

NÁJOMNÁ ZMLUVA

Obec Skýcov

Sídlo: 951 85 Skýcov, Školská 294/2
Zastúpený: Mgr. Tomáš Kolembus – starosta obce
IČO: 00308421
DIČ: 2021037986
Tel.: 037/6346216
Fax: 037/6346215
E-mail: obecskycov@gmail.com
na strane jednej ako **prenajímateľ**

a

Iveta Zuziaková

Trvalý pobyt: 951 85 Skýcov, Školská 298/9
Dátum narodenia: 11.4.1967
Rodné číslo: 675411/7282
na strane druhej ako **nájomca**

**uzatvorili podľa ustanovení § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka túto
nájomnú zmluvu:**

I. Predmet nájmu

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v kat. úz. Skýcov, a to bytu č. 2 nachádzajúcim sa na ul. Školská č. 298/9 v obci Skýcov – v školskej bytovke s.č. 298/9 na parc.č. 403/4, ktorý byt pozostáva zo 4 obytných miestností a príslušenstva – t.j. kuchyne, 3 izieb a vedľajších miestností (predsieň, komora, terasa + kotolňa), v celkovej výmere podlahovej plochy 76 m².

Stavba – školská bytovka s.č. 298/9 na parc.č. 403/4 je zapísaná na Katastrálnom úrade v Nitre, Správa katastra Zlaté Moravce, na LV č. 674 pre kat. úz. Skýcov, obec Skýcov, a to v podiele 1/1 vzhľadom k celku.

Predmetom nájmu je byt č. 2 v školskej bytovke s.č. 298/9.
(ďalej aj predmet nájmu).

II.

2.1 Prenajímateľ týmto prenecháva predmet nájmu špecifikovaný v čl. I. nájomcovi na dočasné užívanie za podmienok uvedených v tejto zmluve, nájomca toto užívanie prijíma a zaväzuje sa platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné. Nájomca vyhlasuje, že je so stavom predmetu nájmu oboznámený, a že ho za podmienok dohodnutých v tejto zmluve do nájmu prijíma a preberá ho v stave v takom, v akom sa v súčasnosti nachádza – t.j. v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.

2.2 Prenajímateľ vyhlasuje, že neexistujú žiadne právne ani faktické vady predmetu nájmu, ktoré by mohli byť prekážkou platnosti tejto zmluvy, najmä že je vlastníkom predmetu nájmu alebo má také dispozičné práva, ktoré mu umožňujú predmet nájmu podľa tejto zmluvy prenajať.

2.3 Prenajímateľ prostredníctvom tretích osôb (správca bytovka, dodávateľ energií...) ďalej poskytuje nájomcovi nasledovné služby s nájmom spojené:

- vodné a stočné,
- dodávka elektriny,
- dodávka tepla a teplej vody,
- plyn

2.4 Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu do užívania výlučne nájomcovi uvedenom v tejto zmluve, ktorý je oprávnený užívať byt výlučne s nasledovnými osobami: Marcel Pauček, nar. 15.7.1977, r.č. 770715/6952 a Karin Paučeková, nar. 28.9.2007, r.č. 075928/2095.

2.5 Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy potvrdzujú, že v byte sa nachádza zariadenie kúpeľne (vaňa, umývadlo, vodovodná batéria na vaňu a vodovodná batéria k umývadlu, WC, elektrický bojler, keramická dlažba), zariadenie kuchyne (vodovodná batéria), zariadenie kotolne (plynový kotol), radiátor v každej miestnosti, 1 ks vstupné dvere, dvere (1 ks kúpeľňa, 1 ks kuchyňa, 3 ks izby), plávajúca podlaha v 2 izbách, ktoré sú vo vlastníctve prenajímateľa.

III. Trvanie a skončenie nájmu

3.1 Nájom sa uzatvára na dobu určitú do 30.6.2018, počnúc dňom účinnosti tejto zmluvy. Nájomca je povinný sa k termínu ukončenia nájmu z predmetu nájmu vysťahovať.

3.2 Nájom končí:

- uplynutím doby nájmu,
- dohodou zmluvných strán,
- zničením predmetu nájmu alebo budovy,
- uplynutím výpovednej doby
- odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa

3.3 Prenajímateľ i nájomca môžu túto zmluvu jednostranne vypovedať. Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

3.4 Prenajímateľ môže zmluvu jednostranne vypovedať z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. – t.j. Občianskeho zákonníka.

Prenajímateľ môže písomne odstúpiť od zmluvy v prípade, ak nájomca porušuje ustanovenia tejto zmluvy, najmä ak nezaplatí nájomné alebo úhrady za služby najneskôr v deň splatnosti. Odstúpenie od zmluvy je účinné okamihom jeho doručenia nájomcovi s tým, že zmluva sa od začiatku neruší, ale zaniká okamihom odstúpenia.

