Zmluva o nájme bytu č. 2

Obec Mníchova Lehota
sídlo: Mníchova Lehota č. 90, 913 21
IČO:00 311 774
DIČ:2021079753
Zastúpená: Mgr. Jozef Kováč, starosta
Bankové spojenie: ČSOB, a. s., IBAN: SK34 7500 0000 0040 3035 3120
(ďalej len ***„prenajímateľ“***)

a

Katarína Richtárechová
dát. nar.:
bytom:

(ďalej len „***nájomca“***)

uzatvárajú túto zmluvu o nájme bytu:

Článok I.
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prehlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, bytového domu č.s.: 184 nachádzajúceho sa v obci Mníchova Lehota, parc. č.: 590, katastrálne územie Mníchova Lehota, zapísaného na liste vlastníctva č. 681 evidovanom Okresným úradom v Trenčíne, katastrálnym odborom.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi vo vyššie uvedenej nehnuteľnosti do užívania:
   nájomný 1-izbový byt č. 2, v 1. nadzemnom podlaží.
   Byt pozostáva z 1 obytnej miestnosti + kuchyňa o podlahovej ploche 24,15 m^2 príslušenstva o podlahovej ploche 8,1 m^2 (ďalej ako „ byt“ alebo „ nájomný byt“). Príslušenstvom bytu je chodba, kúpeľňa + WC. Vykurovaná plocha je 32,25 m^2, podlahová plocha (úžitková plocha) je 32,25 m^2.
   Podrobný popis bytu a jeho vybavenosti je uvedený v evidenčnom liste č. 2 (ďalej len „ evidenčný list“), ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.
3. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Spoločnými priestormi sa rozumie najmä pivnica (sklad) č. 2 o podlahovej ploche 1,23 m^2, nachádzajúca sa na prízemí bytového domu.
4. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt, vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave, o čom je vyhotovený Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu (ďalej len protokol“), podpísaný oboma zmluvnými stranami, ktorý je prílohou tejto zmluvy.
5. Nájomca prehlasuje, že sa so stavom bytu, jeho príslušenstva a spoločných častí a zariadení domu oboznámil dňa 27.7.2026 v prítomnosti zástupcu prenajímateľa, pričom vyhlasuje, že byt je bez závad brániacich jeho užívaniu a tento preberá do svojho užívania, spoločne s osobami uvedenými v evidenčnom liste.
6. Nájomca prehlasuje a podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že spĺňa podmienky, požiadavky a kritériá na žiadateľa o nájom bytu uvedené v platných právnych predpisoch, vo VZN o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov č. 4/2017 a jeho prípadných dodatkoch, ktoré sú predpokladom pre uzavretie tejto nájomnej zmluvy. Spĺňanie uvedených požiadaviek počas trvania nájmu je nájomca povinný prenajímateľovi na požiadanie preukázať všetkými dokladmi, o ktorých predloženie ho prenajímateľ vyzve. Zmluvné strany sa týmto výslovne dohodli, že nespĺňanie podmienok a požiadaviek na žiadateľa o nájom bytu uvedených vo VZN o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov č. 4/2017, v znení jeho dodatkov, alebo vo VZN upravujúcom problematiku prideľovania nájomných bytov platnom a účinnom v čase trvania nájmu nájomcom, ako aj nedodržanie povinnosti preukázať spĺňanie týchto požiadaviek a podmienok zo strany nájomcu na požiadanie prenajímateľovi je považované za hrubé porušenie povinností nájomcu vyplývajúcich z nájmu a je dôvodom pre výpoveď z nájmu zo strany prenajímateľa. Nájomca zodpovedá za pravdivosť vyhlásení uvedených v tomto bode zmluvy a za dodržiavanie v tomto bode zmluvy uvedených povinností, ako aj znáša dôsledky za ich nedodržanie. V prípade, že prenajímateľ bude zo strany príslušných orgánov sankcionovaný alebo mu vznikne škoda v súvislosti s nepravdivosťou vyhlásenia nájomcu, alebo za porušenie v tomto bode uvedených povinností nájomcom, prenajímateľ je oprávnený žiadať od nájomcu náhradu škody, ktorá mu tým vznikne a nájomca je povinný a zaväzuje sa túto prenajímateľovi v plnom rozsahu nahradiť.

Článok II.
Príslušníci domácnosti nájomcu

1. Ku dňu uzavretia tejto zmluvy môžu byť príslušníkmi domácnosti nájomcu aj ďalšie osoby, ktoré sa súčasne s ním do bytu nasťahujú.
   Tieto osoby sú uvedené v evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.

