

10/10/2020

**ZMLUVA O NÁJME BYTU**  
/uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka/

**1. ZMLUVNÉ STRANY**

**1.1. Prenajímateľ**

**Obec Vinosady**

zast.: Mgr. Ivana Juráčková – starostka

sídlo: Pezinská 95, 902 01 Vinosady

IČO: OO305162

DIČ: 2020662325

Bankové spojenie: VÚB a.s. pobočka Pezinok, číslo účtu: IBAN: SK72 0200 0000 0000 0432 6112

**1.2. Nájomca**

ANDREA YEDLIČKOVÁ

rodinný stav:

dátum narodenia:

trvale bytom:

**Ďalšie osoby byvajúce v byte s nájomcami:**

JAKUB ŠIŠA

dátum narodenia:

trvale bytom:

**2. VŠEOBECNÉ USTANOVENIA**

**2.1.** Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytu nachádzajúceho sa v k. ú.: Veľké Trnie, Obec Vinosady, okres Pezinok, na Školskej ulici bytu č. **4-07** na IV. poschodí v dome súpisné číslo 221/orientačné číslo: 49, postaveného na parcele č. 248/117, zapísané na LV č.: 1371.

**2.2.** Prenajímateľ podľa tejto zmluvy prenecháva byt a príslušenstvo do nájmu nájomcovi na základe podmienok uvedených v tejto zmluve.

**2.3.** Nájomca sa zaväzuje byt užívať na účel stanovený v tejto zmluve, t.j. výlučne na bývanie a platiť nájom a vedľajšie poplatky spojené s nájomom.

**3. PREDMET NÁJOMNEJ ZMLUVY**

**3.1.** Predmet nájmu je:

a/ byt č **4-07** na IV. poschodí v nadstavbe sup. č. 49 na Školskej ulici vo Vinosadoch

b/ byt je trojizbový. Pozostáva z chodby, šatníka, kúpeľne spolu s WC, obývacia izba + kuchyňa, izba rodičov a izba detí. Byt má balkón.

c/ celková plocha bytu je **72,1 m<sup>2</sup>** bez balkóna.

**3.2.** Byt je vybavený nasledovne: hladké omietky, parkety – plávajúca podlaha, v kúpeľni a WC podlaha dlažba, plné dvere, prahy, plastové okná. V kuchyni je kuchynská linka s drezom, plynový sporák. V kúpeľni je vaňa, umývadlo, WC misa a kachličkové obklady. Byt je vykurovaný plynom, kúrenie je zabezpečené pre každý byt samostatným kotlom, ktorý zabezpečuje dodávku tepla a teplej vody do bytu. Každý byt má samostatné merače na vodu, elektrinu a plyn.

**3.3.** Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať predmet nájmu - byt opísaný v ods.3.1 a 3.2 na obvyklé užívanie nájomcom.

**3.4.** Nájomca je oprávnený užívať predmetný byt spolu s jeho kompletným zariadením spôsobom primeraným povahe a určeniu bytu, ako aj jeho zariadenia.

#### 4. NÁJOMNÉ

- 4.1. Nájomca sa zaväzuje platiť nájom v sume **187,50 €** mesačne, vždy 10 deň v mesiaci na bežný účet prenajímateľa IBAN: SK72 0200 0000 0000 0432 6112. Výška nájomného bola vypočítaná v zmysle Zákona č.443/2010 Z. z.
- 4.2. Poplatky za služby spojené s nájomom / elektrina, vodné – stočné, plyn, odvoz domového odpadu, poplatky za telefón, televízny prijímač a pod./ platí nájomca na vlastné náklady a nie sú započítané do nájomu. Nájomca na služby spojené s nájomom uvedené v ods.4.2, tejto zmluvy uzatvorí s dodávateľmi osobitné zmluvy.
- 4.3. Nájomca pri platení nájomu prenajímateľovi uvádza variabilný symbol VS: **407** - číslo bytu
- 4.4. Prenajímateľ má právo upraviť výšku nájomu vždy, ak dôjde k úprave cien celoštátne, resp. ak dôjde k úprave tých položiek, ktoré súvisia s platením nájomu.
- 4.5. Prenajímateľ vyhotoví o zmene nájomu dodatok.
- 4.6. Pre prípad nedodržania termínu splatnosti nájomného podľa ustanovenia bodu 4.1. tejto zmluvy si zmluvné strany dohodli poplatok z omeškania je za každý deň omeškania 0,5 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania v zmysle ustanovenia §4 nariadenia vlády SR č.87/1995 Z. z.
- 4.7. Nájomca sa zaväzuje zložiť finančnú zábezpeku v lehote 3 dní pred podpísaním nájomnej zmluvy za užívanie bytu vo výške trojnásobku nájomu. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu a nepoškodzovania bytu.
- 4.8. V prípade ukončenia nájomu a nevyčerpania zábezpeky prenajímateľ celú finančnú čiastku bezodkladne vráti nájomcovi.

