

Zmluva o nájme bytu

uzatvorená medzi týmito zmluvnými stranami

Prenajímateľ: Obec VOLKOVCE
951 87 Volkovce, ulica Hlavná č. 4
v zastúpení: JUDr. Ondrej KOZOLKA - starosta obce
IČO: 00 308 633
DIČ: 2021058776
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka a.s.
Číslo účtu: 31224162/0200

a

Nájomca: Stanislav Galamboš

rodné číslo: , dátum narodenia

a to za ďalej uvedených podmienok.

I. Preambula

Táto nájomná zmluva upravuje nájom bytu na ul. Školská č. 393/ 5 v obci Volkovce.
Nájomná zmluva je uzatvorená podľa ustanovení § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. /Občiansky
zákoník/ v znení neskorších zmien.

II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom domu, ktorý sa nachádza v obci Volkovce, katastrálne územie Volkovce, ulica Školská orientačné číslo 5, súpisné číslo 393, postaveného na pozemku parcelného čísla 781/6.
2. Predmetom nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy je:
 - trojizbový byt nachádzajúci sa v dome súpisné číslo 393, orientačné číslo 5, na pozemku parcelného čísla 781/6 v obci Volkovce, katastrálne územie Volkovce vrátane vybavenia bytu, ktoré je presne špecifikované v zápisnici o prevzatí bytu, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.

III. Predmet zmluvy

1. 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) uvedený v článku II. tejto nájomnej zmluvy, aby ho nájomca počas trvania nájomného vzťahu užíval.
2. Spolu s nájomcom majú právo predmet nájmu užívať osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti a uvedené v Evidenčnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.
3. Nájomca vstupuje do užívania predmetu nájmu uvedeného v článku II. tejto nájomnej zmluvy dňom 1.10.2013.
4. Kvalita, vybavenie, charakteristika predmetu nájmu, stav predmetu nájmu v akom tento nájomca preberá sú bližšie špecifikované v Zápisnici o prevzatí bytu, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.

IV.

Doba nájmu

1. Táto nájomná zmluva je uzavretá na dobu určitú v trvaní 1 rok, a to od 1.10.2013 do 30.9.2014.

V.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ má počas platnosti tejto nájomnej zmluvy právo na nájomné a na úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté podľa článku VII. tejto nájomnej zmluvy.
2. Prenajímateľ a ním poverené osoby je oprávnený požadovať prístup k predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly, či nájomca predmet nájmu užíva riadne 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.
3. Prenajímateľ je povinný prenechať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.
4. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon všetkých jeho práv spojených s riadnym užívaním predmetu nájmu.
5. Prenajímateľ je povinný oboznámiť nájomcu zo skutočným a právnym stavom predmetu nájmu, ako aj so všetkými zmenami skutočného a právneho stavu predmetu nájmu.
6. 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.
7. 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.
8. 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 spojených s ich užívaním, ako aj sadzby za základné a ostatné vybavenie bytu, ktorý je predmetom nájmu.
9. Prenajímateľ je oprávnený uskutočňovať vyúčtovanie zálohových úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, a to po skončení príslušného zúčtovacieho obdobia, ktorým je kalendárny rok, do 31.3. nasledujúceho kalendárneho roka (vyúčtovanie vody. V prípade zmien ceny vody, bude vykonaný mimoriadny odpočet a následne zúčtovanie za príslušné časové obdobie.

VI.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti a sú uvedené v Evidenčnom liste tvoriacom neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy, majú právo užívať predmet nájmu (byt s príslušenstvom).
2. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať nepretržite po dobu nájmu.
3. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.
4. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu ani jeho časť do podnájmu.
5. 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.
6. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné, ako aj úhradu za plnenia súvisiace s užívaním predmetu nájmu podľa článku VII. tejto nájomnej zmluvy.
7. 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. 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.
8. Nájomca je povinný uhradiť v plnej výške závädy a poškodenia, ktoré v byte, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy, spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak nájomca nesplní túto svoju povinnosť, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
9. Nájomca nie je oprávnený vykonávať v byte 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.