Článok III.
Doba nájmu

1. Nájom vzniká dňom 01.08.2026 a dojednáva sa na dobu určitú- 3 roky (slovom tri roky). Nájom sa skončí uplynutím doby nájmu, t.j. dňom 31.07. 2029.
2. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že pokiaľ bude nájomca spĺňať všetky požiadavky na žiadateľa o uzavretie nájomnej zmluvy uvedené vo VZN o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov č. 4/2017 v znení jeho dodatkov alebo VZN upravujúcom problematiku prideľovania nájomných bytov platnom a účinnom v čase plynutia doby nájmu (ďalej aj ako „ VZN o nakladaní s nájomnými bytmi “), bude dodržiavať všetky povinnosti, ktoré pre neho vyplývajú z ustanovení tejto zmluvy, VZN o nakladaní s nájomnými bytmi, Občianskeho zákonníka, ostatných právnych predpisov a Pravidiel pre užívanie bytu a zároveň nájomca, najneskôr v lehote 60 dní pred uplynutím doby nájmu dohodnutej v bode III./1. tejto zmluvy, písomne požiada prenajímateľa o opakované uzavretie nájomnej zmluvy, má prednostné právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu k bytu uvedenému v čl. I. tejto zmluvy na dobu neprevyšujúcu 3 roky. V opačnom prípade nájomný vzťah, dohodnutý podľa tejto zmluvy, končí uplynutím dohodnutej doby nájmu, uvedenej v bode III./1. tejto zmluvy. Podmienky nájmu (okrem ustanovení týkajúcich sa vypratania bytu nájomcom po ukončení nájmu) môžu byť v novej nájomnej zmluve dohodnuté odlišne od podmienok dohodnutých v tejto nájomnej zmluve. Pokiaľ je nájomca osobou špecifikovanou v § 3 odsek 5. VZN o nakladaní s nájomnými bytmi, nemá právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu. Pokiaľ je nájomca osobou špecifikovanou v § 3 odsek 4. VZN o nakladaní s nájomnými bytmi, nemá právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom (§ 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb.).
3. Dojednaním dohodnutým v predchádzajúcom bode tejto zmluvy nie je dotknuté právo prenajímateľa postupovať, v prípade porušovania povinností nájomcom, podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka, VZN o nakladaní s nájomnými bytmi a tejto nájomnej zmluvy, t.j. cestou výpovede z nájmu, či odstúpenia od tejto zmluvy.

Článok IV.
Odovzdanie a prevzatie bytu

1. O odovzdaní a prevzatí bytu medzi prenajímateľom a nájomcom bytu bol spísaný protokol, ktorý je prílohou tejto zmluvy. V protokole je uvedený stav bytu a jeho vybavenie a prípadné závady, ak boli zistené, vrátane spôsobu ich odstránenia.
2. Pri podpise tejto zmluvy prenajímateľ odovzdal nájomcovi evidenčný list, v ktorom sú uvedené všetky údaje o nájomcovi, osobách užívajúcich byt s nájomcom, údaje o byte, jeho príslušenstve a vybavení, ako aj výmer k bytu, kde je uvedená výška nájomného a preddavkov na úhrady za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu nájomcom. Evidenčný list a výmer k bytu sú prílohou a neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
3. V prípade ukončenia nájmu ktorýmkoľvek spôsobom uvedeným v tejto zmluve, nájomca sa zaväzuje byt k termínu ukončenia nájmu uvoľniť (vysťahovať sa z bytu), vypratať ho a odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca sa nemusí z bytu vysťahovať a vypratať ho a odovzdať prenajímateľovi iba v prípade, pokiaľ bude medzi ním a prenajímateľom opakovane uzavretá nájomná zmluva k bytu uvedenému v čl. I. tejto zmluvy podľa ustanovení bodu III./2. tejto zmluvy.
   Nájomca zodpovedá za škody spôsobené v byte ním a osobami, ktoré užívajú byt spolu s nájomcom, resp. osobami, ktorým nájomca umožnil prístup k predmetu nájmu. Drobné opravy a náklady spojené s bežnou údržbou bytu, ktorých potreba vznikla do doby skončenia nájmu, ako aj práce spojené s uvedením bytu do pôvodného stavu, zabezpečí nájomca na svoje náklady, a to najneskôr k termínu odovzdania bytu. Pokiaľ tak nájomca neurobí, zaistí, po predchádzajúcom upozornení nájomcu, potrebné opravy a bežnú údržbu prenajímateľ, a to na náklad nájomcu. O odovzdaní bytu nájomcom po skončení nájmu prenajímateľovi zmluvné strany spíšu protokol.
4. Nájomca prehlasuje, že si je vedomý toho, že po ukončení nájmu bytu nemá nárok na pridelenie bytu, alebo inej bytovej náhrady, čo osvedčuje podpisom tejto zmluvy.

Článok V.
Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Dňom vzniku nájmu vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt, príspevok do

fondu prevádzky, údržby a opráv a preddavky na úhradu plnení (služieb) poskytovaných s užívaním bytu.

