

Zmluva o nájme bytu

uzatvorená v zmysle ust. § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. v platnom znení (ďalej len „Občiansky zákonník“)

Zmluvné strany:

I.

názov: **Obec Potvorice**
 adresa: 916 25 Potvorice 2
 IČO: 311 936
 zastúpenie: Ľubomír Malo – starosta obce
 bankový ústav: Prima banka
 číslo účtu: 5893585001/5600

ďalej len ako „**prenajímateľ**“

a

II.

meno a priezvisko: **Ivana Heráková**, rod. Heráková
 narodená: 
 rodné číslo: 
 trvalý pobyt: 
 rodinný stav: 
 štátna príslušnosť: 

ďalej len ako „**nájomca**“

uzatvárajú dnešného dňa na základe vzájomnej dohody túto **zmluvu o nájme** /ďalej len „**zmluva**“/ v nasledujúcom znení:

Článok I

Predmet nájmu

- Prenajímateľ** je **výlučným vlastníkom** nehnuteľnosti zapísanej na **liste vlastníctva č. 1** vedený Okresným úradom Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odbor, pre Okres: Nové Mesto nad Váhom, pre Obec: POTVORICE, pre **k. ú.: Potvorice**, a to:
 - byt v rodinnom dome súpisné číslo 16**, postavený na pozemku – parcela registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape, **parcelné číslo 49**, o výmere 709 m², druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria.
- Predmetom nájmu sa pre účely tejto zmluvy rozumie:
 - miestnosť - izba o výmere 25 m²,
 - miestnosť - izba o výmere 16 m²,
 - miestnosť - kuchyňa o výmere 12 m²,
 - miestnosť - predsieň o výmere 3 m²,
 - miestnosť – špajza o výmere 9 m²,
 spolu o celkovej výmere **65 m²**.
- Predmet nájmu, vrátane jeho vybavenia a príslušenstva, je ohraničený vstupnými dverami do predmetu nájmu, vrátane zárubní, a hlavnými uzavieracími ventilmi prívodu studenej vody, plynu a elektroinštalácie pre predmet nájmu. Zdroj pitnej vody tvorí verejný plynovod. Predmet nájmu je vykurovaný plynom - plynovými kachlami umiestnenými v izbách a kuchyni. Kuchyňa je vybavená kuchynskou linkou a plynovo elektrickým sporákom. Predmet nájmu je starý. Je nepodpivničený so sedlovou strechou. Základy sú bez izolácie. Obvodové múry a nosné steny sú murované v skladovej hrúbke 30 cm. V obytných miestnostiach a v kuchyni je na podlahe položené PVC, podlahy ostatných miestností sú pokryté cementovým poterom. Vnútorné vybavenie je s kúpeľňou, čiastočne vybavenou sociálnym zariadením. Predmet nájmu je III. kategórie.

ďalej len „**predmet nájmu**“

Článok II

Účel nájmu

- Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi **výlučne za účelom bývania**.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že spolu s nájomcom sú predmet nájmu oprávnené užívať aj deti nájomcu a to **Lukas Peter Benech** r. Benech, narodený: 16.04.2010 a **Manuel René Jokerle** r. Jokerle, narodený: 11.06.2014.
3. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý predmet nájmu využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy a zakladá právo prenajímateľa okamžite odstúpiť od tejto zmluvy.

Článok III

Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom predmetu nájmu sa uzatvára **na dobu určitú**, a to na dobu **od 1.12.2014 do 31.12.2015**.
2. Po uplynutí tejto doby nájmu má nájomca právo na opätovné uzatvorenie zmluvy o nájme na dobu jedného roka, a to iba v prípade, ak si bude nájomca riadne plniť všetky svoje povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy. Posúdenie predĺženia doby nájmu nájomcovi je na výlučnej vôli prenajímateľa a nájomca nemá na to právny nárok. O tomto predĺžení doby nájmu sa zmluvné strany dohodnú najneskôr do pätnástich kalendárnych dní odo dňa uplynutia doby nájmu.
3. Po skončení nájmu nájomca nemá právo na bytovú náhradu.
4. V deň podpisu tejto zmluvy bude spísaný protokol o prevzatí predmetu nájmu, ktorý bude podpísaný oboma zmluvnými stranami a ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