VII.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu

1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu, ako aj výška úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu sú presne špecifikované v Evidenčnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.
2. Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu môžu byť nájomcom uhrádzané:
 - bezhotovostným prevodom na bežný účet prenajímateľa vedený vo Všeobecnej úverovej banke a.s., pobočka Zlaté Moravce, číslo účtu 31224162/0200
 - v hotovosti do pokladnice Obecného úradu vo Volkovciach
3. Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhradu za plnenia spojených s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať 1 mesiac vopred vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca na účet obce Volkovce, resp. do pokladnice Obecného úradu vo Volkovciach.
4. Úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu (voda) je zálohová a voči skutočným nákladom sa vyúčtováva jedenkrát ročne, a to po ukončení zúčtovacieho obdobia, ktorým je kalendárny rok, do 31.3. nasledujúceho kalendárneho roka. Nájomca je povinný uhradiť prípadný nedoplatok zistený pri vyúčtovaní záloh a skutočných nákladov do 15 dní po tom, čo mu bola výška nedoplatku prenajímateľom oznámená.
5. 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.
6. V prípade zmeny rozhodujúcich skutočností pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo výšku nájomného zmeniť.
7. 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 úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu.
8. Zmenu výšky nájomného a zmenu výšky zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je prenajímateľ oprávnený realizovať od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá dáva právo prenajímateľovi tieto zmeny vykonať.
9. V prípade zmeny výšky nájomného alebo zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu bude prenajímateľom táto zmena zachytená v Evidenčnom liste, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.

VIII.

Skončenie nájmu - uplynutie doby

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

Dohoda

1. 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

1. Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto nájomnej zmluvy je možné počas jeho trvania ukončiť na základe výpovede jednej zo zmluvných strán.
2. 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.
3. Ak bola daná písomná výpoveď, končí sa nájom bytu uplynutím výpovednej doby, ktorá je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
4. Prenajímateľ môže nájomnú zmluvu vypovedať z dôvodov uvedených v ustanovení §-u 711 ods. 1 písm. a/ až g/ zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, ako aj z dôvodu uvedeného v článku IX. tejto zmluvy.
5. Nájomca môže nájomnú zmluvu vypovedať z akéhokoľvek dôvodu, alebo aj bez uvedenia dôvodu.

Spoločné ustanovenie k skončeniu nájmu

1. Ak sa nájom skončí, je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu vypratý, v riadnom stave zodpovedajúcom riadnemu užívaniu predmetu nájmu počas trvania nájomného vzťahu, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. 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 opotrebenie.
2. 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.

Osobitné ustanovenia

Nájomcovi bol predmetný trojizbový byt pridelený aj z toho dôvodu, že maloleté deti René Galamboš, Timotej Galamboš, Adam Galamboš budú navštevovať základnú školu a materskú školu v obci Volkovce. V prípade, že hociktoré z troch detí bude navštevovať základnú a materskú školu v inej obci, prípadne v meste Zlaté Moravce, prenajímateľ vypovedá nájomnú zmluvu podľa článku VIII. – Výpoveď, odsek 4.

X.

Záverečné ustanovenia

1. Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto zmluvy je potrebné vypracovať v písomnej forme, pričom platnými a účinnými sa stanú až po ich podpise oboma zmluvnými stranami.
2. Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších relevantných všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. Zmluva bola účastníkmi prečítaná a keďže znenie tejto je v súlade s prejavom ich slobodnej a vážnej vôle, bola nimi dnešného dňa na znak súhlasu podpísaná.
4. 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 Volkovciach, dňa 1.10.2013

Obec Volkovce v zastúpení starostom obce
JUDr. Ondrejom KOZOLKOM - prenajímateľ

Stanislav Galamboš - nájomca

Evidenčný list
pre výpočet úhrady za užívanie bytu

Užívateľ bytu:	Stanislav Galamboš	nar.
Číslo bytu:	Štandard vybavenia nájomného bytu	Bežný
Adresa:		

Výmera bytu

Obytná plocha	m2	Plocha vedľajších miestostí	m2	Vykurovaná plocha	m2
Obývacia izba	18,20	Kuchyňa	16,20	Obytné miestnosti	37,30
Izba	12,40	WC	1,00	Vedľajšie miestnosti	32,70
Izba	6,70	Potravinový sklad	2,40		
		Predsieň	3,50		
		Chodba	4,00		
		Chodba	1,10		
		Šatník	2,30		
		Kúpeľňa	2,20		
Spolu	37,30	Spolu:	32,70	Spolu:	70,00

Údaje o osobách bývajúcich v byte/ mimo užívateľa/

Meno a priezvisko	Dátum narodenia	Pomer k užívateľovi bytu
Lenka Galambošová		manželka
René Galamboš		syn
Timotej Galamboš		syn
Adam Galamboš		syn

Nájom bytu za mesiac		Eur.	Ostatné poplatky za služby	Eur.
Obytná plocha + vedľ.miestnosti		80,00	Vodné- mesačná záloha	10,00
Spolu:		80,00		10,00

Mesačná úhrada za nájom	80,00
Mesačná úhrada za služby	10,00
Spolu	90,00

vo Volkovciach dňa 1.10.2013

.....
Prenajímateľ:
Obec Volkovce, v zastúpení starostom obce
JUDr. Ondrejom KOZOLKOM

.....
Nájomca: Stanislav Galamboš