2. Nájomné je stanovené vo výške 3,50 **EUR/m² podlahovej plochy bytu/ mesiac** (slovom: tri eurá päťdesiat centov za jeden meter štvorcový podlahovej plochy bytu mesačne).
   Výška nájomného je stanovená v súlade s platnými právnymi predpismi.
3. Prenajímateľ poskytuje nasledujúce základné služby (plnenia) spojené s užívaním bytu: elektrickú energiu pre spoločné priestory (osvetlenie spoločných priestorov v dome), zber dažďovej vody, údržba ČOV, vývoz odpadov z ČOV.
   Výška úhrady za tieto plnenia (služby) sa vypočítava týmto spôsobom:

   poplatky za energie v spoločných priestoroch + poplatky za vývoz fekálií (údržbu ČOV) /18 + poplatok za iné odpady z ČOV + iné poplatky, ktoré môžu prenajímateľovi vzniknúť v súvislosti s poskytovanými službami úmerne rozpočítané na jednotlivé byty alebo počet obyvateľov. Koncesionárske poplatky nie sú zahrnuté v cene nájmu.
   Zmluvné strany sa dohodli, že úhrada za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu bude zo strany nájomcu hradená preddavkovo.
4. Konkrétna výška mesačného nájomného za byt a konkrétny popis plnení poskytovaných s užívaním bytu, spolu so stanovenými preddavkami na úhradu plnení poskytovaných v súvislosti s užívaním bytu je uvedený vo výmere k bytu alebo jeho zmene, ktoré tvoria prílohu a neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo jednostranne zmeniť konkrétnu výšku nájomného, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny osobitných predpisov, alebo rozhodnutia cenových orgánov, prípadne z iných odôvodnených a preukázateľných skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s určovaním nájomného. Prenajímateľ je tiež oprávnený primerane zvýšiť alebo znížiť preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, a to v závislosti od pohybu cien týchto plnení a od výšky samotnej spotreby týchto plnení nájomcom. Novú výšku nájomného, alebo preddavkov stanoví rozhodnutím prenajímateľ, pričom túto uvedie v novom výmere k bytu, ktorý doručí nájomcovi. Zmluvné strany sa dohodli, že vydaním nového výmeru stráca platnosť skorší výmer, pričom nájomca je povinný platiť novú výšku nájomného, alebo novú výšku preddavku prvý krát za mesiac nasledujúci po mesiaci, v ktorom bol nový výmer nájomcom odsúhlasený. Odsúhlasením nového výmeru nájomcom sa tento stane prílohou a neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
6. Výška príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv je uvedená vo výmere k bytu a jeho zmene. Prenajímateľ má právo výšku príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv každoročne upraviť o mieru inflácie vyhlásenú štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
7. Ak sa zmenia na strane nájomcu skutočnosti rozhodné pre rozsah poskytovaných plnení (najmä počet osôb, resp. členov domácnosti užívajúcich byt, uvedených v evidenčnom liste), nájomca je povinný oznámiť túto skutočnosť prenajímateľovi najneskôr do 15 dní odo dňa, kedy táto skutočnosť nastala. Ak nájomca nesplní túto svoju povinnosť riadne a včas, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku rozdielu medzi doterajšou a novo stanovenou výškou zálohy na úhradu plnení za celú dobu omeškania. Právo prenajímateľa požadovať od nájomcu príslušný doplatok na úhradu plnenia nie je týmto dotknuté.
8. Mesačné nájomné, príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv, spolu s preddavkami na úhradu cien plnení poskytovaných s užívaním bytu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi riadne a včas, na jeho účet vedený v ČSOB, a. s. Trenčín, č.ú.: SK34 7500 0000 0040 3035 3120 v dohodnutom termíne, a to vždy do 15. dňa príslušného mesiaca (t.j. mesiaca, za ktorý sa platí nájomné). O prípadnej zmene čísla účtu bude nájomca vhodným spôsobom včas informovaný. Nájomné za prvý mesiac nájmu je splatné pri podpise tejto zmluvy.
9. Ak nezaplatí nájomca nájomné, príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv, alebo preddavok na úhradu za cenu plnení poskytovaných s užívaním bytu do piatich dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 ‰ z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však vo výške 0,83 eura za každý aj začatý mesiac omeškania.
10. Preddavky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi podľa skutočných nákladov, najneskôr v termíne do 15. mája kalendárneho roka nasledujúceho po roku, za ktorý sa vyúčtovanie robí. S vyúčtovaním oboznámi prenajímateľ nájomcu vhodným spôsobom. Námietky proti vyúčtovaniu musí nájomca uplatniť písomne u prenajímateľa najneskôr do uplynutia reklamačnej doby, uvedenej na oznámení o vyúčtovaní plnení poskytovaných s užívaním bytu. Preplatok alebo nedoplatok je splatný do 30 dní po skončení reklamačnej doby, uvedenej na oznámení o vyúčtovaní.
11. Dodávka elektrickej energie, plynu, tepla, teplej úžitkovej vody, pitnej vody, ako aj úhrady za ne, nie sú plnením poskytovaným s užívaním bytu a nie sú súčasťou nájomného a úhrad za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu (okrem úhrad za osvetlenie spoločných priestorov). Dodávky týchto energií a médií si nájomca dohodne samostatne s ich dodávateľmi a takto vzniknuté záväzky si hradí sám. Upratovanie spoločných priestorov si nájomcovia zabezpečujú samostatne, na základu rozpisu služieb upratovania týchto priestorov.
12. Zmluvné strany sa dohodli, že najneskôr pri podpise tejto zmluvy uhradí nájomca prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške 737,28 EUR (slovom sedemstotridsaťsedemeurdvadsaťosemcentov), ktorá bude použitá ako finančná zábezpeka za účelom zabezpečenia splácania nájomného, služieb a úhrad nákladov spojených s užívaním nájomného bytu, finančného príspevku do fondu prevádzky, údržby

a opráv, nákladov za prípadné poškodenie bytu a nákladov vynaložených prenajímateľom za nájomcu na drobné opravy a bežnú údržbu bytu, ktorú v rozpore so zmluvou nájomca nezabezpečil.

