

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 1/2021

uzavretá v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany

1. Obec Vavrečka

so sídlom 029 01 Vavrečka 203

zastúpená: Peter Kružel – starosta obce

IČO: 00 314 951

DIČ : 2020573951

Bankové spojenie : Prima banka, a. s.

Číslo účtu: 4004735002/5600

e-mail: ouvavrecka@orava.sk

Telefón/fax: +421/435522387

(ďalej ako „prenajímateľ“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

2. Matej Rajnoha, rod. Rajnoha

nar. 21.09.1993

bytom 023 05 Nová Bystrica 449

a manželka

Natália Rajnohová, rod. Kasanová

nar. 10.08.1993

bytom 029 01 Vavrečka 290

(ďalej spolu ako „nájomcovia“ v príslušnom gramatickom tvare)

ktorí po prehlásení, že sú spôsobilí na právne úkony a oprávnení nakladať s predmetom zmluvy, uzavreli nižšie uvedeného dňa nasledovnú **ZMLUVU O NÁJME BYTU**.

A. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na LV č. 499 pre k. ú. Vavrečka, obec Vavrečka, okres Námestovo, a to budovy so súp. číslom 205, druh stavby: budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum, popis stavby: školský klub a byty, postavené na pozemku C-KN, parc. č. 193 ako zastavaná plocha a nádvorie o výmere 266 m² (ďalej ako „Budova školského klubu“).
2. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytu č. 3 (ďalej aj ako „byt“ alebo „predmet nájmu“), nachádzajúceho sa na druhom nadzemnom podlaží v Budove školského klubu, ktorý pozostáva z 1 obytnej miestnosti a príslušenstva (vedľajšie miestnosti tvoriace súčasť bytu), ktorým je predsieň, kuchyňa, kúpeľňa, WC. Celková podlahová plocha bytu (vrátane príslušenstva) je 37,04 m². Presná špecifikácia výmery jednotlivých častí bytu je uvedená v evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy. K bytu neprináleží príslušenstvo nachádzajúce sa mimo byt (vedľajšie priestory).
3. Prenajímateľ prehlasuje, že na byte č. 3 nie sú žiadne ťarchy ani iné vady, ktoré by bránili jeho riadnemu užívaniu.

4. Nájomcovia sú na základe tejto zmluvy oprávnení užívať byt č. 3, uvedený v čl. A. v bode 2. tejto zmluvy, ako aj spoločné priestory a zariadenia bytovej časti Budovy školského klubu.

B. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ týmto prenecháva za odplatu (nájomné) nájomcom na dočasné užívanie byt č. 3, bližšie špecifikovaný v čl. A. bode č. 2. tejto zmluvy, za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

C. Doba trvania nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný pomer vzniká dňom 01.04.2021 a uzatvára sa na dobu určitú, a to do 31.03.2022. Nájom je možné opätovne dojednať, resp. predĺžiť, pokiaľ sa na tom písomne dohodnú obidve zmluvné strany.

D. Prevzatie predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomcovia preberú predmet nájmu, uvedený v článku A. v bode č. 2. tejto zmluvy, osobne dňa 01.04.2021.
2. Prenajímateľ odovzdáva nájomcom byt č. 3, uvedený v čl. A. v bode 2. tejto zmluvy, v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcom nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
3. Nájomcovia prehlasujú, že sa oboznámili so stavom prenajímaného bytu, uvedeného v čl. A. v bode 2. tejto zmluvy, a dňa 01.04.2021 ho na základe odovzdávacieho a preberacieho protokolu preberú do svojho dočasného užívania. Akékoľvek nedostatky alebo vady predmetu nájmu uvedú zmluvné strany v odovzdávacom a preberacom protokole v deň prevzatia bytu, inak sa má za to, že predmet nájmu nemá žiadne vady ani nedostatky. Odovzdávací a preberací protokol bude tvoriť prílohu č. 2 tejto zmluvy, v ktorej bude zároveň uvedené aj zariadenie bytu odovzdávané spolu s bytom.

