

**Nájomná zmluva**  
**Obecný byt v Miestnom kultúrnom stredisku Višňové č. 12**

uzatvorená dňa 19. 1. 2015 vo Višňovom podľa § 685 Občianskeho zákonníka medzi účastníkmi:

**Prenajímateľ:**

OBEC VIŠŇOVÉ

Zastúpená starostom obce: Pavol Hluchý

IČO: 00312151

DIČ: 2021080116

Bankové spojenie: VÚB, a.s. pobočka Trenčín

Číslo účtu: 24121202/0200, IBAN: SK23 0200 0000 0000 2412 1202

(ďalej len „prenajímateľ“)

**Nájomca:**

Meno a priezvisko: Jaroslav Bača

takto:

**I.**

**Preambula**

Táto nájomná zmluva upravuje nájom bytu v budove Miestneho kultúrneho strediska Višňové č. 12

**II.**

**Predmet nájmu**

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom:

2 izbového bytu + 1 s príslušenstvom nachádzajúcom v budove Miestneho kultúrneho strediska Višňové (ďalej len „MKS“) č. 12 nachádzajúceho sa na pozemku par. č. 38 katastrálne územie Višňové, vedeného na liste vlastníctva č. 1, Okresného úradu v Novom Meste nad Váhom, Katastrálny odbor.

**III.**

**Predmet zmluvy**

Prenajímateľ prenecháva za odplatu – nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté v článku VII. tejto nájomnej zmluvy nájomcovi predmet nájmu (byt s príslušenstvom, spoločné časti a spoločné zariadenia obytného domu) uvedený v článku II. tejto nájomnej zmluvy, aby ho nájomca počas trvania nájomného vzťahu užíval.

Nájomca vstupuje do užívania predmetu nájmu uvedeného v článku II. Tejto nájomnej zmluvy dňom účinnosti tejto nájomnej zmluvy.

Kvalita, vybavenie, charakteristika predmetu nájmu, stav predmetu nájmu v akom tento nájomca preberá a služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú bližšie špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy (príloha č. 1.)

**IV.****Doba nájmu**

Táto nájomná zmluva je uzatvorená na dobu určitú od 1.1.2015. Platnosť tejto nájomnej zmluvy nastáva jej podpisom obomi zmluvnými stranami a účinnosť od 1.1.2015 do 31.12.2017.

**V.****Práva a povinnosti prenajímateľa**

Po skončení doby na ktorú bola uzavretá táto nájomná zmluva je prenajímateľ povinný opätovne uzavrieť nájomnú zmluvu s nájomcom, ak nájomca o to požiada najneskôr do dvoch mesiacov pred skončením doby nájmu.

Prenajímateľ má počas platnosti tejto nájomnej zmluvy právo na nájomné a na úhradu za plnenie poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté podľa článku VII. Tejto nájomnej zmluvy.

Prenajímateľ a ním poverené osoby je oprávnený požadovať prístup k predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly či nájomca predmet nájmu riadne užíva a či riadne požíva plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu, ako aj za účelom vykonania opráv, ktoré znáša prenajímateľ a nájomca je povinný tento prístup prenajímateľovi a ním povereným osobám umožniť.

Prenajímateľ je povinný prenechať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.

Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon všetkých jeho práv spojených s riadnym užívaním predmetu nájmu.

Prenajímateľ je povinný oboznámiť nájomcu so skutočným a právnym stavom predmetu nájmu, ako aj so všetkými zmenami skutočného a právneho stavu predmetu nájmu.

Prenajímateľ je povinný urobiť všetky potrebné opatrenia na ochranu nájomcu v prípade ak tretia osoba bude uplatňovať k predmetu nájmu práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami nájomcu podľa tejto nájomnej zmluvy.

Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu, ktorý je predmetom nájmu a iné podstatné zmeny v byte, ktorý je predmetom nájmu iba so súhlasom nájomcu.

Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

Prenajímateľ je oprávnený uskutočňovať výpočet nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu, zaraďovať byt, ktorý je predmetom nájmu, do príslušnej kategórie a pre jednotlivé kategórie určovať príslušné sadzby nájomného a úhrady za plnenia spojené s ich užívaním, ako aj sadzby za základné a ostatné vybavenie bytu, ktorý je predmetom nájmu.

**VI.****Práva a povinnosti nájomcu**

Nájomca má právo užívať predmet nájmu (byt s príslušenstvom a spoločné časti a spoločné zariadenia MKS), ako aj právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

Po skončení doby, na ktorú bola uzatvorená táto nájomná zmluva má nájomca právo na opätovné uzavretie nájomnej zmluvy.