3.5 Pri ukončení nájmu je nájomca najneskôr v deň skončenia nájmu povinný predmet nájmu spolu so zariadením protokolárne odovzdať prenajímateľovi. V protokole sa uvedú všetky zistené poškodenia nad rámec bežného opotrebovania. Pri porušení tohto dojednania je nájomca povinný strpieť, že prevzatie predmetu nájmu urobí prenajímateľ samostatne, na náklady nájomcu a veci patriace nájomcovi uloží do úschovne - do suchého skladu.

3.6 Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

IV. Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

4.1 Nájomca sa zaväzuje platiť mesačne odplatu (nájomné) bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa - číslo účtu 0819351001/5600 alebo v hotovosti k rukám prenajímateľa vo výške 83,60 EUR za každý kalendárny mesiac a to najneskôr do konca príslušného kalendárneho mesiaca.

4.2 V nájomnom nie sú obsiahnuté úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu v rozsahu podľa čl. II bod 2.3 tejto zmluvy, ktoré budú uhrádzané nasledovne:

Úhrady za vodu bude platiť nájomca bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa - číslo účtu SK02 5600 0000 0008 1935 1001 alebo v hotovosti k rukám prenajímateľa a to mesačne priamo prenajímateľovi vo výške, ktorú prenajímateľ určí na základe odpočtu zo samostatného vodomeru, ktorý patrí výlučne k tomuto bytu. Prenajímateľ oznámi nájomcovi každý mesiac výšku sumy za spotrebovanú vodu a nájomca sa zaväzuje túto sumu prenajímateľovi zaplatiť najneskôr do 5 dní odo dňa oznámenia výšky úhrady za vodu. Táto výška úhrady bude vypočítaná ako súčin odobratej vody v m³ a sumy vodného za 1 m³, ktorú účtuje dodávateľ vody prenajímateľovi.

Nájomca sa zaväzuje platiť za ostatné energie a/alebo služby (elektrická energia, plyn a prípadne všetky ďalšie úhrady za služby) týkajúce sa predmetu nájmu priamo dodávateľom týchto energií a/alebo služieb, s ktorými má zmluvu uzatvorenú obec, s čím prenajímateľ výslovne súhlasí.

Prenajímateľ týmto výslovne splnomocňuje nájomcu k zmene odberateľa a platiteľa všetkých energií a úhrad za služby spojené s užívaním nehnuteľností (elektrická energia, plyn a prípadne všetky ďalšie úhrady za služby) tak, aby si nájomca sám hradil všetky platby za energie alebo služby u príslušných dodávateľov.

Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi súčinnosť, pokiaľ bude potrebná.

V prípade, ak niektoré zo služieb a/alebo energií v súčasnosti prenajímateľ nevyužíva, na základe písomnej žiadosti nájomcu je prenajímateľ oprávnený udeliť súhlas, aby si nájomca túto službu a/alebo dodávku na svoje náklady zaobstaral u príslušného dodávateľa energií a/alebo služieb.

4.3 Prenajímateľ neúčtuje k nájomnému DPH. Pokiaľ sú úhrady za služby spojené s nájmom vyúčtované spolu s DPH, vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi sumu spolu s DPH.

4.4 Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za služby spojené s nájmom riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle ustanovenia § 697 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.

4.5 Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za služby spojené s nájmom riadne a včas je prenajímateľ oprávnený pozastaviť poskytovanie plnení spojených s užívaním bytu, uvedených v bode 2.3. v článku II. tejto zmluvy.

4.6 Výška nájomného bude každoročne upravovaná podľa ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR. Táto zmena bude realizovaná o plnú výšku inflácie, a to po vyhlásení indexu ŠÚ SR, a to spätne vždy k 1.1. roku, v ktorom bol index vyhlásený.

Zmena výšky nájomného o mieru inflácie bude zmluvnými stranami upravená na základe jednostranného oznámenia prenajímateľa, ktorý nájomcovi oznámi zmenenú výšku nájomného. Odo dňa tohto oznámenia sa nájomca zaväzuje zaplatiť túto novú výšku nájomného.

4.7 Pri podpise tejto zmluvy prenajímateľ odovzdáva nájomcovi dve sady kľúčov: od vchodu, od kotelne (spolu 4 ks kľúčov). Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje prevzatie 4 ks kľúčov.

V. Práva a povinnosti zmluvných strán

5.1 Prenajímateľ je povinný:

5.1.1 odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie v súlade s príslušnými predpismi a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať, mimo vykonávania činností, ku ktorým je povinný nájomca,

5.1.2 zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním bytu spojené najmä tým, že bude riadne platiť za dodávku služieb obstarávaných tretími osobami – t.j. dodávku vody.