Článok IV

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Za nájom predmetu nájmu bude nájomca platiť nájomné, ktoré bolo stanovené vzájomnou dohodou zmluvných strán a v zmysle Opatrenie MF SR z 23.aprila 2008 č. 01/R2008 v znení neskorších predpisov vo výške, - **EUR** (slovom: eur) **za jeden mesiac trvania nájmu /ďalej len „nájomné“**/. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je evidenčný list pre výpočet nájomného v zmysle vyššie uvedeného Opatrenia MF SR. Nájomca sa zaväzuje **v deň podpisania tejto zmluvy zaplatiť splatné nájomné k rukám prenajímateľa**, o čom mu prenajímateľ vystaví príjmový pokladničný doklad a každé ďalšie nájomné vždy k **25. dňu v mesiaci vopred za predchádzajúci kalendárny mesiac** priamo k rukám prenajímateľa alebo bezhotovostných prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
2. V nájomnom sú zahrnuté výdavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu. Úhrada za plnenie poskytované s užívaním predmetu nájmu je vo výške **80,- EUR** (slovom: osemdesiat eur) za zálohové platby na energie (plyn). Vodné a elektrickú energiu si bude prenajímateľ hradí priamo dodávateľovi.
3. Nad rámec dohodnutej úhrady za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu sa nájomca zaväzuje prenajímateľovi platiť nedoplatky za úhradu plynu ročného zúčtovania zálohových platieb aktuálnych faktúr, a to najneskôr do termínu ich splatnosti.
4. V prípade, ak v dobe nájmu dôjde k zvýšeniu cien za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu, upraví sa úhrada za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu o vyššie uvedené zvýšenie.
5. Na zabezpečenie nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu alebo úhrady za vzniknuté škody podľa tejto zmluvy má prenajímateľ záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sa nachádzajú v priestoroch predmetu nájmu a patria nájomcovi alebo osobám, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti.
6. Ak bude nájomca v omeškani s akoukoľvek platbou v prospech prenajímateľa v zmysle tejto zmluvy, nájomca sa zaväzuje na výzvu prenajímateľa zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 8,25 % ročne z dlžnej sumy. Tým nie sú dotknuté prípadné iné nároky prenajímateľa voči nájomcovi z titulu uvedeného omeškania, napr. nárok na náhradu škody.
7. Nájomca nemá právo započítavať si svoje pohľadávky voči prenajímateľovi na nájomné, úhrady za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu alebo úhrady za vzniknuté škody podľa tejto zmluvy.

Článok V

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi predmet nájmu v deň podpisu tejto zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca osvedčuje, že stav predmetu nájmu mu je známy z ohliadky na mieste samom.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje počas platnosti tejto zmluvy udržiavať predmet nájmu na svoje náklady v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
3. Prenajímateľ je povinný zdržať sa konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu.
4. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, ako aj s hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarňými predpismi tak, aby nevznikla škoda. Škodu vzniknutú nedodrzaním týchto predpisov nájomcom znáša nájomca v celom rozsahu.
5. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy a iné potrebné zmeny predmetu nájmu len po dohode s nájomcom. Toto neplatí, ak má prenájomateľ vykonať práce, ktoré súvisia s udrzaním spôsobilosti predmetu nájmu na dohovorené užívanie.
6. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomateľa, a to ani na svoje vlastné náklady.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomateľovi potreby opráv, údržby a technického servisu predmetu nájmu, ktoré je povinný zabezpečiť prenájomateľ a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škody, ktoré vyplývajú z nesplnenia tejto povinnosti a nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre vady, ktoré včas neoznámil prenájomateľovi. Ak potreba týchto opráv, údržby a servisu bola spôsobená nájomcom, prenájomateľ ich vykoná na náklady nájomcu.
8. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie predmetu nájmu.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že v zmysle nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z. v platnom znení, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, nájomca vykoná drobné opravy v predmete nájmu súvisiace s jeho užívaním a uhradí náklady spojené s bežnou údržbou.
10. Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenájomateľovi, ak si to situácia vyžaduje, potrebnú súčinnosť pri výkone opráv a znášať obmedzenia v predmete nájmu v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností.
11. Prenajímateľ je oprávnený vykonať prehliadku predmetu nájmu výlučne po predchádzajúcom ohlásení a v sprievode nájomcu počas doby nájmu po dohode s nájomcom, spravidla počas hodín pracovného dňa, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva, zistenia spôsobu užívania predmetu nájmu, ako aj uskutočňovania prác potrebných pre opravy a odstránenia škôd. V prípade živelného pohromy má prenájomateľ právo vstupu do predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho ohlásenia sa nájomcovi.
12. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda.
13. Nájomca je zodpovedný za všetky škody na predmete nájmu, zariadeniach, príslušenstve ako i majetku prenájomateľa, ktoré sám spôsobil. Nájomca je zodpovedný i za škody na predmete nájmu spôsobené tretími osobami, ktoré sa zdržujú v predmete nájmu v súlade s pokynmi nájomcu alebo s jeho vedomím. Všetky škody, za ktoré zodpovedá nájomca, odstráni na vlastné náklady nájomca alebo uhradí prenájomateľovi v bežných cenách, ktoré určí po ohliadke znalec z tohto oboru, čo zodpovedá parametrom a kvalite poškodených vecí.
14. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú v predmete nájmu. Ak sa tak nestane, má prenájomateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
15. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
16. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vypratať predmet nájmu a uviesť ho do stavu, zodpovedajúceho stavu pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcovi, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a stavebné úpravy odsúhlasené prenájomateľom, a to ku dňu skončenia nájomného vzťahu založeného touto zmluvou.
17. Ak nájomca vykoná zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomateľa, nájomca je povinný po skončení nájmu uviesť predmet nájmu na svoje vlastné

náklady do pôvodného stavu. Ak v dôsledku vykonaných zmien hrozí na predmete nájmu prenajímateľa značná škoda, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy.

