alebo vzniknutú škodu v plnej výške uhradiť.
 14. Nájomca sa zaväzuje znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie investícií, stavebných opráv, ktoré uskutoční prenajímateľ. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nebude od prenajímateľa v dôsledku týchto obmedzení v užívaní predmetu nájmu požadovať odpustenie nájomného alebo zľavu z nájomného dohodnutého v tejto zmluve.
 15. Prenajímateľ je povinný vykonávať prehliadky funkčnosti domových zariadení slúžiacich k riadnemu užívaniu bytu, vykonávať revízie technických zariadení a vykonávať opravy a úpravy zásadného charakteru.
 16. Prenajímateľ zodpovedá za dodržiavanie BOZP v súlade so zákonom NR č. 124/2006 Z.z. o BOZP v znení a doplnení niektorých zákonov a iných predpisov na úseku BOZP.
 17. Prenajímateľ sa zaväzuje v zimnom období riadne vykurovať, aktívne vetrať, 2 x denne po 30 minút.

VI. ZÁNİK NÁJMU BYTU

1. Nájom možno zrušiť aj dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou bez udania dôvodu. V prípade výpovede sa zmluvné strany dohodli na dvojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začne plynúť prvým kalendárnym dňom nasledujúceho mesiaca po podaní výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí byť podaná v písomnej forme. Ak druhá zmluvná strana odmietne prevziať listinu o odstúpení, má sa za to, že dňom takéhoto odmietnutia bolo odstúpenie oznámené.
2. V prípade, že nájomca po zániku tejto zmluvy niektorým zo spôsobov uvedených v tejto zmluve byt neuvolní, prenajímateľ je oprávnený po predchádzajúcom

- písomnom upozornení vystaňovať veci nájomcovi a uskladniť ich v náhradných priestoroch. Náklady spojené so sťahovaním a uskladnením hradí nájomca.
3. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
 4. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.
 5. Nájomca po skončení zmluvy nemá právo na žiadnu bytovú náhradu.
 6. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy okamžite odstúpiť, najmä ak:
 - a) nájomca je v omeškaní s dvoma alebo viacerými splátkami nájomného alebo v omeškaní s úhradou platieb za služby spojené s užívaním bytu
 - b) nájomca užíva byt spôsobom, ktorý nie je v súlade s dohodnutým účelom nájmu.

VII.

Osobitné ustanovenia

Táto nájomná zmluva bola schválená uznesením obecného zastupiteľstva obce Stará Voda č. 50/2018 zo dňa 08.11.2018. Výpis z tohto uznesenia je prílohou tejto nájomnej zmluvy.

VIII.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Túto zmluvu možno meniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán. Ustanovenie článku IV. ods. 8 tým nie je dotknuté.
2. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
3. Zmluva o nájme bytu nadobúda právoplatnosť dňom jej podpísania.
4. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ aj nájomca dostanú po dvoch vyhotoveniach.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli po vzájomnej dohode dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne, a na znak súhlasu zmluvu podpísali.

V Starej Vode, dňa 08.11.2018

Prenajímateľ:

Ján Jarábek, starosta



Nájomca:

Lubica Slaninová