5.2 Nájomca je povinný:

5.2.1 starať sa riadne o byt a dodržiavať zásady stanovené touto zmluvou a pokynmi prenajímateľa,

5.2.2 dbať aby nedošlo k znehodnoteniu alebo poškodeniu bytu, jeho príslušenstva zariadenia a vecí užívaných spolu s nimi,

5.2.3 byt užívať výlučne na bývanie,

5.2.4 stavebné úpravy bytu robiť iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a prostredníctvom pre túto činnosť oprávnenej osoby, pri dodržaní ustanovení Stavebného zákona č. 50/1976 Zb. v platnom znení a príslušných STN,

5.2.5 zabezpečiť bežnú údržbu bytu a drobné opravy v byte na svoje náklady,

5.2.6 rešpektovať susedské práva a bezpečnosť najmä:

- vylúčiť užívanie bytu spôsobom obťažujúcim iných nájomcov (nadmerná hlučnosť, atď.),
- vylúčiť skladovanie horľavých látok a nebezpečného odpadu a nakladanie s otvoreným ohňom, v byte a dome,

- v byte používať len certifikované predlžovacie káble

- nepoužívať bez súhlasu prenajímateľa žiadne doplnkové vykurovacie zariadenia

- na chodbách domu neskladovať žiadne veci,

- dodržiavať poriadok.

5.2.7 zabezpečiť ochranu vlastných vecí (napr. poistením); nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nezodpovedá za stratu, prípadne poškodenie v byte uložených vecí,

5.2.8 prenajímateľa neodkladne informovať o vzniku škody (prípadne poistnej udalosti),

- 5.2.9 umožniť prenajímateľovi vstup do bytu za účelom vykonania opráv, technickej kontroly stavu bytu, ako aj za účelom overenia spôsobu a rozsahu užívania bytu,
- 5.2.10 pri ukončení nájmu vrátiť prenajímateľovi byt v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie,
- 5.2.11 hradiť všetky náklady a investície, ktoré bude jeho zavinením alebo na jeho žiadosť potrebné vynaložiť na uvedenie bytu, alebo ním poškodených častí do pôvodného stavu, mimo ich obvyklého opotrebovania; týmto ustanovením nie je dotknutá úhrada nákladov na odstránenie stavebných úprav vykonaných so súhlasom prenajímateľa,
- 5.2.12 neprenechať byt alebo jeho časť tretej osobe (podnájom) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- 5.2.13 včas písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv bytu a umožniť ich vykonanie, ak nejde o činnosť patriacu do bežnej údržby.
- 5.3 Za účelom kontroly dodržiavania záväzkov nájomcu je nájomca povinný strpieť návštevu prenajímateľa v byte za prítomnosti nájomcov, v pracovný deň v čase medzi 8:00 hod do 20:00 hod.
- 5.4 Nájomca zodpovedá za dodržiavanie platných právnych predpisov o požiarnej ochrane, bezpečnosti, ochrane zdravia a životného prostredia v plnom rozsahu.

VI. Záverečné ustanovenia

- 6.1 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu a účinnosť nasledujúci deň po jej zverejnení v súlade s právnymi predpismi týkajúcimi povinného zverejňovania zmlúv.
- 6.2 Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
- 6.3 Zmluvné strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou predovšetkým dohodou.
- 6.4 Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým, zodpovedajúcim hospodárskemu účelu tejto zmluvy, ktorý zmluvné strany sledovali v čase jej podpisu.
- 6.5 Ak sa vyskytnú udalosti, ktoré jednej alebo oboch zmluvným stranám čiastočne alebo úplne znemožnia plnenie ich povinností podľa tejto zmluvy, sú povinné sa o tomto bez zbytočného odkladu informovať a spoločne podniknúť kroky k ich prekonaniu. Nesplnenie tejto povinnosti zakladá právo na náhradu škody pre stranu, ktorá sa porušenia zmluvy v tomto bode nedopustila.
- 6.6 Akékoľvek zmeny tejto zmluvy vyžadujú formu písomného dodatku podpísaného oboch zmluvnými stranami.
- 6.7 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek zmien kontaktných údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy, sú zmluvné strany povinné sa vzájomne neodkladne informovať. Zmluvné strany konštatujú, že k zmene kontaktných údajov v záhlaví tejto zmluvy nie je potrebné uzatvárať dodatok k tejto zmluve a postačí iba písomné oznámenie druhej strane.

- 5.2.9 umožniť prenajímateľovi vstup do bytu za účelom vykonania opráv, technickej kontroly stavu bytu, ako aj za účelom overenia spôsobu a rozsahu užívania bytu,
- 5.2.10 pri ukončení nájmu vrátiť prenajímateľovi byt v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie,
- 5.2.11 hradiť všetky náklady a investície, ktoré bude jeho zavinením alebo na jeho žiadosť potrebné vynaložiť na uvedenie bytu, alebo ním poškodených častí do pôvodného stavu, mimo ich obvyklého opotrebovania; týmto ustanovením nie je dotknutá úhrada nákladov na odstránenie stavebných úprav vykonaných so súhlasom prenajímateľa,
- 5.2.12 neprenechať byt alebo jeho časť tretej osobe (podnájom) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- 5.2.13 včas písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv bytu a umožniť ich vykonanie, ak nejde o činnosť patriacu do bežnej údržby.
- 5.3 Za účelom kontroly dodržiavania záväzkov nájomcu je nájomca povinný strpieť návštevu prenajímateľa v byte za prítomnosti nájomcov, v pracovný deň v čase medzi 8:00 hod do 20:00 hod.
- 5.4 Nájomca zodpovedá za dodržiavanie platných právnych predpisov o požiarnej ochrane, bezpečnosti, ochrane zdravia a životného prostredia v plnom rozsahu.

VI. Záverečné ustanovenia

- 6.1 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu a účinnosť nasledujúci deň po jej zverejnení v súlade s právnymi predpismi týkajúcimi povinného zverejňovania zmlúv.
- 6.2 Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
- 6.3 Zmluvné strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou predovšetkým dohodou.
- 6.4 Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým, zodpovedajúcim hospodárskemu účelu tejto zmluvy, ktorý zmluvné strany sledovali v čase jej podpisu.
- 6.5 Ak sa vyskytnú udalosti, ktoré jednej alebo oboj zmluvným stranám čiastočne alebo úplne znemožnia plnenie ich povinností podľa tejto zmluvy, sú povinné sa o tomto bez zbytočného odkladu informovať a spoločne podniknúť kroky k ich prekonaniu. Nesplnenie tejto povinnosti zakladá právo na náhradu škody pre stranu, ktorá sa porušenia zmluvy v tomto bode nedopustila.
- 6.6 Akékoľvek zmeny tejto zmluvy vyžadujú formu písomného dodatku podpísaného oboj zmluvnými stranami.
- 6.7 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek zmien kontaktných údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy, sú zmluvné strany povinné sa vzájomne neodkladne informovať. Zmluvné strany konštatujú, že k zmene kontaktných údajov v záhlaví tejto zmluvy nie je potrebné uzatvárať dodatok k tejto zmluve a postačí iba písomné oznámenie druhej strane.

Zmluvné strany sa dohodli, že akákoľvek písomná komunikácia, vrátane právnych úkonov podľa tejto zmluvy, je platne doručená, pokiaľ je doručená na kontaktné adresy a čísla uvedené v záhlaví tejto zmluvy a pre prípade doručovania nájomcovi aj adresa bytu, ktorý je predmetom nájmu, pričom:

- a. v prípade osobného doručovania v okamihu písomného prevzatia písomnosti adresátom;
- b. pri doručovaní poštou v okamihu prevzatia písomnosti adresátom. V prípade, ak si adresát písomnosť z akéhokoľvek dôvodu neprevezme alebo prevzatie písomnosti odmietne, dňom doručenia je tretí deň odo dňa uloženia písomnosti na príslušnej pošte;
- c. v prípade doručenia faxom jeho doručením v čitateľnej podobe;
- d. v prípade doručovania emailom jeho doručením v čitateľnej podobe;

Pokiaľ táto zmluva vyžaduje pre urobenie určitého úkonu určitú formu, môže byť daný úkon vykonaný len v danej forme, inak nebude voči prijímajúcej strane účinný.

Právne úkony, ktorými je možné ukončiť túto zmluvu (napr. výpoveď, odstúpenie) je možné urobiť len formou listu doručeného osobne alebo doporučené poštou.

6.8 Táto zmluva je vyhotovená v dvoch výtlačkoch s platnosťou originálu, z ktorých prenajímateľ dostane jedno vyhotovenie a nájomca jedno vyhotovenie.

6.9 Táto zmluva je slobodným, vážnym a dobrovoľným prejavom vôle zmluvných strán, ktoré si zmluvu prečítali, s jej obsahom súhlasia a na znak toho ju vlastnoručne podpísali.

V Skýcove, dňa 30.6.2017

Kolembus



Obec Skýcov
Mgr. Tomáš Kolembus – starosta obce

Zuziaková

Iveta Zuziaková