13. Nájomca sa touto zmluvou zaväzuje uhradiť prenajímateľovi finančné záväzky, ktoré vyplynú z plnenia tejto zmluvy, uhradiť prenajímateľovi zmluvné pokuty a sankcie vyrubené za nesplnenie zmluvných povinností, ako aj škodu, ktorú spôsobí porušením zmluvných povinností prenajímateľovi (ďalej aj „ finančný záväzok"). Tento finančný záväzok trvá aj po ukončení platnosti tejto zmluvy, či zániku zmluvy.

Článok VI.
Povinnosti spojené s nájmom bytu

1. Povinnosti nájomcu:

Nájomca je povinní najmä:

- riadne a včas platiť prenajímateľovi nájomné za byt, príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv a preddavky na úhradu plnení (služieb) poskytovaných s užívaním bytu,
- udržiavať byt v stave, v akom ho prevzal a uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou,
- riadne a včas informovať prenajímateľa o závažných skutočnostiach vzťahujúcich sa k bytu,
- vykonávať a hradiť drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním,
- odstrániť, prípadne uhradiť náklady na odstránenie závad a poškodení domu, ktoré spôsobil nájomca alebo tí, ktorí s ním bývajú,
- bezodkladne oznamovať prenajímateľovi potreby väčších opráv bytu a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne,
- nerušiť ostatných nájomníkov vo výkone ich užívacích práv,
- správať sa, spolu s osobami, ktoré s ním v byte bývajú a osobami, ktorým nájomca umožnil prístup do bytu tak, aby nerušili a neobťažovali ostatných nájomcov a osoby bývajúce v dome nadmerným hlukom, prachom, dymom, plynmi, parami, pachmi, pevnými a tekutými odpadmi, svetlom, tienením, vibráciami alebo iným nevhodným správaním,
- správať sa spolu s osobami, ktoré s ním v byte bývajú a osobami, ktorým nájomca umožnil prístup do bytu, počas nočného kľudu tak, aby ostatní nájomníci neboli rušení hlukom produkovaným hudobnými nástrojmi, spevom, hlučnou zábavou, rádiom, televíznym prijímačom, vysávačom, pračkou a inými obdobnými spotrebičmi a vykonávaním akejkoľvek inej činnosti spôsobujúcej hluk,
- na vlastné náklady odstrániť znečistenie, ktoré spôsobil v dome sám, alebo spôsobili členovia jeho domácnosti, či osoby, ktorým umožnil prístup do domu,
- užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie e spojené s užívaním bytu, (pod riadnym užívaním bytu sa rozumie aj užívanie bytu nepretržite po celú dobu trvania nájmu, iba ak nájomca neužíva byt z vážnych dôvodov),
- bezodkladne, najneskôr však do 15 dní oznámiť prenajímateľovi zmenu počtu osôb uvedených v evidenčnom liste, resp. členov domácnosti užívajúcich byt spolu s nájomcom. Tiež je povinný bezodkladne, najneskôr však do 15 dní, nahlásiť prenajímateľovi ubytovanie osôb na dobu dlhšiu ako 14 dní,
- umožniť prenajímateľovi vstup do bytu s cieľom vykonania kontroly stavu bytu a dodržiavania plnenia zmluvných podmienok,
- umožniť vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu,
- na požiadanie prenajímateľa preukázať počas trvania nájmu spĺňanie požiadaviek na žiadateľa o nájom bytu uvedené vo VZN o nakladaní s nájomnými bytmi, a to všetkými dokladmi požadovanými zo strany prenajímateľa,
- najneskôr do 30 dní po uzavretí prvej nájomnej zmluvy medzi nájomcom a prenajímateľom k bytu uvedenému v článku I. tejto zmluvy, predložiť prenajímateľovi notársku zápisnicu obsahujúcu vyhlásenie o záväzku, ako vykonateľný titul pre prípadnú exekúciu vyprataním bytu a pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa bodu III./2. tejto zmluvy predložiť prenajímateľovi do 30 dní od uzavretia novej nájomnej zmluvy novú notársku zápisnicu, pokiaľ túto bude prenajímateľ od nájomcu požadovať,
- dodržiavať ostatné povinnosti spojené s nájmom bytu, ktoré sú všeobecne upravené v ust. zák. č. 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník, v platnom znení), v osobitných právnych predpisoch, ktorými sa vykonáva Občiansky zákonník, a v súvisiacich právnych predpisoch, VZN o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov č.4/2017 v znení jeho dodatkov alebo VZN upravujúcom problematiku prideľovania nájomných bytov platnom a účinnom v čase plynutia doby nájmu, Pravidiel pre užívanie bytu vydaných prenajímateľom, ako aj ostatné dojednania obsiahnuté v tejto nájomnej zmluve. Nájomca prehlasuje, že sa s VZN o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov č. 4/2017 a jeho dodatkami a Pravidlami pre užívanie bytu riadne oboznámil, čo potvrdzuje podpisom tejto zmluvy.

Nájomca nie je oprávnený (nájomcovi sa zakazuje):

- vykonávať stavebné úpravy v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Nájomca nemá v prípade stavebných úprav v nájomnom byte, či zmien na predmete nájmu odsúhlasených prenajímateľom nárok na úhradu nákladov spojených so stavebnými úpravami, či zmenou na predmete nájmu,
- chovať v byte domáce zvieratá, najmä psy a mačky a chovať, alebo držať zvieratá na balkónoch, v pivniciach alebo spoločných priestoroch a zariadeniach domu,
- odhadzovať odpad do kanalizačných zariadení (WC, výlevky) a vyhadzovať odpad z okien, kŕmiť v bytovom dome a jeho okolí vtáctvo a túlavé zviera,
- na chodby, schodištia a iné spoločné časti domu umiestňovať predmety, ktoré by bránili ich spoločnému užívaniu, alebo ktoré by mohli v prípade vzniku požiaru alebo inej živelnej udalosti sťažiť únik osôb z domu, alebo sťažiť záchranné práce,
- prenechať byt do podnájmu inej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- zaťažiť byt, či inak disponovať s predmetom nájmu, najmä vymeniť byt, previesť vlastnícke, nájomné alebo iné právo k nájomnému bytu atď., ,
- bez súhlasu vlastníka bytu ubytovať v byte osoby, ktoré nie sú vedené na evidenčnom liste k tomuto bytu na dobu dlhšiu ako 14 dní,
- využívať nájomný byt na iné účely ako na bývanie, nesmie v nájomnom byte vykonávať podnikateľskú činnosť, ani zriadiť v nájomnom byte sídlo podnikajúcej fyzickej, či právnickej osoby bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

2. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že porušenie povinností nájomcu uvedených v bode VI./1. tejto zmluvy je hrubým porušením povinností nájomcu vyplývajúcich z nájmu bytu a je dôvodom pre výpoveď z nájmu zo strany prenajímateľa.
3. Povinnosti prenajímateľa:
   - umožniť nájomcovi nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu a zabezpečiť pre nájomcu riadne plnenie služieb spojených s nájmom bytu,
   - dodržiavať všetky ostatné povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu upravené v ust. zák. č. 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník v platnom znení), v osobitných právnych predpisoch, ktorými sa vykonáva Občiansky zákonník, v súvisiacich právnych predpisoch a VZN o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov č.4/2017 v znení jeho dodatkov alebo VZN upravujúcom problematiku prideľovania nájomných bytov platnom a účinnom v čase plynutia doby nájmu.

Článok VII.
Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu môže byť ukončený:

   a) uplynutím doby nájmu,

   b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,

   c) písomnou výpoveďou nájomcu alebo písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov hrubého porušenia povinností nájomcu vyplývajúcich z nájmu bytu, z dôvodov uvedených v ust. § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka, z dôvodov podľa tejto nájomnej zmluvy a z dôvodov uvedených vo VZN o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov č.4/2017 v znení jeho dodatkov alebo VZN upravujúcom problematiku prideľovania nájomných bytov platnom a účinnom v čase plynutia doby nájmu. Výpovedná lehota je 3 mesiace a nájom bytu sa končí uplynutím tejto lehoty. Výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

   d) odstúpením od zmluvy v prípadoch uvedených v ust. Občianskeho zákonníka.
   Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva zaniká momentom doručenia odstupujúceho prejavu oprávnenej zmluvnej strany druhej zmluvnej strane.
   Odstúpením od zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti zmluvných strán z tejto zmluvy. Odstúpenie od zmluvy sa však nedotýka nároku na náhradu škody vzniknutej porušením zmluvy, nároku na zaplatenie zmluvnej pokuty, záväzkov a dlhov nájomcu a prenajímateľa vyplývajúcich z tejto zmluvy do doby odstúpenia od tejto zmluvy, ako aj iných ustanovení, ktoré majú podľa tejto zmluvy, prejavenej vôle strán alebo vzhľadom na svoju povahu trvať aj po ukončení tejto zmluvy. Strana, ktorej pred odstúpením poskytla plnenie druhá strana, toto plnenie vráti; pri peňažnom záväzku spolu s úrokmi . Ak vracia plnenie strana, ktorá odstúpila od zmluvy má nárok na úhradu nákladov s tým spojených.
2. Nájomca je povinný k termínu ukončenia nájmu ktorýmkoľvek spôsobom uvedeným v tejto zmluve sa z bytu vysťahovať, byt vypratať a odovzdať ho prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
3. Po zániku nájmu vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní od vypratania nájomného bytu nájomcom finančnú zábezpeku uvedenú v bode V./12. tejto zmluvy, po odpočítaní dlžných súm nájomného, úhrad za služby a náklady spojené s užívaním nájomného bytu, finančného príspevku do fondu prevádzky,

údržby a opráv, po odpočítaní nákladov za prípadné poškodenie bytu a nákladov vynaložených prenajímateľom za nájomcu na drobné opravy a bežnú údržbu bytu, ktorú v rozpore s nájomnou zmluvou nájomca nezabezpečil (ďalej ako „dlh nájomcu“). V prípade opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy k rovnakému predmetu nájmu s nájomcom podľa bodu III./2. tejto zmluvy, prenajímateľ nevráti nájomcovi zaplatenú finančnú zábezpeku alebo jej časť, ale táto bude slúžiť na zabezpečenie splácania nájomného, služieb a úhrad nákladov spojených s užívaním nájomného bytu, finančného príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv, nákladov za prípadné poškodenie bytu a nákladov vynaložených prenajímateľom za nájomcu na drobné opravy a bežnú údržbu bytu, ktorú v rozpore s nájomnou zmluvou nájomca nezabezpečí, podľa novej nájomnej zmluvy, uzavretej medzi prenajímateľom a nájomcom k bytu uvedenému v čl. I. tejto zmluvy.

Článok VIII.
Osobitné ustanovenia

1. Neoddeliteľnou súčasťou prvej nájomnej zmluvy, uzavretej k bytu uvedenému v čl. I. tejto zmluvy medzi prenajímateľom a nájomcom a tiež novej nájomnej zmluvy uzavretej podľa bodu III./2. tejto zmluvy, ak o novú notársku zápisnicu prenajímateľ nájomcu požiada, je notárska zápisnica vyhotovená na náklady nájomcu, v ktorej nájomca vyjadrí súhlas s podmienkami ustanovenými VZN o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov č.4/2017, v znení jeho dodatkov, touto nájomnou zmluvou a s vypratáním nájomného bytu na miesto určené nájomcom v prípade, ak sa po ukončení nájmu ktorýmkoľvek spôsobom uvedeným v tejto zmluve nájomca sám dobrovoľne z predmetného bytu nevysťahuje (byt nevyprace). Notárska zápisnica slúži ako exekučný titul pre vykonanie exekúcie vypratáním bytu a tvorí, za podmienok uvedených v prvej vete tohto bodu zmluvy, prílohu tejto zmluvy.

Článok IX.
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami, účinnosť v súlade s ust. § 47a Občianskeho zákonníka a uzatvára sa na dobu určitú do 31.07.2029.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pre doručovanie v rámci tejto zmluvy platí, že písomnosť sa považuje za doručenú momentom, keď ju adresát prevezme, alebo momentom, keď ju pošta vrátila odosielajúcemu ako nedoručiteľnú a adresát svojim konaním alebo opomenutím doručenie písomnosti zmaril alebo momentom, keď ju pošta vrátila odosielajúcemu ako nedoručiteľnú, nevyzdvihnutú, alebo s poznámkou „ adresát neznámy“. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak adresát písomnosti prijatie písomnosti bezdôvodne odmietne, a to momentom odmietnutia prevzatia. Za adresu zmluvných strán sa považuje adresa sídla prenajímateľa a adresa bydliska nájomcu uvedené v záhlaví tejto zmluvy (str. 1 tejto zmluvy), prípadne nová adresa zmluvných strán za predpokladu, že zmena adresy bola nájomcom, či prenajímateľom preukázateľne oznámená druhej zmluvnej strane. V prípade spoločného nájmu bytu viacerými nájomcami sa písomnosť považuje za doručenú všetkým nájomcom momentom, keď je doručená aspoň jednému z nájomcov.
3. V súlade s príslušnými ust. zák. č. 122/2013 Z.z.. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov, nájomca týmto udeľuje výslovný súhlas s použitím svojich osobných údajov uvedených v tejto zmluve, evidenčnom liste, výmere na byt za účelom vyhotovenia tejto zmluvy a evidenčného listu, výmeru na byt, ich archivácie a spracovania v počítačovom systéme prenajímateľa, v rozsahu nevyhnutnom na spracovanie a vedenie účtovnej a zmluvnej agendy, ako aj na plnenie všetkých práv a povinností prenajímateľa vyplývajúcich z nájomného vzťahu medzi nájomcom a prenajímateľom, bez možnosti odvolania súhlasu po dobu trvania tejto zmluvy, minimálne však po dobu určenú príslušnými všeobecne záväznými predpismi v oblasti účtovníctva a archivácie dokumentov platnými na území SR. Nájomca udeľuje súhlas aj na spracovávanie jeho osobných údajov prostredníctvom tretích osôb (spracovateľ, oprávnená osoba) a na poskytnutie týchto údajov tretím osobám, ktoré prenajímateľ poveril, alebo poverí plnením ktorýchkoľvek svojich zákonných alebo zmluvných povinností, ako aj vymáhaním prípadných pohľadávok voči osobe nájomcu z tejto zmluvy vyplývajúcich. Nájomca podpisom tejto zmluvy zároveň potvrdzuje, že disponuje písomným súhlasom osôb uvedených v tejto zmluve, evidenčnom liste a výmere bytu na použitie, spracovanie a poskytnutie ich osobných údajov, uvedených v tejto zmluve, evidenčnom liste, výmere na byt za účelom vyhotovenia tejto zmluvy, jej archivácie a spracovania v počítačovom systéme prenajímateľa, v rozsahu nevyhnutnom na spracovanie a vedenie účtovnej a zmluvnej agendy, na uplatňovanie a na plnenie všetkých zákonných a zmluvných práv a povinností prenajímateľa vyplývajúcich z nájomného vzťahu medzi nájomcom a prenajímateľom, na vymáhanie prípadných pohľadávok voči osobe nájomcu z tejto zmluvy vyplývajúcich. Nájomca sa zaväzuje, že na požiadanie prenajímateľa predmetný písomný súhlas predloží bezodkladne prenajímateľovi. V opačnom prípade nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá mu nedoložením písomného súhlasu uvedených osôb vznikne.