#### 5. DOBA NÁJMU

- 5.1. Nájomný pomer vzniká odo dňa 01. 02. 2020 a uzatvára sa na dobu určitú do 31. 01. 2023
- 5.2. Nájom bytu zaniká
- a/ uplynutím doby nájomu
  - b/ písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom
  - c/ písomnou výpoveďou zo strany nájomcu, nájom bytu sa v tomto prípade končí posledným dňom mesiaca nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená
  - d/ písomnou výpoveďou prenajímateľa.
- 5.3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu ak:
- a/ nájomca, alebo ten kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome
  - b/ nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájomu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 1 mesiac
  - c/ prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájomu bez písomného súhlasu prenajímateľa
  - d/ nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
- 5.4. Výpovedná lehota je 1 mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

**5.5** Nájomca je po skončení nájmu povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom jeho primeranému opotrebeniu. O odovzdaní a prevzatí bytu sa spíše protokol.

**5.6** Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve, ustanoveniach v zákone č. 443/2010 Z. z., VZN č.4/2016 Obce Vinosady a ustanoveniach Občianskeho zákonníka. O možnosti uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ písomne informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu.

**5.7** Ak nedôjde k predĺženiu nájomnej zmluvy, nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorý bol uzavretý.

## **6. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN**

**6.1.** Prenajímateľ odovzdáva predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na zmluvne dohodnuté užívanie a nájomca túto skutočnosť potvrdzuje.

**6.2.** Akékoľvek úpravy prenajatých priestorov je nájomca oprávnený vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a to na svoje náklady.

### **6.3. Práva a povinnosti prenajímateľa:**

**a/** odovzdať byt v stave spôsobilom na bývanie.

**b/** sledovať účel nájmu

**c/** dbať o ochranu majetku ako vlastník nehnuteľnosti a odstraňovať zistené nedostatky

**d/** vypracovať domový poriadok

**e/** poistiť bytový dom, v ktorom sa byt nachádza / okrem bytu/

**f/** sledovať platenie nájmu a spolupracovať s nájomcom v otázkach nájmu

**g/** po ukončení nájmu prevziať byt od nájomcu

**h/** za účelom kontaktu spolupracovať s domovým dôverníkom, ktorého si zvolili nájomcovia pre kontakt s prenajímateľom

### **6.4. Nájomca sa zaväzuje:**

**a/** chrániť a udržiavať predmet nájmu v riadnom stave

**b/** dodržiavať bezpečnostné predpisy v zmysle platných právnych predpisov a požiarne predpisy vyplývajúce so zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi.

**c/** uhradiť prenajímateľovi nájomné v dohodnutej výške a v dohodnutej dobe.

**d/** umožniť prenajímateľovi vykonanie kontroly zabezpečenia ochrany jeho majetku, po vzájomnej dohode zmluvných strán.