18. Nájomca sa zaväzuje, že vlastné vybavenie, nachádzajúce sa v predmete nájmu, nechá na vlastné náklady poistiť.
19. Nájomca sa zaväzuje v predmete nájmu nechovať žiadne zvieratá.

Článok VI

Odovzdanie bytu nájomcovi

1. Odovzdanie bytu prenajímateľom a prevzatie bytu nájomcom zmluvné strany vykonali v deň podpisu tejto zmluvy, o čom zmluvné strany spisali zápisnicu o odovzdaní bytu prenajímateľom nájomcovi podpísanú oboma zmluvnými stranami, s čím zmluvné strany súhlasia a svojimi podpismi potvrdzujú.
2. Nájomca prehlasuje, že predmet nájmu prevzal v stave spôsobilom na riadne užívanie a tento stav zodpovedá účelu, pre ktorý si ho nájomca prenajal.
3. Nájomca sa zaväzuje po skončení nájmu odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na primerané opotrebenie predmetu nájmu, ako aj jeho príslušenstva a vybavenia.

Článok VII

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy zaniká:
 - o písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, a to dňom uvedeným v písomnej dohode,
 - o uplynutím doby nájmu podľa článku III ods. 1. tejto zmluvy,
 - o výpoveďou (ods. 2. a 3. tohto článku tejto zmluvy),
 - o odstúpením od tejto zmluvy (ods. 4 tohto článku tejto zmluvy).
2. Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu iba z dôvodu, ak prenajímateľ napriek písomnému upozorneniu nájomcu hrubo porušuje svoju povinnosť udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené užívanie.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka.
4. Prenajímateľ môže kedykoľvek písomne odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca napriek písomnému upozorneniu užíva predmet nájmu takým spôsobom, že na predmete nájmu vzniká škoda alebo že hrozí značná škoda. V takomto prípade je dohodnutá lehota na uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu piatich pracovných dní odo dňa doručenia písomného oznámenia o odstúpení od tejto zmluvy nájomcovi. Ak nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe v rozpore s touto zmluvou, prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy.
5. Ak bola daná písomná výpoveď jednej zo zmluvných strán, skončí sa nájom uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota podľa ods. 2. a 3. tohto článku je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená písomná výpoveď zaslaná druhej zmluvnej strane. Odstúpenie od tejto zmluvy je účinné dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od tejto zmluvy druhej zmluvnej strane.
6. Pri skončení nájmu bude spísaná zápisnica o odovzdaní podpísaná obidvoma zmluvnými stranami.
7. V prípade, ak dôjde k zániku nájomného vzťahu vyplývajúceho z tejto zmluvy, a nájomca nevypracuje predmet nájmu, zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu spolu s notárom, ktorého si prenajímateľ zvolí. Notár vykoná súpis hnutelných vecí, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu, a ktoré patria nájomcovi. Následne prenajímateľ je oprávnený vypratať predmet nájmu a uskladniť hnutelné veci, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu, a ktoré patria nájomcovi, na takom mieste, aby nedochádzalo k ich znehodnoteniu, na náklady nájomcu.

Článok VIII

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení zmluvy. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení tejto zmluvy a na vyplnenie medzier, sa použije právna úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní tejto zmluvy zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.
3. Zmena tejto zmluvy je možná len písomnou dohodou oboch zmluvných strán formou číslovaných dodatkov k tejto zmluve.
4. Všetky písomnosti týkajúce sa práv a povinností vyplývajúcich alebo spojených s touto zmluvou, budú zasielané jednou zmluvnou stranou druhej zmluvnej strane na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, resp. na adresu, ktorú si zmluvné strany oznámia písomne. Písomnosť je doručená dňom jej prevzatia druhou zmluvnou stranou alebo dňom, keď pošta vráti písomnosť jednej zmluvnej strane z dôvodu jej neprevzatia druhou zmluvnou stranou v odbernej lehote alebo z dôvodu, že na adrese, uvedenej na zásielke písomnosti, druhá zmluvná strana nebýva alebo nesídlí. Účinky doručenia písomnosti nastanú aj v prípade, ak druhá zmluvná strana odmietne písomnosť prevziať prvej zmluvnej strane.
5. Táto zmluva je vyhotovená v 2 (dvoch) rovnopisoch, z ktorých po jednom obdržia účastníci tejto zmluvy.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami.
7. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním riadne prečítali a uzavreli po vzájomnom prerokovaní, podľa ich práva a slobodnej vôle, určite, vážne a nie v časovej tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, a autentickosť tejto zmluvy potvrdzujú svojimi podpismi.

V Potvoriciach, dňa 28.11.2014.

Obec Potvorice
zast. starostom obce
Ľubomírom Malom
prenajímateľ

Ivana Heráková
nájomca