Prenajímateľ sa zaväzuje, že údaje poskytnuté nájomcom budú využité len v súlade so zák. č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov.

4. Zmluvné strany Zmluvu je možné meniť alebo doplniť len písomnými dodatkami obojstranne odsúhlasenými oboma zmluvnými stranami (to neplatí o zmene výšky nájomného, poplatkov spojených s užívaním bytu a príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv, ku ktorej môže pristúpiť prenajímateľ zmenou výmeru na byt, za dodržania podmienok uvedených v tejto zmluve). Dodatky sa ich podpisom stávajú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
5. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka, ostatnými právnymi predpismi platnými na území SR a VZN o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov. Pokiaľ v období po uzavretí nájomnej zmluvy dôjde ku zmene týchto predpisov, riadia sa zmluvné strany vždy ich platným znením.
6. Ak sa stane niektoré ustanovenie tejto zmluvy neplatné alebo neúčinné, nemá to vplyv na ostatné ustanovenia, pokiaľ z povahy zmluvy, z jej obsahu alebo okolností, za ktorých sa táto zmluva uzavrela nevyplýva, že toto ustanovenie nemožno oddeliť od ostatného obsahu.
7. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých jeden obdrží nájomca a dva prenajímateľ.
8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú nasledovné prílohy: Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu č. 2 ; evidenčný list bytu č.2; výmer na byt č.2; ~~notárska zápisnica č.....~~
   Prílohou zmluvy nie je VZN o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov č. 4/2017 a jeho dodatky, ktoré sú nájomcovi k dispozícii na Obecnom úrade v Mníchovej Lehote a na webovej stránke Obce Mníchova Lehota. Pravidlá pre užívanie bytu rovnako nie sú prílohou k zmluve a sú nájomcovi k dispozícii na Obecnom úrade v Mníchovej Lehote a sú tiež vyvesené v bytovom dome.
9. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, súhlasia s jej obsahom, zmluva bola vyhotovená na základe pravdivých údajov, podľa ich slobodnej vôle, nebola dojednaná v tiesni, či za inak jednostranne nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojim podpisom.

V Mníchovej Lehote, dňa

Prenajímateľ: Nájomca:

…….....…. …….....……

Obec Mníchova Lehota Katarína Richtárechová

zast. Mgr. Jozef Kováč, starosta

EVIDENČNÝ LIST č. 2

ktorý tvorí prílohu a neoddeliteľnú súčasť Zmluvy o nájme bytu č. 2

Bytový dom, s.č.: 184, adresa: 913 21 Mníchova Lehota

Prenajímateľ: Obec Mníchova Lehota	Byt číslo: 2
Nájomca: Katarína Richtárechová	Poloha bytu: 1. nadzemné podlažie VCHOD č.1
Dátum narodenia, r.č.:	

1. Údaje o byte

Názov miestnosti:	Výmera (m2):	Vybavenosť:
Chodba	3,2	Protipožiarne dvere, 1 ks svietidlo stropné, podlaha PVC, elektronic.vrátnik+zvonček,radiátor, rozvodová skrinka, elektroinštalácia
Kúpelňa	4,9	Dvere plné, keramická dlažba + obklad, WC kombi, umývadlo , 1 páková batéria, sprchový kút + 1 páková batéria sprchová, plynový kotol, dvierka do rozvodovej šachty, práčkový sifón, 1 ks svietidlo, ventilátor, radiátor rebríkový, termostat
Obyt. izba+kuchyňa	24,15	Dvere čiast. presklené, podlaha plávajúca, kuchynská linka 5 dielna, nerezový drez + 1 páková batéria , plynový sporák BEKO, digestor, 1 ks stropné svietidlo, 1 ks svietidlo na kuchynskej linke, 2 ks radiátor, elektroinštalácia , zásuvka na anténu
Balkón NIE		
Sklad		keramická dlažba
		poštová schránka, automatický vrátnik so zvončekom

Celková podlahová plocha bytu : 32,25 m²	Úžitková plocha bytu: 32,25 m²	Vykurovaná plocha bytu: 32,25 m²

2. Údaje o osobách užívajúcich byt spolu s nájomcom (okrem nájomcu)

Meno a priezvisko	Dátum narodenia:	Príbuzenský pomer:
-		

3. Služby spojené s užívaním bytu

dodávka elektrickej energie pre spoločné priestory
zber dažďovej vody

Prenajímateľ: Obec Mníchova Lehota		Byt číslo: 2	
vývoz odpadov z ČOV, údržba ČOV			
4. Preddavky za služby spojené s užívaním bytu:	platnosť od:	platnosť od:	platnosť od: .....
	10 €		
5. Nájomné:			
	108,6 €		
6. Príspevok do FPÚO:			
	27,09 €		
7. Celkom:	145,45 €		

V Mníchovej Lehote:

Prenajímateľ:..... Nájomca: .....