E. Práva a povinnosti

1. Nájomcovia sú povinní užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel – bývanie, a to za podmienok dohodnutých v tejto zmluve. Nájomcovia nemajú právo zmeniť dohodnutý účel užívania predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomcovia sa zaväzujú vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním na vlastné náklady, znášať náklady spojené s jeho bežnou údržbou v súlade s platnými právnymi predpismi (napr. maľovanie, oprava omietok, výmena osvetľovacích zariadení, výmena vodovodných armatúr). Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po prechádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
3. Nájomcovia sa zaväzujú bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu takých opráv v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ, pričom sú povinní umožniť ich riadne vykonanie a na požiadanie prenajímateľa poskytnúť potrebnú súčinnosť, spočívajúcu aj vo vykonávaní prác. V prípade nesplnenia tejto povinnosti nájomcovia zodpovedajú za škodu, ktorá v súvislosti s tým vznikne.

4. Nájomcovia sa zaväzujú na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť odstrániť v byte a v užívaných spoločných priestoroch bytovej časti Budovy školského klubu závady, ktoré vznikli v dôsledku konania alebo nečinnosti zo strany nájomcov, alebo tých, ktorí sa so súhlasom nájomcov v predmete nájmu alebo v spoločných priestoroch zdržiavali. V prípade, že sa tak nestane, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a inú vzniknutú škodu odstrániť a požadovať od nájomcov ich náhradu v plnej výške.
5. Nájomcovia sa zaväzujú ku dňu zániku nájmu vypratať byt a spoločné priestory, a tieto odovzdať prenajímateľovi spolu so všetkým zariadením v stave, v akom ich prevzali, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, a to pri riadnom užívaní a vykonávaní údržby, bez nároku na náhradu nákladov súvisiacich so zhodnotením bytu a užívaných spoločných priestorov a zariadení bytovej časti Budovy školského klubu. Všetky spôsobené závady a poškodenia sú nájomcovia povinní na svoje náklady odstrániť najneskôr do odovzdania bytu. O odovzdaní bytu sa vyhotoví písomný preberací a odovzdávací protokol.
6. Nájomcovia zodpovedajú za škodu nimi spôsobenú v byte a v spoločných priestoroch bytovej časti Budovy školského klubu.
7. Prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté na majetku nájomcov počas trvania tejto nájomnej zmluvy. Nájomcovia sú povinní uzatvoriť si poistenie domácnosti (poistenie bytu), v opačnom prípade sami znášajú škodu, ktorá im vznikne.
8. Nájomcovia nesmú vykonávať akékoľvek stavebné úpravy a podstatné zmeny v byte, vrátane zásahov do elektroinštalácie a vodoinštalácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, v opačnom prípade zodpovedajú za vzniknutú škodu. V prípade súhlasu prenajímateľa, náklady na realizáciu navrhnutých zmien znášajú v plnom rozsahu nájomcovia, a to bez nároku na ich náhradu po skončení nájmu.
9. Nájomcovia sa zaväzujú predmetný byt ako aj spoločné priestory a zariadenia bytovej časti Budovy školského klubu užívať riadne a s potrebnou starostlivosťou. Pri výkone svojich práv budú nájomcovia postupovať tak, aby ostatným nájomcom a užívateľom iných priestorov Budovy školského klubu nevznikla ujma pri výkone ich práv, v opačnom prípade nájomcovia zodpovedajú za škodu, ktorú spôsobia svojím konaním alebo nekonaním.
10. Nájomcovia sú povinní dodržiavať v predmete nájmu príslušné hygienické, bezpečnostné a protipožiarne predpisy, predpisy BOZP v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov.
11. Nájomcovia sú oprávnení prijímať návštevy v predmete nájmu v obvyklom rozsahu a trvaní, pričom sú povinní zabezpečiť, aby nedochádzalo k porušovaniu pokojného spolunažívania ostatných nájomcov ani k porušeniu nočného klľudu v čase od 22:00 hod. Dodržiavanie tejto povinnosti je jednou z podmienok na opakované uzavretie nájomnej zmluvy alebo predĺženie trvania tejto nájomnej zmluvy.
12. Prenajímateľ je oprávnený dodržiavanie povinností zo strany nájomcov kontrolovať prostredníctvom ním poverených osôb. Nájomcovia sa zaväzujú umožniť prenajímateľovi alebo ním povereným osobám po predchádzajúcej dohode vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