O opätovné uzavretie nájomnej zmluvy je nájomca prenajímateľa povinný písomne požiadať najneskôr dva mesiace pred skončením doby nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy.

Nájomca je povinný predmet nájmu užívať nepretržite.

Nájomca je povinný predmet nájmu užívať riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu, ani jeho časť do prenájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Nájomca nie je oprávnený uskutočniť ani akúkoľvek inú dispozíciu s bytom (výmena bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca je povinný počnúc účinnosťou tejto nájomnej zmluvy poskytovať prenajímateľovi nájomné ako aj úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu podľa článku VII. tejto nájomnej zmluvy.

Nájomca je povinný vykonávať všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním, pričom náklady s tým spojené, ako aj náklady spojené s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva nájomca hradí sám. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva sa na účely tejto nájomnej zmluvy vykladá v súlade s príslušnými ustanoveniami nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka (príloha č. 2.)

Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od nájomcu náhradu.

Nájomca je povinný uhradiť náklady v plnej výške za závady a poškodenia, ktoré v byte, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy spôsobí. Taktiež na spoločných častiach a spoločných zariadeniach MKS, ktoré spôsobí sám. Ak nájomca nesplní túto svoju povinnosť, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

Nájomca nie je oprávnený vykonávať v byte podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. V prípade, že pri vykonávaní stavebných úprav bude spôsobená škoda je nájomca povinný ju uhradiť v plnej výške.

Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu všetkých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

Nájomca je povinný vykonávať spolu s prenajímateľom všetky práce spojené s bežnou starostlivosťou o pozemky príslušné k budove MKS.

## VII.

### **Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu**

Nájomné za užívanie predmetu nájmu ako aj výška úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu sú presne špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy. Výpočet nájomného je v súlade s príslušnými ustanoveniami Opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie MF SR č. 1/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia č. 02/R/2008.

Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhradu za plnenia s užívaním predmetu nájmu môžu byť nájomcom uhrádzané:

- bezhotovostným prevodom na bežný účet prenajímateľa vedený: VÚB a. s. pobočka Trenčín, číslo účtu: 24121202/0200, IBAN SK23 0200 0000 0000 2412 1202
- v hotovosti do pokladne Obecného úradu vo Višňovom.

Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať mesačne za bežný kalendárny mesiac do 15. dňa v mesiaci, za ktorý sa nájomné platí.

Úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je zálohová a voči skutočným Platby za elektrickú energiu, vodu a plyn si bude hradíť nájomca sám podľa skutočnej spotreby.

Nájomca je povinný uhradiť náklady spojené s užívaním predmetu nájmu a poplatky za vývoz komunálneho odpadu v zmysle platného nariadenia obce a poistenie bytu.

Ak nájomca nezaplatí nájomné za užívanie predmetu nájmu alebo úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu do piatich dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa ustanovenia § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

Nájomca berie na vedomie, že neplatenie nájomného môže byť dôvodom vypovedania nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 písm. d) zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

V prípade zmeny rozhodujúcich skutočností pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo výšku nájomného zmeniť.

Výšku mesačných zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu má prenajímateľ právo zvýšiť ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky úhrad plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu.

Zmenu výšky nájomného a zmenu výšky zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je prenajímateľ oprávnený realizovať od 1-ho dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá dáva právo prenajímateľovi tieto zmeny vykonať.

V prípade zmeny výšky nájomného alebo zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu bude prenajímateľom táto zmena zachytená v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy

## **VIII. Skončenie nájmu**

### **Uplynutie doby**

Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto nájomnej zmluvy končí uplynutím doby, na ktorú bolo jeho trvanie podľa článku IV. tejto nájomnej zmluvy obmedzené.

### **Dohoda**

Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto nájomnej zmluvy je možné kedykoľvek počas jeho trvania ukončiť na základe písomnej dohody oboch zmluvných strán, a to ku dňu, ktorý bude v tejto dohode o zániku zmluvného vzťahu výslovne určený.

### **Výpoveď**

Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto nájomnej zmluvy je možné počas jeho trvania ukončiť na základe výpovede jednej zo zmluvných strán.

Výpoveď musí mať písomnú formu a dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná.

Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť.

Ak bola daná písomná výpoveď, končí sa nájom bytu uplynutím výpovednej doby, ktorá je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po mesiaci v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

Prenajímateľ môže nájomnú zmluvu vypovedať len z dôvodov uvedených v ustanovení § 711 ods. 1 písm. a) až g) zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

Nájomca môže nájomnú zmluvu vypovedať z akéhokoľvek dôvodu alebo aj bez uvedenia dôvodu

### Spoločné ustanovenie k ukončeniu nájmu

Ak sa nájom skončí, je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu vypratáný v stave, ktorý zodpovedá riadnemu užívaniu predmetu nájmu počas trvania nájomného vzťahu s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť náklady vynaložené na opravy a práce súvisiace s uvedením predmetu nájmu do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

Prenajímateľ po skončení nájmu nie je povinný uhradiť nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal na predmete nájmu.

V prípade, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny zvýšia kvalitu a vybavenie bytu prenajímateľ nebude požadovať uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu.

### IX.

#### Záverečné ustanovenia

Akékolvek zmeny alebo doplnky tejto zmluvy je potrebné vypracovať v písomnej forme, ale platnými a účinnými sa stanú až po ich podpise oboma zmluvnými stranami.

Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia príslušnými ustanoveniami

Občianskeho zákonníka a ďalších relevantných všeobecne právnych predpisov.

Zmluva bola účastníkmi prečítaná a keďže znenie tejto zmluvy je v súlade s prejavom ich slobodnej a vážnej vôle, bola nimi na znak súhlasu podpísaná.

Podpísaný nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje na základe ustanovenia §7 ods. 10 zák. č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov svoj súhlas so spracovaním svojich osobných údajov prenajímateľom na účely súvisiace s nájomným vzťahom podľa tejto zmluvy a to v rozsahu osobných údajov, ktoré sa nachádzajú v záhlaví tejto nájomnej zmluvy.

Doba platnosti tohto súhlasu je totožná s trvaním nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy, pričom odvolanie tohto súhlasu počas trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy nie je možné.

Vo Višňovom, dňa 19. 1. 2015 .....

Účinnosť tejto zmluvy je od 1.1.2015

Dňom účinnosti tejto zmluvy zaniká Nájomná zmluva : Obecný byt v MKS Višňové č. 12  
zo dňa 1. 1. 2000

Nájomca: .....

Prenajímateľ: .

Príloha číslo 2.

**Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním, ktoré si hradí nájomca z vlastných zdrojov**

A/ Sanitárne zariadenie:

- a) Upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky , vane bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, konzol , vešiakov
- b) Oprava, výmena výtokového ventilu □ kohútika
- c) Oprava, výmena sifónu a lapača tuku
- d) Oprava odpadového, prepádového ventilu
- e) Oprava batérie
- f) Oprava pevnej alebo hadicovej sprchy
- g) Výmena tesnenia
- h) Výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom
- i) Oprava, výmena vešiakov, vaňových držadiel
- j) Oprava , výmena dvierok pri obmurovanej vani
- k) Oprava, výmena ružíc, podpier, ťahadiel
- l) Oprava , výmena popolníka, schránky na toaletný papier,
- m) Čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla
- n) Oprava, výmena násosky splachovača, plavákovvej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodového ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety
- o) Zabrusenie padákového sedla
- p) Výmena tesnenia, prípadne kuželky na ventile
- q) Oprava tlakového splachovača a výmena jednotlivých drobných častí
- r) Oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách

B/ Elektrické zariadenia:

- a) Oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov ,zásuviek, tlačidiel objímok, zvončekového a signalizačného zariadenia ,včítane tlačidiel pri vchode, transformátora, zvončeka i miestnej batérie, ak patrí k bytu
- b) Oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí
- c) Oprava ohrievačov vody

C/ Plynové a elektrické sporáky a variče:

- a) Oprava horákov
- b) Oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu
- c) Výmena doplnenie skrutiek. Nitov a ostatných drobných súčiastok
- d) Oprava a výmena vypínačov elektrického prúdu
- e) Oprava platničiek a pečúcej rúry
- f) Výmena prívodného kábla alebo hadice.
- g) Výmena pekáča, plechu a roštu do pečúcej rúry
- h) Prečistenie plynovodných prívodiek od plynomeru k spotrebičom

D/ ohrievače vody, plynové , prietokové a elektrické zásobníky:

- a) Oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera, regulačného zariadenia horáka, rúr a kolien na odvod spálených plynov
- b) Čistenie
- c) Vykonávanie ochranných náterov
- d) Oprava výmennej patróny
- e) Oprava termostatu

E/ merače spotreby tepla:

- a) Oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch

F/ Kovanie a zámky:

- a) Oprava, výmena kľuky, olivy štítka, tlačidla, prizmového skla ,poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, zachytávačov roliet, západiek, závesov, koľajničiek ,ventilácií, retiazok, ťahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľučiek

G/ Okná a dvere:

- a) Menšia oprava, zasklievanie jednotlivých okien
- b) Menšia oprava, výmena obloženia okenných parapetov

H/ Podlahy:

- a) Oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5m<sup>2</sup>
- b) Upevnenie, výmena prahu
- c) Upevnenie, náhrada podlahových líšť