

Zmluva o nájme bytu
(podľa ust. § 685 a nasl. Zákona č.46/1964 OZ)

Zmluva o nájme bytu č. 4 /2017

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: Liečebno-výchovné sanatórium
Mojmírovská 70
951 15 Poľný Kesov
V zastúpení: Mgr. Eva Májeková
IČO: 00400084

a

Nájomca: Mgr. Matej Buranský, nar. 30. 6. 1992
bytom Dolná 154/31, 94106 Komjatice

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy o nájme bytu:

I.

Predmet nájmu

1.1. Predmetom nájmu je 2+1 byt s príslušenstvom, podľa listu vlastníctva č. 550 pre kat. územie Poľný Kesov, nachádzajúci sa v bytovom dome č. 71, na parcele č. 2710/3, na ulici Mojmirovská 70, v Poľnom Kesove, ktorého výlučným vlastníkom je prenájomca. Podrobný opis bytu je obsiahnutý v Čl. 3 tejto zmluvy.

1.2. Prenajímateľ týmto ponecháva predmet nájmu podľa 1.1. nájomcovi na dočasné užívanie za podmienok uvedených v tejto zmluve, nájomca toto užívanie prijíma a zaväzuje sa platiť prenájomcovi dohodnuté nájomné.

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

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

- Refundácia vodného a stočného,
- Refundácia tepla (plynu) k m² prenajatého bytového priestoru,
- Správa spoločných priestorov a zariadení bytového domu.

1.5. Prenajímateľ ponecháva predmet nájmu do užívania výlučne nájomcovi uvedenému v tejto zmluve a tento nie je oprávnený užívať byt s inými osobami.

II.

Trvanie a skočenie nájmu

- 2.1 Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od 09.10.2017 po dobu trvania pracovného pomeru nájomcu v Liečebno-výchovnom sanatóriu, Mojmirovská 70, 951 15 Poľný Kesov.
- 2.2 Nájom končí:
- Rozviazaním pracovného pomeru zmluvných strán,
 - Dohodou zmluvných strán
 - Zničením predmetu nájmu alebo budovy,
 - Uplynutím výpovednej doby.
- 2.3 Prenajímateľ i nájomca môže zmluvu jednostranne vypovedať. Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
- 2.4 Prenajímateľ môže zmluvu jednostranne vypovedať jedine z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka okrem ods. 1a) uvedeného zákona.
- 2.5 Pri ukončení nájmu je nájomca najneskôr v deň skončenia nájmu povinný byť 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 komisionálne prenajímateľ samostatne, na náklady nájomcu a veci patriace nájomcovi uloží do suchého skladu.

III.

Popis bytu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu

- 3.1 Predmetom nájmu je byt č. 2 o výmere 44 m², nachádzajúci sa na 1 nadzemnom podlaží, v bytovom dome č. 71 na ulici Mojmirovská 71, v poľnom Kesove, súp. č. 71 na pozemku parc.č. 2710/3, kat. územia Poľný Kesov, ktorý je vedený na LV č. 550, správy katastra Nitra vrátane príslušenstva: chodba, kúpeľňa s WC a súčasti: rozvody elektrickej inštalácie od skrine merania, rozvody ústredného kúrenia od domových stúpačiek, rozvody vody, kanalizácie.
- 3.2 Byt je užívateľsky schopný a všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu.
- 3.3 Predmetný byt sa nachádza v bytovom dome. V obytných miestnostiach sú parketové podlahy. V kúpeľni je vaňa, umývadlo, bojler na teplú vodu. V kuchyni páková batéria bez drezu a kuchynskej linky. V predsieni je vešiaková stena. Elektrické vedenie v predmetnom byte je vedené pod omietkou. Okná sú drevené v pôvodnom stave, v izbe sa nachádza policová stena.
- 3.4 Nájomca sa so stavom bytu oboznámil na základe obhliadky dňa 29. 09. 2017.

IV.

Nájomné a úhrada za plnenie poskytované s užívaním bytu

4.1 Zmluvné strany sa dohodli na odplate (nájomnom) vo výške 240,96 € za kalendárny rok a to v splátkach po 20,08 € splatných mesačne.