13. Zmenu počtu členov domácnosti (narodenie dieťaťa, odsťahovanie člena rodiny a i.) sú nájomcovia povinní oznámiť do jedného mesiaca odkedy k tomu došlo, prenajímateľovi, ktorý túto zmenu vyznačí na evidenčnom liste.
14. Nájomcovia môžu v predmete nájmu chovať domáce zvieratá iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a za podmienok stanovených prenajímateľom.
15. Nájomcovia nie sú oprávnení dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

F. Nájomné

1. Nájomcovia sa zaväzujú platiť prenajímateľovi mesačné nájomné vo výške 24,13 EUR za každý kalendárny mesiac, a to vždy za príslušný kalendárny mesiac do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo osobne do pokladne prenajímateľa, pričom ako variabilný symbol platby uvedú číslo tejto zmluvy uvedené na prvej strane tejto zmluvy.
2. V dohodnutom nájomnom, uvedenom v čl. F. v bode 1. tejto zmluvy, nie sú zahrnuté úhrady za energie. Nájomcovia sa zaväzujú vykonávať úhrady za energie (voda, stočné, plyn, elektrická energia a i.) priamo dodávateľom jednotlivých energií vo vlastnom mene.
3. Ak nájomcovia riadne a včas neuhradia splatné plnenia za dodanie tej-ktorej energie jej dodávateľovi a z tohto dôvodu bude dodávanie tej-ktorej energie na odberné miesto, ktorým je byt č. 3 prerušené, sú nájomcovia povinní uhradiť prenajímateľovi všetky náklady, ktoré mu vzniknú v súvislosti s obnovením dodávok tej-ktorej energie.
4. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodné pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo jednostranne zmeniť výšku nájomného. Rozhodné skutočnosti vyplývajú najmä zo zmeny právnych alebo cenových predpisov, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb zo strany prenajímateľa, resp. zo zmeny počtu bývajúcich osôb, miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien v Slovenskej republike oproti predchádzajúcemu kalendárnemu roku (indexácia nájomného o mieru inflácie raz ročne). Prenajímateľ sa zaväzuje, že bezodkladne písomne oznámi nájomcom zmenu výšky nájomného písomne, a to formou vyhotovenia nového evidenčného listu. Nová výška nájomného je účinná od mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude doručený nový evidenčný list nájomcom.
5. V prípade, ak sú nájomcovia v omeškaní s úhradou platieb podľa tohto článku zmluvy o viac ako 5 kalendárnych dní, nájomcovia sú povinní zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške určenej v ustanovení § 4 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka (Poplatok z omeškania je za každý deň omeškania 0,5 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.)

G. Skončenie nájmu

1. Nájom v zmysle tejto zmluvy skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že pred uplynutím doby nájmu, uvedenej v čl. C. v bode 1. tejto zmluvy, je možné túto zmluvu ukončiť písomnou výpoveďou nájomcov doručenou prenajímateľovi aj bez uvedenia dôvodu.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že pred uplynutím doby nájmu, uvedenej v čl. C. v bode 1. tejto zmluvy, je možné túto zmluvu ukončiť písomnou výpoveďou prenajímateľa doručenou nájomcom z dôvodov uvedených v ust. § 711 Občianskeho zákonníka.
4. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je 3-mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane na adresu predmetu nájmu alebo adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo na adresu, ktorá bola po uzatvorení tejto zmluvy písomne oznámená druhej zmluvnej strane.
5. Po skončení nájmu nemajú nájomcovia právo na žiadnu bytovú náhradu.

H. Záverečné ustanovenia

1. V ostatných prípadoch, ktoré nerieši táto zmluva, platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a súvisiacich právnych predpisov.
2. Táto zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, z ktorých 1 vyhotovenie je určené pre potreby prenajímateľa a 1 vyhotovenie je určené pre potreby nájomcov.
3. Meniť alebo dopĺňať túto zmluvu je možné len písomnou formou so súhlasom zmluvných strán, okrem zvýšenia nájomného v súlade s čl. F. bod 4. tejto zmluvy.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, nie v tiesni ani pod nátlakom, ani za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

Vo Vavrečke, dňa 31.03.2021

Za prenajímateľa:

Za nájomcov: