

Nájomná zmluva
Byt č. 37. a 38, Potočná 361/13, Báhoň

uzatvorená v zmysle
§ 663 a nasl. Občianskeho zákonníka
č. 40/1964 Zb. v platnom znení

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

obec Báhoň

sídlom: SNP 264/65, 900 84 Báhoň

IČO: 00 304 654

DIČ: 2020662017

v zast.: Ing. Ivan Patoprstý - starosta

č.ú. v tvare IBAN SK69 5600 0000 0066 0134 5001

vedený v: PRIMA banka Slovensko a.s., pobočka Pezinok

ďalej len „prenajímateľ“

Nájomca:

Základná škola s materskou školou Báhoň

sídlom: ul. 1. mája 137/3, 900 84 Báhoň

IČO: 318 169 08

DIČ: 202 166 78 13

v zast.: Mgr. Veronika Danková, riaditeľ

č.ú. SK88 5600 0000 0066 0746 4001

vedený v: PRIMA banka Slovensko a.s., pobočka Pezinok

ďalej len „nájomca“,

ktoré za ďalej uvedených podmienok uzatvárajú
Nájomnú zmluvu
takto:

Článok I
Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ týmto prenajíma – prenecháva do užívania nájomcovi:

- byt č. 37, nachádzajúci sa na 1.poschodí bytového domu so súp. č. 361, vchod č. 13 postavený na pozemku registra C KN s parcelným č. 186/3, výmera 78m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, v k. ú. Báhoň za nájomné vo výške 250 EUR/mesačne (ďalej len „byt 37“).
a

- byt č.38, nachádzajúci sa na 1. poschodí bytového domu so súp. č. 361, vchod č. 13 postavený na pozemku registra C KN s parcelným č. 186/3 výmera 66m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, v k. ú. Báhoň za nájomné vo výške 150 EUR/mesačne (ďalej len „byt 38“) (byt 37 a byt 38 ďalej spolu aj len „byt“).

2. Byt č. 37 pozostáva z: kuchyne, z 3-och izieb, WC, kúpeľňa, chodba a príslušenstvo.

Byt č. 38 pozostáva z: z 3-och izieb, chodby, WC, kúpeľňa a príslušenstvo.

3. Nájomca sa zaväzuje plniť podmienky určené v tejto Nájomnej zmluve.
4. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi byt uvedený v článku I bod 1 tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
5. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom bytu, a že tento takto preberá.
6. Nájomca má právo popri byte užívať aj spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
7. Nájomca je oprávnený dať byt do podnájmu, avšak výlučne iba fyzickej osobe, s ktorou má v čase vzniku nájmu uzatvorený pracovno-právny vzťah na zaradenie ako učiteľ. Výška nájmu nesmie v týchto prípadoch podnájmu presiahnuť výšku nájmu podľa tejto zmluvy. Prenajímateľ má právo od tejto zmluvy odstúpiť. V prípade, že nájomca poruší podmienky podnájmu uvedené v tomto bode, má prenájomca právo od tejto zmluvy odstúpiť. Odstúpením sa zmluva dňom, kedy je oznámenie o odstúpení doručené druhému účastníkovi zrušuje.

Článok II Doba nájmu

Nájom je dohodnutý na dobu určitú od 1.septembra 2021, a to na obdobie trvania tri roky.

Článok III Odovzdanie a prevzatie bytu

1. Byt odovzdá nájomcovi do užívania prenájomca.
2. O odovzdaní a prevzatí bytu sa medzi prenájomca a nájomcom spíše protokol č. 1 (ďalej len „protokol“), ktorý sa ich podpismi stane prílohou č. 1 tejto zmluvy. Do protokolu sa uvedie najmä stav bytu a jeho vybavenie .
3. Pri podpise protokolu č. 1 odovzdá prenájomca nájomcov výpočtový list s výpočtom nájomného a záloh na plnenie poskytované s nájmom bytu (ďalej len „výpočtový list“). Výpočtový list sa podpisom nájomcu stáva prílohou č. 2 tejto zmluvy.
4. Obe zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak nájomca nepodpíše protokol č. 1 a spolu s ním odovzdaný výpočtový list do 10 dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy, má prenájomca právo od tejto zmluvy odstúpiť. V prípade, že jeden z účastníkov odstúpi od zmluvy, ruší sa zmluva dňom, kedy je oznámenie o odstúpení doručené druhému účastníkovi.
5. Po zániku nájmu bytu sa nájomca zaväzuje byt odovzdať v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu a prípadne s odborne vykonanými, a tam, kde to vyžaduje stavebný zákon, i skolaudovanými úpravami, ku ktorým bude mať preukázateľný súhlas prenájomca. Drobné opravy a náklady spojené s bežnou údržbou bytu, ktorých potreba vznikla do doby skončenia nájmu, zabezpečí nájomca najneskôr do termínu odovzdania bytu. Ak tak nájomca nevykoná, vykoná potrebné opravy a bežnú údržbu prenájomca na náklady nájomcu.

Článok IV Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomné za byt 37 je dohodnuté na 250 €/mesačne. Nájomné za byt 38 je dohodnuté na 150 €/mesačne. Výška nájmu mesačne predstavuje spolu sumu 400 EUR. Výška nájomného je stanovená podľa platných právnych predpisov.

2. Poskytovanie plnení spojených s užívaním bytu a úhrada za tieto plnenia (služby) sa stanoví dohodou. Konkrétna výška záloh za úhradu za plnenia je uvedená vo výpočtovom liste (príloha č. 2), alebo jeho zmene. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku úhrad spojených s plneniami (službami) poskytovanými v súvislosti s prenajatým bytom v závislosti od rastu cien týchto služieb.

3. Prenajímateľ poskytuje nájomcovi plnenia súvisiace s užívaním bytu prostredníctvom jednotlivých dodávateľov, príp. sám zabezpečuje tieto služby:

- a) kúrenie,
- b) dodávku teplej vody,
- c) dodávku vody BVS, a.s.
- d) odvádzanie vôd kanalizáciou,
- e) odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu,
- f) osvetlenie spoločných priestorov
- g) údržba spoločných priestorov

4. Vždy raz ročne vykoná prenajímateľ ročné zúčtovanie za spotrebované plnenia súvisiace s užívaním bytu. Prípadný preplatok nájomcovi vráti do 30 dní od vyúčtovania a prípadný nedoplatok je nájomca povinný uhradiť do 30 dní od doručenia vyúčtovania.

5. Mesačné nájomné spolu so zálohami za úhradu služieb súvisiacich s nájomom bytu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi riadne a včas na účet prenajímateľa vždy najneskôr do 15. dňa mesiaca, za ktorý platba prináleží. O prípadnej zmene účtu prenajímateľa bude nájomca včas informovaný.

6. Nájomca nie je povinný uhrádzať nájomné až do momentu, pokiaľ na byt 37 a/alebo byt 38 nevytvorí podnájomný vzťah. O vytvorení podnájomného vzťahu na byt 37 alebo byt 38 je nájomca povinný bezodkladne informovať prenajímateľa.

Článok V

Práva a povinnosti spojené s nájomom bytu

1. Práva a povinnosti spojené s nájomom bytu sú všeobecne upravené v platných právnych predpisoch, najmä v zákone č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v platnom znení.

2. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte všetky drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ je povinný oznámiť mu bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.

3. Nájomca sa tiež zaväzuje predmetný byt, spoločné priestory a zariadenie domu užívať riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Pri výkone svojich práv bude dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

4. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

Článok VI

Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.

2. Nájom bytu sa skončí výpoveďou zo strany prenajímateľa s 3 -mesačnou výpovednou lehotou v prípade, ak nájomca neplatí riadne a včas nájomné či úhrady za služby spojené s užívaním bytu,

nedodržuje ustanovenia tejto zmluvy či dotknutých právnych predpisov, alebo z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka

3. Ak zanikne nájomný vzťah vytvorený touto zmluvou, nájomca je povinný uvoľniť byt najneskôr v posledný deň trvania nájomného vzťahu do 18:00 hod. uvedeného v čl. II bod 1 tejto zmluvy alebo v deň zániku nájomného vzťahu na základe dôvodu a titulom uvedených v tomto článku zmluvy.

Článok VII Záverečné ustanovenia

1. Vo veciach neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami právnych predpisov, najmä Občianskym zákonníkom.

2. Táto zmluva je vyhotovená v 2 exemplároch, z toho po jednom vyhotovení pre potreby prenajímateľa a nájomcu.

3. Dodatky k tejto zmluve je potrebné vykonať v písomnej forme a musia byť podpísané oboma zmluvnými stranami.

4. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že sú oprávnení s predmetom zmluvy nakladať, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné, určité, zmluvná voľnosť nie je obmedzená, právny úkon je urobený v predpísanej forme, bol spísaný podľa ich slobodnej vôle a na základe pravdivých údajov, zmluva bola nimi prečítaná, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

za prenajímateľa, obec Báhoň

v Báhoňi, 29.9.2021
v zast. Ing. Ivan Patoprstý, starosta

.....
podpis a pečiatka prenajímateľa

za nájomcu, Základná škola s materskou školou Báhoň

v Báhoňi,
v zast. Mgr. Veronika Danková, riaditeľ

.....
podpis a pečiatka nájomcu

Prílohy: 1/ Príloha č. 1- Protokol č. 1 k NZ byt 37. a 38, Potočná 361/13, Báhoň
2/ Príloha č. 2- Výpočtový list

Príloha č. 1

Protokol č.1

o zodpovednosti pri prevzatí zariadenia bytového priestoru podľa nájomnej zmluvy
a príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka, medzi zmluvnými stranami :

odovzdávajúcim: **obec Báhoň**
sídлом: SNP 264/65, 900 84 Báhoň
(ďalej len „odovzdávajúci“)

A

preberajúcim : **Základná škola s materskou školou Báhoň**
sídлом: ul. 1. mája 137/3, 900 84 Báhoň
(ďalej len „preberajúci“)

1.Dátum preberacieho konania: 29.9.2021

2.Predmet prevzatia:

- byt č. 37, nachádzajúci sa na 1.poschodí bytového domu so súp. č. 361, vchod č. 13 postavený na pozemku registra C KN s parcelným č. 186/3, výmera 78m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, v k. ú. Báhoň za nájomné vo výške 250 EUR/mesačne a
- byt č. 38, nachádzajúci sa na 1. poschodí bytového domu so súp. č. 361, vchod č. 13 postavený na pozemku registra C KN s parcelným č. 186/3 výmera 66m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, v k. ú. Báhoň za nájomné vo výške 150 EUR/mesačne.

3. Súčasťou bytu sú zriaďovacie predmety: byt č.38 - vaňa, byt č.37 - sprchový kút, umývadlo, vodovodné batérie, WC misa, vodomer na teplú a studenú vodu, radiátory, digestor , sporák kombinovaný, kuchynská linka v byte č.37 v zostave: dres, spodná trojdielna skrinka, vrchná trojdielna skrinka, skrinka nad digestorom, vypínače, zásuvky, podlaha linoleum, obývacia stena v byte č.37.

za prenajímateľa, obec Báhoň

v Báhoňi, 29.9.2021
v zast. Ing. Ivan Patoprstý, starosta

.....
podpis a pečiatka prenajímateľa

za nájomcu, Základná škola s materskou školou Báhoň

v Báhoňi,
v zast. Mgr. Veronika Danková, riaditeľ

.....
podpis a pečiatka nájomcu

Obec Báhoň

.....
**VÝPOČTOVÝ LIST platný od na platby záloh za služby spojené s užívaním bytu a
 nebytových priestorov v zmysle zmluvy o nájme bytu**

Mesto, ulica , orientač. číslo	
Užívateľ (vlastník) bytu	
číslo bytu, poschodie
Celková plocha bytu (bez balkónu, lodžie) (m ²)m ²
Výpočet zálohových platieb pre počet osôb	
Spolu nájomnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu	

Účel platby (pre platby za služby ide o zálohovú platbu)	mesačná platba (Sk)
Kúrenie	
Dodávka teplej vody TUV (Zálohová platba je stanovená €/ mes. a osoba)	
Dodávka pitnej vody SV (Zálohová platba je stanovená €/ mes. a osoba)	
Odvod splaškov (Zálohová platba je stanovená €/ mes. a osoba)	
Odvoz komunálneho odpadu (KO) (Zálohová platba je stanovená €/ osoba a mesiac.)	
Upratovanie a čistenie v zimnom aj letnom období (Zálohová platba je stanovená €/ byt a mesiac.)	
Elektrická energia spoločných priestorov (Zálohová platba je stanovená € byt a mesiac)	
Správa a údržba spoločných priestorov (Zálohová platba je stanovená €/ byt a mesiac)	
Nájomné/mesačne	
CELKOM mesačná platba	

Mesačnú platbu poukazujte v zmysle uzatvorenej zmluvy o nájme bytu vždy do 15 -teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa t. j. č. účtu v tvare IBAN SK69 5600 0000 0066 0134 5001, variabilný symbol: byt č. 37, 38.

za prenajímateľa, obec Báhoň

v Báhoňi,

v zast. Ing. Ivan Patoprstý, starosta

.....
 podpis a pečiatka prenajímateľa

za nájomcu, Základná škola s materskou školou Báhoň

v Báhoňi,

v zast. Mgr. Veronika Danková, riaditeľ

.....
 podpis a pečiatka nájomcu