

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzavretá podľa zákona č. 40/1964 Z.z. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
(ďalej len „občiansky zákonník“)

medzi účastníkmi:

I.

Prenajímateľ:
OBEC Horná Ves
Zastúpená starostom obce Jozefom Hrotekom
IČO: 00318108
bankové spojenie: Prima banka a.s. Prievidza
číslo účtu: 9011483002/5600

a

Nájomca:
Meno a priezvisko: Jarmila Ďurišová
Rodné číslo:
Bydlisko: Horná Ves 299
stav: vydatá
Meno a priezvisko: Branislav Ďuriš
Rodné číslo:
Bydlisko: Horná Ves 300
stav: ženatý

II.

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti súpisné číslo 360, nachádzajúcej sa na parcele č. 625/22 vedenej v katastri nehnuteľností Správa katastra Prievidza na LV č. 1 pre kat. územie Horná Ves, budova ZŠ s MŠ Horná Ves.

V budove sa nachádza trojizbový dom s príslušenstvom. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi trojizbový byt s príslušenstvom na bývanie. Byt pozostáva z troch izieb s podlahovou plochou: jedna izba 12,96 m², druhá izba 13,86 m², tretia izba 22,09 m² a príslušenstvo, ktoré tvoria predsieň 11,20 m², kuchyňa 11,98 m², neobytná hala 4,65 m², komora 3,30 m², kúpeľňa a WC. Byt je bez pivnice. Celková plocha obytných miestností (3 izby) je 49 m² a plocha vedľajších miestností je 31 m². Vykurovanie bytu je elektrické, obsluhované z jedného miesta v byte.

III.

Vchod do bytu je samostatný, nie je spojený s komunikačnými priestormi školy a preto užívanie bytu nie je spojené s užívaním žiadnych spoločných priestorov a zariadení domu. Prenajímateľ neposkytuje nájomcovi žiadne plnenia spojené s užívaním bytu. Nájomca neposkytuje prenajímateľovi žiadne plnenia spojené s užívaním bytu. Nájomca neposkytuje prenajímateľovi žiadne služby.

IV.

Nájomný pomer vzniká dňom 15.4.2016 a uzatvára sa na dobu určitú od 15.4.2014 do 14.4.2018, to je na dva roky. Nájomca má nárok na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme tohto bytu pri dodržaní podmienok stanovených v tejto zmluve. Nájomca je povinný požiadať písomne o predĺženie doby nájmu prenajímateľa najneskôr v lehote 60 dní pred skončením doby nájmu, inak nárok na predĺženie zaniká. Zmluvné strany berú na vedomie, že nájom bytu je chránený a pred uplynutím dohodnutej doby trvania nájmu možno ho vypovedať len z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku. V prípade, že by také dôvody v priebehu nájmu vznikli, môže prenajímateľ vypovedať nájom písomnou výpoveďou. Výpovedná lehota je v tomto prípade trojmesačná a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcom doručená výpoveď. Nájom bytu skončí uplynutím výpovednej lehoty. Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa kedykoľvek odstúpiť od nájomnej zmluvy, ak nájomca a osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti napriek písomnej výstrahe budú užívať byt takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo, že mu hrozí značná škoda.

V.

Zmluvné strany berú na vedomie, že oprávnenie prenajímateľa na výkon stavebných prác, resp. iných podstatných zmien v byte, ktoré by chcel prenajímateľ vykonať po dobu trvania nájmu, je viazané na súhlas nájomcu, ktorý ho môže odmietnuť len z vážnych dôvodov. Ak však prenajímateľ bude vykonávať také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

VI.

Výška nájomného je 65 eur za mesiac, v čom nie sú zahrnuté platby za služby spojené s dodávkou vody a elektrickej energie.

Nájomné je splatné vždy do konca nasledujúceho mesiaca

Ak nájomca nezaplatí nájomné v lehote do 5 dní odo dňa ich splatnosti, je povinný uhradiť prenajímateľovi tiež poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Vzhľadom k tomu, že má byt samostatný elektromer a vykurovanie bytu je elektrické, nájomca sa zaväzuje spotrebovanú el. energiu uhrádzať priamo dodávateľovi. Nájomca sa zaväzuje platiť poplatok za vodu a stočné na základe skutočne odobratého množstva vody, ktoré zaznamená vodomer č. 9232226-04 správcovi budovy školy a to do pokladne školy do konca nasledujúceho mesiaca.

VII.

Nájomca sa zaväzuje:

- platiť včas nájomné
- predmetný byt užívať riadne v súlade s touto zmluvou.
- vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je povinný oznámiť mu bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
- navykonávať stavebné úpravy a ani iné podstatné zmeny v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa a to ani na vlastné náklady.
- neuzatvárať s tretími osobami žiadne zmluvy týkajúce sa predmetného bytu, najmä nesmie dať byt do podnájmu inej osobe.
- umožniť prenajímateľovi po predchádzajúcom ohlásení vstup do bytu s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a dodržania zmluvne dohodnutého účelu užívania bytu.

Prenajímateľ sa zaväzuje:

- odovzdať nájomcovi predmetný byt v stave spôsobilom na riadne užívanie;

- oznámiť všetky dôležité skutočnosti týkajúce sa predmetného bytu.
- na vlastné náklady vykonávať údržbu bytu, okrem drobných opráv a nákladov spojených s bežným užívaním. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon nájomcovho práva ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na úhradu musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.

VIII.

Nájomca svojim podpisom berie na vedomie aktivity, ktoré sa konajú v priestoroch ZŠ s MŠ Horná Ves a rôzne oslavy, svadby a zábavy konané v školskej jedálni.

IX.

Zmluvné strany berú na vedomie, že zmenu podmienok a ďalšie podmienky nájomnej zmluvy ustanovuje Občiansky zákonník .

X.

Nájomca sa zaväzuje v prípade skončenia nájmu odovzdať predmetný byt v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie. V prípade, že na byte spôsobí nájomca alebo osoby s ním žijúce akúkoľvek škodu, je povinný nahradiť škodu prenajímateľovi v plnej výške. Nájom končí uplynutím dohodnutej doby alebo písomnou dohodou oboch zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou.

Nájomca nemá v prípade ukončenia nájmu nárok na náhradný byt ani žiadne iné ubytovanie. Nájomca je povinný uvoľniť byt v prípade skončenia nájmu najneskôr v posledný deň doby nájmu.

Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu. Nájomca preberá byt spôsobilý k okamžitému nast'ahovaniu a bývaniu, čo podpisom tejto zmluvy potvrdzuje. Bližší popis celkového stavu bytu je v Zápisnici o prevzatí bytu, ktorá je prílohou tejto zmluvy.

XI.

Účastníci zmluvy prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a znenie tejto zmluvy je v súlade s prejavom ich vôle, túto na znak súhlasu vlastnoručne podpísali. Zmluva bola vyhotovená v dvoch rovnopisoch, všetky s platnosťou originálu. Jeden pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Jarmila Ďurišová

.....
Jozef Hrotek starosta obce

.....
Branislav Ďuriš