VÝMER k BYTU

ktorý tvorí prílohu a neoddeliteľnú súčasť Zmluvy o nájme bytu č. 2

Byt č. 2 v bytovom dome č.s.: 184 , 913 21 Mníchova Lehota

Prenajímateľ: Obec Mníchova Lehota
číslo účtu: IBAN: SK34 7500 0000 0040 3035 3120, vedený ČSOB, a. s.

Nájomca: Katarína Richtárechová, nar.:

V súlade s ust. čl. V Zmluvy o nájme bytu Vám oznamujeme výšku mesačného nájomného za byt, popis plnení poskytovaných s užívaním bytu („ služby“), stanovené preddavky na úhradu plnení poskytovaných v súvislosti s užívaním bytu („ preddavky na služby“) a výšku príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv.

Nájomné, príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv, spolu so preddavkami na úhradu cien plnení poskytovaných s užívaním bytu ste povinný platiť prenajímateľovi riadne a včas, na jeho účet v dohodnutom termíne, a to vždy do 15. dňa príslušného mesiaca (t.j. mesiaca, za ktorý sa platí nájomné). Preddavky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu Vám budú vyúčtované podľa skutočných nákladov, najneskôr v termíne do 15. mája kalendárneho roka nasledujúceho po roku, za ktorý sa vyúčtovanie robí.

Nájomné: 108,36 €

Fond prevádzky, údržby a opráv: 27,09 €

Rozpis služieb:

elektrickú energiu pre spoločné priestory (osvetlenie spoločných priestorov v dome),
zber dažďovej vody,

údržba ČOV,
vývoz odpadov z ČOV.

Preddavky na služby: 10 €

Spolu: 145,45 €

Dátum vydania výmeru:

Prenajímateľ: Obec Mníchova Lehota

pečiatka a podpis:.....,

Dolu podpísaný nájomca s predloženým výmerom a v ňom uvedenou výškou nájomného, príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv a výškou preddavkov na úhradu cien plnení poskytovaných s užívaním bytu **súhlasím.**

V Mníchovej Lehote, Nájomca: Katarína Richtárechová

podpis nájomcu:.....

Protokol o odovzdaní a prevzatí

ktorý tvorí prílohu a neoddeliteľnú súčasť Zmluvy o nájme bytu č. 2

Byt č. 2 v bytovom dome č.s.: 184 nachádzajúci sa v obci Mníchova Lehota, parc. č. 590, katastrálne územie Mníchova Lehota, zapísaný na liste vlastníctva č. 681 evidovanom Okresným úradom v Trenčíne, katastrálnym odborom.

Prenajímateľ- odovzdávajúci: Obec Mníchova Lehota, Mníchova Lehota č. 90, 913 21

Nájomca- preberajúci: Katarína Richtárechová, nar.:

Odovzdávajúci prenecháva preberajúcemu vo vyššie uvedenom bytovom dome do užívania:

nájomný 1-izbový byt č. 2 v 1 nadzemnom podlaží *(na prízemí).*
Byt pozostáva z 1 obytnej miestnosti + kuchyňa o podlahovej ploche 24,15 m^2 príslušenstva o podlahovej ploche 8,1 m^2 .Príslušenstvom bytu je chodba, kúpeľňa + WC,pivnica (sklad) č.2 o podlahovej ploche 1,65 m^2 nachádzajúci sa na prízemí bytového domu.
Vykurovaná plocha je 32,25 m^2, podlahová plocha (úžitková plocha) je 32,25 m^2.

Celková podlahová plocha bytu je 32,25 m², z toho vykurovaná plocha je 32,25 m².

Podrobný popis bytu a jeho vybavenosti je uvedený v evidenčnom liste č.2 (ďalej len „ evidenčný list“), ktorý tvorí prílohu Zmluvy o nájme bytu.

K dnešnému dňu odovzdávajúci odovzdal a preberajúci prevzal horeuvedené byt, v súlade s ust. čl. I. a IV. Zmluvy o nájme bytu č. 2.

Stavy meračov v byte ku dňu odovzdania:

Plynomer:

Elektromer:

Odber vody:
….....

Preberajúci prevzal kľúče:

od vchodu do bytového domu: ……. ks, od bytu …… ks, od skladu …… ks, od poštovej schránky 1 ks iné.....

Závady, poznámky, a pod.:

V Mníchovej Lehote, dňa

Odovzdávajúci: Obec Mníchova Lehota

Preberajúci: Katarína Richtárechová

Podpis:.....

Podpis:.....