**e/** zaplatiť prenajímateľovi škody vzniknuté pri užívaní, alebo zanedbaním ochrany predmetu nájmu

**f/** nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa prenechať prenajatú nehnuteľnosť alebo jej časť do prenájmu tretej osobe

**g/** prevziať byt a užívať výlučne na bývanie s tým, že nebudú obťažovať iných nájomcov hlučnosťou

**h/** dodržiavať domový poriadok, zvoliť domového dôverníka, prostredníctvom ktorého nájomcovia dohodnú spôsob upratovania spoločných častí a zariadení bytového domu a kontakt s prenajímateľom

**i/** dbať o poriadok domového odpadu a rešpektovať vnútorné predpisy prenajímateľa a Obce Vinosady

**j/** neumiestňovať a neuskladňovať v spoločných častiach a priestoroch osobný majetok a akékoľvek iné veci, náradia a pod.

**k/** pravidelne hlásiť bezodkladne každú zmenu v osobných údajoch i v počte bývajúcich v byte /narodenie, úmrtie, svadba, zmena priezviska, štát, príslušnosti a pod./

**l/** ak nájomca opustí byt na dlhšiu dobu /z dôvodu, že sa zdržiava v cudzine, alebo na inom mieste, bezodkladne skutočnosť oznámiť prenajímateľovi/

**m/** povinnosť oznamovať prenajímateľovi všetky skutočnosti spojené s nájmom bytu

**n/** v prípade poškodenia spoločných častí a zariadení bytového domu nahradiť preukázanú škodu v plnej výške vlastníkovi – prenajímateľovi

**o/** nájomca znáša drobné opravy a bežnú údržbu bytu na vlastné náklady / drobné opravy sú uvedené v nariadení vlády SR č.87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka

**p/** nájomca je povinný umožniť vstup do bytu osobám, ktoré na požiadanie prenajímateľa budú vykonávať opravy, odstraňovať škody, havárie a pod. Opačne za vzniknutú škodu zodpovedá nájomca. O vstupe bude nájomca vopred informovaný

**r/** po ukončení nájmu je nájomca povinný odovzdať byt v stave zodpovedajúcom primeranému opotrebeniu „Protokolom o odovzdaní bytu a zariadenia“

**s/** nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré v byte, alebo v dome spôsobil sám, alebo osoby, ktoré s ním bývajú. Ak sa tak nestane má prenajímateľ právo po predchádzajúcom písomnom upozornení požadovať od nájomcu náhradu škody

**t/** nájomca sa zaväzuje, že nebude skladovať v byte nebezpečný odpad a horľavé látky a nebude nakladať v byte a dome s otvoreným ohňom.

**6. 5.** Práva a povinnosti nájomcu sa vzťahujú aj na osoby, ktoré spoločne s nájomcom užívajú byt podľa tejto nájmovej zmluvy.

## 7. SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

**7.1.** Akékoľvek zmeny, alebo doplnky k tejto zmluve je možné urobiť len písomnými dodatkami k tejto zmluve.

**7.2** Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je „Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu“

**7.3.** Pokiaľ táto zmluva neustanoví inak, platia pre tento nájomný pomer ustanovenia Občianskeho zákonníka.

**7.4.** Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania všetkými zmluvnými stranami a účinnosť odo dňa : 01. 02. 2020

**7.5.** Zmluva sa vyhotovuje v 2 exemplároch /každý z nich má platnosť originálu/, z ktorých jeden je určený pre prenajímateľa a 1 pre nájomcu.

**7.6.** Zmluvné strany vyhlasujú, že sa riadne oboznámili s obsahom zmluvy, porozumeli mu a nemajú k nemu žiadne výhrady, pripomienky ani návrhy na doplnenie. Zmluvu uzatvorili slobodne, vážne, nie v tiesni za jednostranne nevýhodných podmienok, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

## 8. DÁTUM VYHOTOVENIA ZMLUVY A PODPISY ZMLUVNÝCH STRÁN

**8.1.** Dátum a miesto vyhotovenia zmluvy: 31.1. 2020

v Vinosady, dňa: 2. 2. 2020

**8.2.** Podpisy zmluvných strán:

[Redacted signature area]

Nájomca



[Redacted signature area]

Mgr. Ivana Juráčková  
starostka obce