4.2 V nájomnom nie sú obsiahnuté úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu v rozsahu podľa bodu 1.4 tejto zmluvy, ktoré budú uhrádzané osobitne, vo výške, akú reálne uhradza prenajímateľ dodávateľom.

4.2.1

Zálohové platby za vykurovanie a odber vody sa uskutočňujú v súlade s ustanovením §19 ods. 8. Zákona 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy v znení neskorších predpisov.

Výška preddavkov za spotrebu plynu a vody bude stanovená vždy po vyúčtovaní nákladov od dodávateľov:

Plyn – september daného roku prenájmu.

Voda – január a júl daného roku prenájmu.

Mesačný predpis preddavkov nájomca uhradí na:

Výdavkový účet prenajímateľa **IBAN: SK74 8180 0000 0070 0010 1137, ŠP Bratislava**

Variabilný symbol: preddavok za vodu 6

preddavok za plyn 7

prevodným príkazom do 15. dňa príslušného mesiaca. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania preddavkov na bankový účet prenajímateľa.

Prenajímateľ po vyúčtovaní za vykurovanie a po odpise stavu odberu vody a obdržaní faktúry od dodávateľa vody vyhotoví faktúru za odobraté množstvo plynu a vody, so splatnosťou 15 dní.

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

4.4 Nájomné je splatné mesačne a to vopred najneskôr do 15-teho dňa mesiaca predchádzajúceho príslušnému mesiacu i bez doručenia vyúčtovania prenajímateľa na účet prenajímateľa: č. **IBAN49 8180 0000 0070 0010 1102**.

4.5 Úhrada za služby s nájomom spojené bude uhrádzaná na žiadosť prenajímateľa bezodkladne po predložení vyúčtovania prenajímateľom, obvykle mesačne spolu s nájomom, podľa bodu 5.1. Na žiadosť nájomcu sa prenajímateľ zaväzuje predložiť k nahliadnutiu vyúčtovanie alebo zálohové faktúry od dodávateľov služieb s nájomom spojených.

4.6 Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za služby spojené s nájomom riadne a včas je

prenajímateľ oprávnený pozastaviť poskytovanie plnení spojených s užívaním bytu uvedených v bode 1.4.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

5.1 Prenajímateľ je povinný:

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

5.1.2 zabezpečiť riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním bytu spojené najmä tým, že bude riadne platiť za dodávku služieb obstarávaných tretími osobami.

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 oprávneného podnikateľa, pri dodržaní ust. Stavebného zákona č.50/1976 Zb. v platnom znení a príslušných STN,

5.2.5 zabezpečiť bežnú údržbu bytu a drobné opravy v byte,

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,
- na chodbách domu neskladovať žiadne veci,
- dodržiavať domový 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 vylúčiť prenechanie bytu alebo jeho časti 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 jedenkrát mesačne strpieť návštevu prenajímateľa v byte vo vopred dohodnutom termíne za prítomnosti nájomcu, v pracovný deň v čase medzi 8:00 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** Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy súčasne potvrdzuje prijatie úhrady nájomného za prvý mesiac nájmu 10/2017 vo výške 20,08€.
- 6.2** Akékoľvek zmeny tejto zmluvy vyžadujú formu písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.
- 6.3** Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
- 6.4.** Zmluvné strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súlade s touto zmluvou predovšetkým dohodou.
- 6.5** 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 podpisu.
- 6.6.** Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami.
- 6.7** Táto zmluva bola vyhotovená v dvoch exemplároch s platnosťou originálu, pričom každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie.
- 6.8** Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali a že táto, tak ako bola vyhotovená, zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú si vzájomne vážne, zrozumiteľne a úplne slobodne

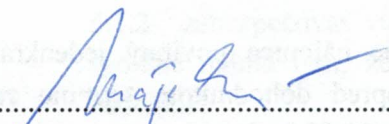
prejavili, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

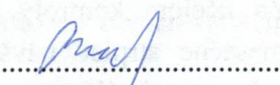
V Poľnom Kesove 29.09.2017

Prenajímateľ



Nájomca


.....
Mgr. Eva Májeková


.....
Mgr. Matej Buranský